



Flächennutzungsplan der Stadt Hohenleuben

LANDKREIS GREIZ

Teil 1

Begründung

Entwurf

April 2024

Verfahrensträger:

STADT HOHENLEUBEN

Markt 5a

07958 Hohenleuben

Planverfasser:

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten

Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Fon: 03621 · 29 159

info@planungsgruppe91.de

Titelblatt: Google Maps

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.

INHALT

	Seite
1. Einleitung	12
1.1 Aufgaben und Wirkungen des Flächennutzungsplans	12
1.2 Erfordernis zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes	13
2. Grundlagen	16
2.1 Aufstellungsverfahren	16
2.2 Rechtliche Grundlagen	18
2.3 Gesetzliche Grundlagen	22
3. Räumliche Einordnung des Plangebietes	23
3.1 Naturräumliche Rahmenbedingungen	23
3.2 Historische und siedlungsstrukturelle Entwicklung	24
3.3 Flächennutzung	25
4. Übergeordnete Planungen	26
4.1 Ziele der Landesplanung	26
4.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025)	26
4.1.2 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 vom 16.01.2024	29
4.1.3 Thüringer Nachhaltigkeitsstrategie	29
4.2 Ziele der Regionalplanung gemäß Regionalplan Ostthüringen (RP-OT 2012)	32
4.3 Sonstige fachplanerische Vorgaben	36



4.3.1	Landschaftsplan Weida	37
4.3.2	Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	37
5.	Bauleitplanungen / Satzungen der Stadt Hohenleuben	42
6.	Planungsleitbild und Ziele zukünftiger Stadtentwicklung	40
6.1	Demografie und soziale Infrastruktur	41
6.2	Wohnen	44
6.3	Gewerbe und Industrie	45
6.4	Öffentlicher Freiraum, Erholung und Tourismus	48
7.	Wohnbauflächenbedarfsanalyse	50
7.1	Bevölkerungsentwicklung	51
7.2	Wohnungsbestand und Wohnungsbau	54
7.3	Entwicklung der Haushaltsgrößen	57
7.4	Entwicklung der Bautätigkeit	58
7.5	Perspektiven für das Wohnen im Alter	59
7.6	Zusammenfassung der statistischen Rahmenbedingungen	61
7.7	Entwicklungspotenziale im Bestand	61
7.7.1	Baulücken	61
7.7.2	Leerstände	64
7.7.3	Bauplätze in Bebauungsplan- und Satzungsgebieten gemäß § 34 Abs. 4 BauGB	65
7.7.4	Zusammenfassung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale	65
7.8	Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs	66



8.	Inhalte des Flächennutzungsplans	67
8.1	Bauflächen – Art der baulichen Nutzung	67
8.2	Wohnbauflächen	69
8.3	Gemischte Bauflächen	72
8.4	Gewerbliche Bauflächen	74
8.5	Sondergebiete	74
8.6	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	76
8.7	Verkehrsflächen	77
8.7.1	Örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen	78
8.7.2	Ruhender Verkehr	78
8.7.3	Öffentlicher Personennahverkehr	78
8.8	Flächen und Einrichtungen für die technische Infrastruktur / Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	79
8.8.1	Wasserversorgung	79
8.8.2	Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung	80
8.8.3	Regenerative Energieerzeugung	81
8.8.4	Telekommunikation	81
8.9	Grünflächen	82
8.9.1	Öffentliche Parkanlagen und Friedhöfe	82
8.9.2	Dauerkleingärten, private Gärten und Streuobstwiesen	82
8.9.3	Spielplätze	83
8.10	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	83
8.11	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	83



8.12	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	84
8.13	Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB: Altlasten und Altlastenverdachtsstandorte	85
8.14	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 5 Abs. 4 und 4a BauGB	86
	8.14.1 Bau- und Bodendenkmale	87
	8.14.2 Schutzausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Thüringer Naturschutzgesetz	88
9.	Verwendete Literatur und Quellen	90



Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Verfahrensablauf zur Aufstellung des Flächennutzungsplans
 der Stadt Hohenleuben
- Abb. 2: Hierarchie des bundesrepublikanischen Planungssystems
- Abb. 3: Ausschnitt aus der Karte 10 – Freiraum des Landesentwicklungs-
 programms Thüringen 2025
- Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ostthüringen (RP-OT 2012)
- Abb. 5: Ausschnitt aus der Karte 1 – Entwicklung der Bevölkerung Thüringer
 Gemeinden des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025



Tabellenverzeichnis

- Tab. 1: Flächen nach Art der tatsächlichen Nutzung im Jahr 2022
- Tab. 2: Übersicht über Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hohenleuben
- Tab. 3: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen
- Tab. 4: Darstellung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung
- Tab. 5: Darstellung der Wanderungsbewegungen über die Grenzen der Stadt
- Tab. 6: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäß der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung
- Tab. 7: Bestand an Wohngebäuden am 31. Dezember ab 2011, Stand 31.12.2022
- Tab. 8: Bestand an Wohngebäuden mit Eigentumsform, Stand 09.05.2011
- Tab. 9: Bestand an Wohngebäuden nach Bauweise, Stand 09.05.2011
- Tab. 10: Baufertigstellungen neuer Wohngebäude und Wohnungen im Zeitraum von 2012 bis 2022
- Tab. 11: Darstellung der Entwicklung der Haushalte in der Stadt Hohenleuben zwischen 2012 und 2022
- Tab. 12: Darstellung des Mehrbedarfs an Wohnungen bis zum Jahr 2040
- Tab. 13: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
- Tab. 14: Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
- Tab. 15: Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2040 nach Altersgruppen
- Tab. 16: Übersicht über die in Hohenleuben und Brückla untersuchten Baulücken
- Tab. 17: Übersicht zu den im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplänen und Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB
- Tab. 18: Auflistung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Entwicklungsflächen
- Tab. 19: Übersicht über die im Stadtgebiet vorhandenen Altlastenverdachtsstandorte
- Tab. 20: Übersicht über die Kulturdenkmale
- Tab. 21: im Flächennutzungsplan dargestellte Biotope der Offenlandkartierung



Planverzeichnis

- 1.1 Flächennutzungsplan - Entwurf (Maßstab 1 : 10.000)
- 1.2 Flächennutzungsplan - Entwurf (Maßstab 1 : 5.000)

Beipläne:

- B 1 Plan der Entwicklungsflächen und Bebauungsplangebiete (Maßstab 1 : 10.000)
- B 2.1 Baulücken, Leerstände und potenzielle Wohnbauflächen in Hohenleuben
(Maßstab 1 : 5.000)
- B 2.2 Baulücken, Leerstände und potenzielle Wohnbauflächen in Brückla
(Maßstab 1 : 5.000)
- B 3 Plan der Altlastenverdachtsflächen (Maßstab 1 : 25.000)
- B 4 Plan der Ausgleichsmaßnahmen (Maßstab 1 : 15.000)
- B 5 Plan der gesetzlich geschützten Biotop (Maßstab 1 : 15.000)
- B 6 Siedlungssplitter in den Gemarkungen Hohenleuben und Brückla (Maßstab 1 : 5.000)



Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen

a.a.O.	am angeführten / angegebenen Ort
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Az.	Aktenzeichen
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBergG	Bundesberggesetz
Bd.	Band
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
EG-VSchRL	Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Gemeinschaft
EW	Einwohner
f.	folgende
ff.	fortfolgende
FND	Flächennaturdenkmal
FNP	Flächennutzungsplan
G	Grundsatz
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
k.A.	keine Angabe
Kap.	Kapitel
LEP 2004	Landesentwicklungsplan 2004
LEP 2025	Landesentwicklungsprogramm 2025
NHN	Normalhöhennull
Nr.	Nummer
o.g.	oben genannt
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
PlanZV	Planzeichenverordnung
resp.	respektive
RLT 1	Rote Liste Thüringen (1 = vom Aussterben bedroht)
RLT 2	Rote Liste Thüringen (2 = stark gefährdet)
RLT 3	Rote Liste Thüringen (3 = gefährdet)
ROG	Raumordnungsgesetz
Rote Liste	Rote Liste gefährdeter Arten
RP-OT 2012	Regionalplan Ostthüringen 2012
RVG	Regionalen Verkehrsgemeinschaft Gotha GmbH



S.	Seite
s.	siehe
SO	Sondergebiet
ThürKO	Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung)
ThürLPIG	Thüringer Landesplanungsgesetz
ThürNatG	Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz)
TFW	Thüringer Talsperrenverwaltung
ThürWaldG	Thüringer Waldgesetz
ThürWG	Thüringer Wassergesetz
TMLFUN	Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz
u.a.	und anderem
Verf.	Verfasser
vgl.	vergleiche
WA	Allgemeines Wohngebiet
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WR	Reines Wohngebiet
WRRL	Wasserrahmenrichtlinie
WZ	Wirtschaftszweig
Z	Ziel
z.B.	zum Beispiel



1. Einleitung

1.1 Aufgaben und Wirkungen des Flächennutzungsplans

„Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde ... vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).“

(Baugesetzbuch [BauGB], § 1 Abs. 1 und 2)

„Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“ (BauGB, § 5 Abs. 1)

Der Flächennutzungsplan ist der strategische Leitplan der Stadt Hohenleuben, in welchem Ziele und Leitbilder der Stadtplanung räumlich umgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan stellt somit im Spannungsfeld zwischen kommunaler Planung und übergeordneten Planungsvorgaben ein unverzichtbares Planungsinstrument dar, das Strategien im Umgang mit aktuellen Entwicklungen – insb. des demografischen Wandels – und aktuellen Planungsaufgaben – z.B. Klimaschutz – aufzeigt und festlegt.

Der Flächennutzungsplan entfaltet – im Gegensatz zum Bebauungsplan – keine unmittelbaren Auswirkungen auf private Eigentumsrechte. Er entfaltet folgende Bindungswirkungen:

- Nach innen ist der Plan ein „Verwaltungsprogramm“, an welches sich die Kommune bindet. Er bindet die Kommune entsprechend des in § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgelegten Entwicklungsgebotes: *„Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.“*
- Nach außen entfaltet der Plan gemäß § 7 BauGB eine Bindungswirkung gegenüber allen am Planverfahren beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, indem diese ihre Planungen – sofern sie dem Plan bis zum Beschluss der Gemeinde nicht widersprochen haben – an den Flächennutzungsplan anzupassen haben.



- Eine unmittelbare Bindungswirkung entfaltet der Plan im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich. Widerspricht ein Vorhaben im Außenbereich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, kann dies als öffentlicher Belang gemäß § 35 Abs. 1 BauGB der Zulässigkeit von Vorhaben entgegengehalten werden. Eine weitere Bindungswirkung kommt dem Plan insb. bei der Steuerung der Flächen zur Erzeugung regenerativer Energie zu, wenn er durch Standortzuweisungen für privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB „an anderer Stelle“ diese für das übrige Stadtgebiet gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB ausschließt.
- Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB steht der Kommune im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes ein Vorkaufsrecht für unbebaute Flächen im Außenbereich zu, für die in dem Plan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes

„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ (BauGB, § 1 Abs. 3)

Der FNP bildet als vorbereitender Bauleitplan die übergeordnete Ebene der gemeindlichen Planung und soll *„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“*. Die Bauleitpläne *„sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“* (BauGB, § 1 Abs. 5)

Der FNP dient somit der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Hohenleuben für einen Planungshorizont bis zum Jahr 2040.

Da in den Jahren nach der politischen Wende von 1990 insb. die landes- und regionalplanerischen Rahmenbedingungen noch nicht hinreichend vorlagen, wurde von den



Gemeinden zur Steuerung ihrer Entwicklung das Instrument des § 8 Abs. 4 BauGB zur Aufstellung vorzeitiger Bebauungspläne genutzt, welches die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes ermöglichte, *„bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern oder wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird“*.

Vor dem Hintergrund der Neuausrichtung der Landes- und Regionalplanung (Landesentwicklungsprogramm 2025, Regionalplan Ostthüringen 2012), welcher die aktuelle demografische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung im Freistaat Thüringen zugrunde liegt, ist die Aufstellung eines das gesamte Stadtgebiet betrachtenden Entwicklungskonzepts durch Aufstellung des FNP als vorbereitender Bauleitplan zur Steuerung der gemeindlichen Entwicklung erforderlich.

Die Aufstellung eines FNP ist insbesondere aus folgenden Gründen erforderlich:

- Die demografische Entwicklung hat im Freistaat Thüringen veränderte Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden mit entsprechenden Flächenansprüchen und -zuordnungen zur Folge.
- Von Seiten des Gesetzgebers werden neue planerische Anforderungen an die kommunale Planung herangetragen, welche bei der Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen sind.
- Die Belange des Klima-, Natur- und Umweltschutzes sind in die städtebauliche Planung zu integrieren.
- Um die Stadt Hohenleuben als Wohn- und Arbeitsort weiterhin attraktiv zu erhalten und den Herausforderungen des Demographischen Wandels Rechnung zu tragen, muss eine Auseinandersetzung mit der Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum und verfügbaren Flächen für eine gewerbliche Entwicklung erfolgen.
- Der Betrieb der im Ortskern gelegenen Justizvollzugsanstalt wird in den kommenden Jahren eingestellt, ein genaues Schließungsdatum liegt jedoch noch nicht vor. In diesem Zusammenhang besteht Planungsbedarf hinsichtlich der künftigen Nutzung des Geländes, um der Entstehung eines städtebaulichen Missstandes vorzubeugen.

Das **Kapitel 2: Grundlagen** beinhaltet die vorliegenden wesentlichen Informationen zum Aufstellungsverfahren und zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.



Im **Kapitel 3: Räumliche Einordnung des Plangebietes** erfolgt eine Kurzbeschreibung zur naturräumlichen und siedlungsgeschichtlichen Einordnung des Planungsraumes.

Im **Kapitel 4: Planerische Vorgaben** werden die übergeordneten Planungsvorgaben (Landesentwicklungsprogramm 2025, Regionalplan Ostthüringen) sowie die vorliegenden örtlichen Planungen (Bebauungspläne) erläutert.

Im **Kapitel 5: Planungsleitbild und Ziele zukünftiger Stadtentwicklung** erfolgt die Erläuterung der von Seiten der Stadt Hohenleuben dem FNP als übergeordnete Zielstellungen zugrunde liegenden Entwicklungsleitlinien. Die Ziele und Zwecke der Planung werden auf der Grundlage dieser Leitlinien, den daraus abgeleiteten städtebaulichen Entwicklungszielen und den voraussehbaren Bedürfnissen nach Themenfeldern geordnet begründet.

Im **Kapitel 6** erfolgt zum Zwecke der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs eine Auseinandersetzung mit den sich aus der Landesplanung und der bisherigen **Bevölkerungsentwicklung** abzuleitenden Bemessungsdaten.

Das **Kapitel 7: Inhalte des Flächennutzungsplans** beinhaltet die Erläuterung der wesentlichen Planinhalte und Darstellungsprinzipien sowie die Übersicht der Neuausweisungen der Entwicklungsflächen.

Im **Kapitel 8: Literatur, Quellen, Rechtsgrundlagen** werden die bei der Aufstellung des FNP und seiner Begründung verwendete Literatur, Quellen und Rechtsgrundlagen angegeben.



2. Grundlagen

2.1 Aufstellungsverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hohenleuben erfolgt gemäß § 3 und 4 BauGB.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt in einem zweistufigen Verfahren, welches durch die §§ 3, 4 und 4a BauGB gesetzlich vorgegeben ist.

„Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1.“
(BauGB, § 3 Abs. 1)

§ 3 des BauGB regelt das Verfahren zur **Beteiligung der Öffentlichkeit**. Der oben zitierte § 3 Abs. 1 BauGB bestimmt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und deren Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 14.11.2023, bei welcher der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes präsentiert wurde. Den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern wurde im Rahmen dieser Versammlung Gelegenheit gegeben, Fragen zu stellen und Hinweise zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes vorzubringen.

Zeitlich parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, verbunden mit der Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

An das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB schließt sich das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB an: *„Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach Satz 1 sind eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, etwa durch*



öffentlich zugängliche Lesegeräte oder durch eine öffentliche Auslegung der in Satz 1 genannten Unterlagen, zur Verfügung zu stellen.“

Die während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs eingebrachten Anregungen werden durch die Verwaltung und die politischen Gremien der Stadt Hohenleuben geprüft und abgewogen, bevor der FNP beschlossen wird.

Planungsschritt	Beteiligte
Aufstellungsbeschluss	Gemeinderat
Erarbeitung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans	Gemeindeverwaltung
Ankündigung und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	Gemeindeverwaltung durch ortsübliche Bekanntmachung
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Gemeindeverwaltung, Bürger, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
Auswertung der Anregungen von Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Gemeindeverwaltung
Erarbeitung des Entwurfs des Flächennutzungsplans	Gemeindeverwaltung
Billigung des Entwurfs des Flächennutzungsplans und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	Gemeinderat
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung; öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Gemeindeverwaltung, Bürger, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
Auswertung der Anregungen von Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Gemeindeverwaltung
Prüfung der Anregungen, Abwägung und Beschluss	Ausschüsse, Gemeinderat
Billigung des geänderten Entwurfs des Flächennutzungsplans und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	Gemeinderat
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung; öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	Gemeindeverwaltung, Bürger, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
Prüfung der Anregungen, Abwägung und Beschluss	Ausschüsse, Gemeinderat
Ausfertigung der beschlossenen Planfassung	Gemeindeverwaltung



Einreichung des Flächennutzungsplans zur Genehmigung	Gemeindeverwaltung, Thüringer Landesverwaltungsamt
Rechtskraft des Flächennutzungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Langenwetzendorf	

Abb. 1: Verfahrensablauf zur Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Hohenleuben

2.2 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Stadt Hohenleuben verpflichtet, einen Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Flächennutzungsplan ordnet sich in eine gesetzlich vorgegebene Planungssystematik wie folgt ein:

Ebene	Zuständigkeit	Planungsinstrument
Bund	Bund	Bundesraumordnung
Land	Landesplanung	Landesentwicklungsplan resp. Landesentwicklungsprogramm
Region	Regionalplanung	Regionalplan
Stadt / Gemeinde	Bauleitplanung	Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ↓ Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan

Abb. 2: Hierarchie des bundesrepublikanischen Planungssystems

Die oben dargestellten Planungsebenen sind über das im Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegte Gegenstromprinzip miteinander verzahnt: *„Die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Teilräume soll sich in die Gegebenheiten und Erfordernisse des Gesamtraumes einfügen; die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamtraums soll*

die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen (Gegenstromprinzip).“ (§ 1 Abs. 3 ROG)

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst ausschließlich das Stadtgebiet der Stadt Hohenleuben sowie die Ortslage des südlich gelegenen Ortsteils Brückla. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben setzt sich der Plan aus der Planzeichnung sowie der Begründung und dem Umweltbericht zusammen.

In der Begründung werden die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Flächennutzungsplans dargelegt.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Im Ergebnis dieser Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB). Der Umweltbericht ist als gesonderter Bericht der Begründung beizufügen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der Abwägung zu berücksichtigen und als Bestandteil der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB der Begründung beizufügen.

Der für die Abwägung erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde im Planverfahren im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ermittelt.

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind von der Stadt Hohenleuben nach § 4c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Das Konzept der Umweltüberwachung ist im Umweltbericht zu erläutern.

Grundlage der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplans bilden die topografischen Karten des Thüringischen Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation. Die Planbearbeitung erfolgt im Maßstab 1 : 5.000, die Plandarstellung im Maßstab 1 : 10.000.



Der Darstellungskatalog des Flächennutzungsplanes ist in § 5 Abs. 2 und 2a) BauGB geregelt. Insbesondere können dargestellt werden:

„1. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung; Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sind zu kennzeichnen;

2. Die Ausstattung des Gemeindegebiets

a) mit Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie mit Flächen für Sport und Spielanlagen,

b) mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung,

c) mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen,

d) mit zentralen Versorgungsbereichen;“

Des Weiteren umfasst der Darstellungskatalog die Darstellung von

- Flächen für den überörtlichen Verkehr und die innerörtlichen Hauptverkehrszüge,
- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen,
- Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe,
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes,
- Wasserflächen, Häfen und für die Wasserwirtschaft vorgesehene Flächen sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind,
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen,
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald,



- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie
- die Zuordnung von Flächen zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da dieser Katalog nicht abschließend ist, können weitere Darstellungen getroffen werden, soweit diese sich in der verbindlichen Bauleitplanung – also in dem aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan – konkretisieren lassen.

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB sollen Flächen, „*bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich*“ sind, gekennzeichnet werden. Ebenso sollen Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Weiter sollen Flächen gekennzeichnet werden, die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB).

Gemäß § 5 Abs. 4 und 4a) BauGB sollen Planungen bzw. Nutzungsregelungen, die nach fachgesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind sowie festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) nachrichtlich übernommen werden. Soweit diese Fachplanungen noch nicht verbindlich sind, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

Die o.g. Darstellungen erfolgen auf der Grundlage der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV), welche in § 2 Abs. 1 und 2 die Verwendung der Planzeichen regelt.



2.3 Gesetzliche Grundlagen

Dem vorliegenden Flächennutzungsplan liegen folgende gesetzliche Grundlagen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
6. Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
7. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127)
8. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Gesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S.502) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
9. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
10. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
11. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277)
12. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)



3. Räumliche Einordnung des Plangebietes

Die Stadt Hohenleuben liegt zentral im Landkreis Greiz, ca. 12 km nordwestlich der Kreisstadt Greiz und 15 km südlich von Gera entfernt.

Hohenleuben verfügt über eine direkte verkehrliche Anbindung an die regional bedeutsame Straßenverbindung L1083, die zwischen Hohenölsen, Hohenleuben und Zeulenroda-Triebes verläuft. Die nächstgelegene großräumig bedeutsame Straßenverbindung stellt die ca. 4 km östlich gelegene Bundesstraße 92 dar, die zwischen Weida und Greiz verläuft (vgl. Karte 3-1 Verkehr, Regionalplan Ostthüringen). Ergänzend ist die Anbindung der Stadt Hohenleuben an den Schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr zu nennen. Der örtliche Haltepunkt liegt ca. 1,7 km südwestlich der Ortslage und befindet sich an der überregional bedeutsamen Schienenverbindung, die aus Richtung Gera kommend über Weida, Hohenleuben und Zeulenroda-Triebes nach Sachsen verläuft. Eine Anbindung an den straßengebundenen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die Buslinie 28 (Zeulenroda – Hohenleuben – Hohenölsen – (Gera)) des PRG Personen- und Reiseverkehrs GmbH Greiz gewährleistet.

Am 1. Januar 1957 wurde die Ortschaft Brückla als Ortsteil zur Stadt Hohenleuben eingemeindet. Nach Auflösung der Zugehörigkeit zur Verwaltungsgemeinschaft Leubatal am 31. Dezember 2013, hat sich die Stadt Hohenleuben der erfüllenden Gemeinde Langenwetzendorf angeschlossen. Eine Außenstelle der Verwaltung besteht fortan in Hohenleuben.

3.1 Naturräumliche Rahmenbedingungen

Die Stadt Hohenleuben gehört zum Naturraum „Vogtland“. Das Umfeld der Ortslage ist überwiegend durch Landwirtschaftsflächen geprägt. Westlich der Stadt Hohenleuben erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Burgruine Reichenfels“ mit einer Fläche von 49 Hektar. Nordöstlich der Stadt Hohenleuben, ca. 1 km entfernt befindet sich die Talsperre Hohenleuben. Das Gewässer erstreckt sich über eine Länge von 3,7 Kilometer. Die Hauptfunktionen der Talsperre sind der Hochwasserschutz und die Niedrigwasseraufhöhung des weiter nördlich gelegenen Fließgewässers 2. Ordnung „Leuba“. Als Nebennutzungen der Talsperre sind Naherholung und Angelfischerei zu nennen. Am westlichen Rand der Gemarkung Hohenleuben fließt das Gewässer 2. Ordnung „Triebes“ nach Norden, bis es außerhalb des Gemarkungsgebietes in die Weida mündet.



3.2 Historische und siedlungsstrukturelle Entwicklung

Die ersten urkundlichen Erwähnungen von Hohenleuben lassen sich auf das Jahr 1267 datieren. In einer Urkunde zu einer Altarweihe in Weida mit Anwesenheit des Zeugen Pfarrer „Burchard“ wurde die Stadt erstmals unter dem Namen „Luben“ aufgeführt. Die erstmalige Erwähnung der Burg Reichenfels lässt sich auf einen Ehevertrag der Vögte von Weida und Gera aus dem Jahr 1356 datieren. Reichenfels war Zentrum und Amtssitz eines kleinen Verwaltungsgebietes, das etwa das Gebiet zwischen Hohenleuben und Zeulenroda umfasste.

1703 verlegte der junge Paragiatsherr Heinrich XXIV. den Amtssitz für die Pflege Reichenfels nach Hohenleuben. 1715 wurde der Ortschaft Hohenleuben von selbigem Marktrecht verliehen und das Justizamt Hohenleuben für die ihm zustehende niedere und obere Gerichtsbarkeit gebildet. Aufgrund der Tatsache, dass Hohenleuben Stadtrecht erhalten sollte, wurde 1726 auf dem Markt ein Rathaus errichtet. Da sich Heinrich XXIV. gegenüber seinem regierenden Bruder nicht durchsetzen konnte, wurde aus dem Gebäude eine Gastwirtschaft (später „Ratskeller“).

Um das Jahr 1761 fand die Gründung einer Textilmanufaktur mit eigener Färberei durch Johann Georg Hausschild statt. Sie wurde bald zu einem bedeutenden Unternehmen, welches jedoch bereits im 19. Jahrhundert schließen musste. Nach der Gründung eines Zoll- und Handelsvereins der Thüringer Kleinstaaten im Jahr 1834 wurde in Hohenleuben eine fürstliche Steuerrezeptur eingerichtet. Im Jahre 1840 verzeichnete Hohenleuben eine Gesamtbevölkerung von 2.103 Einwohnern sowie insgesamt 223 Häuser im Stadtgebiet. 1852 wurde das Amt der Pflege Reichenfels staatliches Justizamt. Aufgrund der krisengeschüttelten Handweberei wurde 1860 in Hohenleuben eine Zigarettenmanufaktur eingeführt. Bis zum Jahr 1867 wuchs Hohenleuben auf 2.536 Einwohner und 264 Häuser an. Im Jahr 1879 stieg das Justizamt Hohenleuben zum Amtsgericht auf. Den ersten Eisenbahnanschluss erhielt Hohenleuben im Jahr 1883. Aufgrund der großen Entfernung der Bahnstation vom Ort wirkte sich diese jedoch nicht positiv auf die Wirtschaftssituation in Hohenleuben aus. Mit Inbetriebnahme einer Wasserleitung, eines Wasserturms und Stromleitungen in den Jahren 1906 und 1911 erhielt Hohenleuben Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz.

Im Zuge der Novemberrevolution von 1918 bis 1919 und der damit einhergehenden Bildung des Volksstaates Reuß wurde das Amtsgericht unter Protest der Bevölkerung nach Zeulenroda verlegt.



Die Stadt Hohenleuben gehörte seit 1919 zum Bezirksverband Greiz. Im Nachgang der Gründung des Landes Thüringen im Jahr 1920 erfolgte 1922 eine Gebietsreform, seitdem gehört Hohenleuben zum thüringischen Landkreis Greiz. Erst im August des Jahres 1928 erhielt Hohenleuben Stadtrecht. Das heute noch bestehende Rathaus wurde nach einem Marktbrand im Jahr 1934 errichtet. Im Jahr 1937 verzeichnete Hohenleuben 1.941 Einwohner. Bis zum Jahr 1947 wuchs die Gesamtbevölkerung wieder auf 2.512 Einwohner an, wobei es sich hierbei mit einem Anteil von ca. 25 % um Umsiedler handelte. 1952 erfolgte im Zuge der umfassenden Gebietsreform in der DDR die Eingliederung von Hohenleuben zum Kreis Zeulenroda, Bezirk Gera. Als erster Ortsteil wurde 1957 der Ortsteil Brückla eingemeindet. (vgl. WEKA info verlag gmbh 2003 – Stadt Hohenleuben und Umgebung, S. 12-15)

3.3 Flächennutzung

Das Stadtgebiet von Hohenleuben hat gemäß statistischer Erhebung des Thüringer Landesamtes für Statistik eine Fläche von 953 Hektar. Die Flächennutzung gliedert sich wie folgt nach einzelnen Nutzungen:

Flächennutzung	Fläche in Hektar	Fläche in %
Wohnbaufläche	23	2,41
Industrie- und Gewerbefläche	11	1,16
Gemischte Nutzung	13	1,36
Fläche bes. funktionaler Prägung	11	1,16
Sport-, Freizeit, Erholungsfläche und Friedhof	42	4,41
Verkehrsfläche	35	3,67
Landwirtschaftsfläche	522	54,77
Waldfläche	250	26,23
Gehölz	7	0,73
Wasserfläche	30	3,16
Flächen sonstiger Nutzungen	9	0,94
Gesamtfläche	953	100,00

Tab. 1: Flächen nach Art der tatsächlichen Nutzung im Jahr 2022
(Zahlen entnommen von: Thüringer Landesamt für Statistik)



Den größten Flächenanteil in der Stadt Hohenleuben bilden mit ca. 55 % die Landwirtschaftsflächen.

4. Übergeordnete Planungen

Die wichtigsten raumplanerischen Steuerungsinstrumente bilden im Freistaat Thüringen das Landesentwicklungsprogramm (LEP) sowie die Regionalpläne – für die Region Ostthüringen der Regionalplan Ostthüringen (RP-OT 2011). Die darin formulierten Grundsätze (G) und Ziele (Z) bilden die Grundlagen für die nachgeordnete Planungsebene der Bauleitplanung (vgl. Abb. 2 in dieser Begründung).

4.1 Ziele der Landesplanung

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025 des Freistaats Thüringen trat am 05.07.2014 in Kraft (GVBl. S. 205-381).

Grundlage des LEP ist das Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) vom 11.12.2012, in dessen § 1 die Raumordnung in Thüringen geregelt ist. Gemäß § 1 Abs. 2 ThürLPIG sind *„der Gesamtraum Thüringens und seine Teilräume ... im Sinne der in § 1 Abs. 2 ROG normierten Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung durch zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende Raumordnungspläne (Landesentwicklungsprogramm und Regionalpläne) ... zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. ... Die Landesplanung ist die Raumordnung für das Landesgebiet.“*

§ 4 des ThürLPIG regelt die Aufstellung des Landesentwicklungsprogramms.

Das LEP 2025 orientiert sich an den in § 1 Abs. 3 ThürLPIG formulierten Leitvorstellungen und nimmt eine Gliederung der Fläche des Freistaats Thüringen in sogenannte „Raumstrukturgruppen und -typen“ vor, welche anhand der Regionalentwicklung des zurückliegenden Planungszeitraums sowie der Rahmenbedingungen des auf die Zukunft ausgerichteten Planungshorizonts gebildet wurden. „Methodisch wurde ein Indikatorenset aus Demografie, Wirtschaft und Erreichbarkeit aufbereitet, regionale Differenzierungen erarbeitet und die daraus gewonnenen Erkenntnisse als räumliche Einheiten abgebildet. Die Raumstrukturgruppen und insbesondere die Raumstrukturtypen ermöglichen eine an den besonderen (typischen) Merkmalen orientierte Entwicklung mit besonderem Augenmerk auf



die jeweiligen Potenziale und Hemmnisse.“ (LEP 2025, S. 11, s. dort auch Karte 2 Raumstrukturgruppen und -typen)

Das LEP 2025 ordnet die Stadt Hohenleuben dem Raumstrukturtyp „Wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum mit demografischen Anpassungsbedarfen „Raum um die A 9/Thüringer Vogtland“ zu (vgl. a.a.O., Karte 2 – Raumstrukturgruppen und -typen). Zugleich zeigt die Karte 1 – Entwicklung der Bevölkerung Thüringer Gemeinden 2004 bis 2012 - für das Gebiet der Stadt Hohenleuben einen Rückgang um 7,5 % und mehr. Bei Betrachtung der vorliegenden Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik für die beiden Vergleichsjahre ergibt sich ein Rückgang von ca. 12,84 %, der diese Angabe untermauert.

Zum Raumstrukturtyp ‚Thüringer Vogtland‘ formuliert das LEP 2025 als Erfordernis der Raumordnung, dass dieser Raum *„unter Ausnutzung der lagebedingten Potenziale weiter gefestigt werden“* soll. Weiter heißt es: *„Den Folgen des demografischen Wandels soll Rechnung getragen werden.“* (a.a.O., S. 11)

Bzgl. der Siedlungsentwicklung formuliert das LEP 2025 u.a. folgende Leitvorstellungen:

- Erhalt der kleinteiligen, die Thüringer Kulturlandschaft prägenden Siedlungsstruktur unter Wahrung der Maßstäblichkeit von Siedlung und Freiraum.
- Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke mit dem Ziel, bis 2025 die Neuanspruchnahme durch aktives Flächenrecycling in der Summe auszugleichen.

Dementsprechend soll sich vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung die *„Flächenanspruchnahme für Siedlungszwecke ... am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip ‚Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme‘ folgen“*. (a.a.O., S. 35, Hervorhebung entsprechend des Originaltexts)

Zum Handlungsfeld „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ werden für den ländlichen Raum folgende Aspekte als Leitvorstellungen benannt, welche im Hinblick auf die gemeindliche Entwicklung der Stadt Hohenleuben von besonderem Belang sind:

- Bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sollen die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden.



- Es sollen alternative Angebotsformen zur Sicherung der Daseinsvorsorge als Mix aus dezentralen Angeboten, Konzentration von Infrastrukturen und entsprechenden Mobilitätsangeboten erprobt und eingeführt werden.

Das Stadtgebiet ist Bestandteil des Freiraumbereichs Landwirtschaft, der sowohl die Freiraumsicherung als auch die landwirtschaftliche Bodennutzung zum Ziel hat.

Bezüglich der landwirtschaftlichen Nutzung formuliert das LEP im Grundsatz 6.2.1, dass insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Böden als Produktionsgrundlage bewahrt und die Fruchtbarkeit der Böden erhalten werden soll. Hierzu sollen in den Regionalplänen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die landwirtschaftliche Bodennutzung ausgewiesen werden.

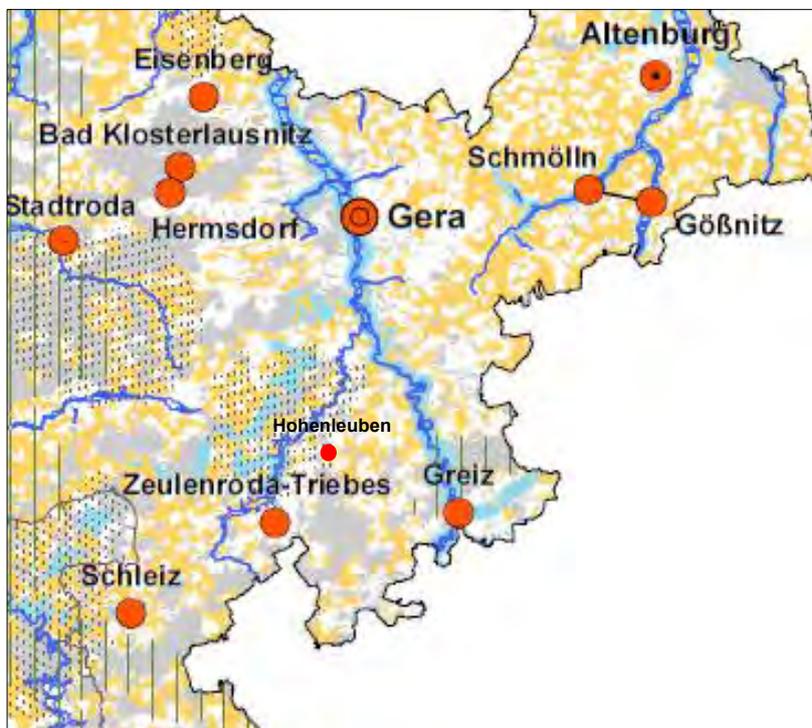


Abb. 3:

Ausschnitt aus der Karte 10-Freiraum des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (ohne Maßstab). Die in der Karte nicht enthaltene räumliche Einordnung der Lage Hohenleubens wurde ergänzt.

Unter der Zielstellung einer nachhaltigen Regionalentwicklung formuliert das LEP 2025 in seinen Leitvorstellungen zur Stärkung der regionalen Kooperation dementsprechend **„die gezielte und gebündelte Inanspruchnahme von Instrumenten und Fördermöglichkeiten ... für die Entwicklung und Umsetzung interkommunal abgestimmter Planungs- und Handlungskonzepte zur nachhaltigen und den regionalen Bedürfnissen angepassten Entwicklung“** und deren Unterstützung durch den Freistaat Thüringen. (a.a.O., S. 47, Hervorhebung entsprechend des Originaltexts)

4.1.2 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 vom 16.01.2024

In der Karte Raumstruktur und Zentrale Orte ordnet der 2. Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen die Stadt Hohenleuben dem Grundversorgungsbereich der als Mittelzentrum eingestuften Stadt Greiz zu. Gemäß Ziel Z 2.2.9 des 2. Entwurfs zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen handelt es sich bei Mittelzentren *„um die historisch gewachsenen Impulsgeber und Ankerpunkte als polyzentrischer Ausdruck der Thüringer Kulturlandschaft (...). Die durch eine nahezu homogene Verteilung der Klein- und Mittelstädte geprägte polyzentrische Siedlungsstruktur ermöglicht eine ausgewogene, gleichmäßige und dichte Verteilung mittelzentraler Funktionen. Allerdings wirken sich der demografische Wandel allgemein und die räumlich sowie zeitlich differenzierte Ausformung demografischer Trends auf die Situation der Mittelzentren aus. Unter diesen Bedingungen ist es für die zukünftige Landesentwicklung entscheidend, dass die Funktionalität der Mittelzentren erhalten und wenn nötig, weiteren gesellschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst wird.“* (a.a.O., S. 11)

Der Landkreis Greiz ist in der Karte Raumstruktur und Zentrale Orte als Teil des Raumes mit ausgeglichenen Entwicklungspotenzialen „Thüringer Vogtland“ ausgewiesen. Gemäß Grundsatz 1.1.3 des 2. Entwurfs zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen ist diese Raumstrukturgruppe *„durch ein Nebeneinander von Potenzialen und Hemmnissen gekennzeichnet. Die jeweiligen Potenziale bieten ausreichend Ansatzpunkte für eine erfolgreiche Regionalentwicklung, wenn es gelingt, die Hemmnisse gezielt zu überwinden bzw. ihnen angemessen zu begegnen.“* (a.a.O., S. 3)

4.1.3 Thüringer Nachhaltigkeitsstrategie

Im Januar 2017 verabschiedete die Bundesregierung eine Neuauflage der im Jahr 2011 verabschiedeten Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie als Reaktion auf die im Dezember 2015 durch die Vereinten Nationen verabschiedeten 17 globalen Nachhaltigkeitsziele (Sustainable Development Goals, SDGs), welche auch als „Agenda 2030“ bezeichnet werden.



In der Thüringer Nachhaltigkeitsstrategie 2018 wurden die folgenden fünf Schwerpunktfelder zur Umsetzung der 17 globalen Nachhaltigkeitsziele definiert:

- **Bildung und lebenslanges Lernen:** *„Bildung und lebenslanges Lernen sind Schlüssel für ein selbstbestimmtes und weitsichtiges Denken und Handeln. Bildung ist ein Menschenrecht und entscheidet maßgeblich über die Chancen aller Menschen, ihre individuellen Möglichkeiten zu entfalten, an der Gesellschaft teilzuhaben, diese mitzugestalten und ihre beruflichen Ziele zu verwirklichen. Da, wo Bildung erworben wird, können neue Ideen für eine nachhaltige Wirtschafts- und Lebensweise entstehen und praktisch umgesetzt werden.“* (a.a.O., S. 11)

Als Handlungsfelder dieses Schwerpunktfeldes werden genannt:

- *„Die Nachhaltigkeit des Bildungssystems stärken.“*
- *„Schulische, berufliche und fachliche Qualifizierung lebenslang gewährleisten.“*
- *„Bildung für nachhaltige Entwicklung in der formellen und der informellen Bildung verankern.“* (vgl. a.a.O., S. 17 ff.)

- **Klima, Energie und nachhaltige Mobilität:** In Hinblick auf die Folgen des Klimawandels soll durch Umsetzung der globalen Nachhaltigkeitsziele ein Beitrag dazu geleistet werden, *„die Erderwärmung im Vergleich zum Vorindustriellen Zeitalter auf deutlich unter 2,0°C zu begrenzen. So sollen die natürlichen Lebensgrundlagen der Menschen in Thüringen und der Welt erhalten bleiben. Gleichzeitig wollen wir eine sichere, umweltverträgliche, bedarfsgerechte und sozialverträgliche Energieversorgung und Mobilität gewährleisten.“* (vgl. a.a.O., S. 11)

Als Handlungsfelder dieses Schwerpunktfeldes werden genannt:

- *„Den Klimaschutz verankern.“* – Durch Verabschiedung des Klimagesetzes und der darauf aufbauenden integrierten Energie- und Klimaschutzstrategie.
- *„Eine nachhaltige Energieversorgung gewährleisten – erneuerbare Energien ausbauen, Energieeffizienz steigern.“* – Hierzu zählt insbesondere die Unterstützung der Akteure durch geeignete Rahmenbedingungen und Förderprogramme.
- *„Anpassung an die unvermeidlichen Folgen des Klimawandels umsetzen.“*
- *„Strukturen für eine nachhaltige Mobilität aufbauen.“* – In erster Linie durch das Hinwirken auf Veränderungen im Mobilitätsverhalten der Bevölkerung und die Vermeidung von Verkehr. Alternative Mobilitätsformen wie Radverkehr



und der ÖPNV müssen durch entsprechende Maßnahmen ausgebaut und attraktiv gestaltet werden. Für den ÖPNV spielt hierbei ebenfalls das Thema Barrierefreiheit eine zentrale Rolle, es muss sichergestellt werden, dass die geschaffenen Mobilitätsangebote in allen Landesteilen bedarfsgerecht genutzt werden können. (vgl. a.a.O., S. 26 ff.)

- **Nachhaltiger Konsum und nachhaltiges Wirtschaften:** *„Die Ressourcen der Erde sind endlich und auch zukünftige Generationen haben ein Recht darauf, von einer funktionsfähigen Umwelt zu profitieren. Gesamtgesellschaftliche Ziele wie wirtschaftliche Entwicklung, technologischer Fortschritt, Wohlstand und Lebensqualität müssen daher mit einem nachhaltigen Umgang mit natürlichen Ressourcen erreicht werden. Arbeit sollte den Menschen ein gutes Leben ermöglichen und die Gesundheit sowie das soziale Leben nicht beeinträchtigen.“* (vgl. a.a.O., S. 12)
 - o *„nachhaltig wirtschaften und Innovation stärken“* – Dieses Handlungsfeld bezieht sich vorrangig auf die Gestaltung und Weiterentwicklung von Produktionsprozessen. Es wird für einen verantwortungsvollen und effizienten Einsatz von Ressourcen plädiert. Gleichwohl soll es ebenfalls das Ziel sein, Produktionsabfälle zu verwerten und wieder in Produktionsprozesse zurückzuführen.
 - o *„Den nachhaltigen Konsum stärken und die Nachfrage nach nachhaltigen Produkten unterstützen.“* – Durch Unterstützung der Veränderung des Konsumverhaltens der Bevölkerung durch Werbung, Information oder Transparenz. Ebenso von Bedeutung ist die Sensibilisierung der Bevölkerung für regionale Produkte, um einen Beitrag zur Stärkung regionaler Wertschöpfungsketten zu leisten. (vgl. a.a.O., S. 33 ff.)

- **Schutz der Biologischen Vielfalt:** *„Die biologische Vielfalt umfasst alle Ökosysteme von urbanen Räumen über Wald, Moore und Gewässer bis hin zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, der Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten und der Vielfalt innerhalb der Arten. Die biologische Vielfalt und intakte natürliche Lebensräume besitzen einen eigenen Wert an sich und sind daher auch ethischen Gründen zu erhalten. Die Bewahrung der biologischen Vielfalt ist darüber hinaus ein Schlüssel dafür, dass auch zukünftigen Generationen eine lebenswerte Existenz als Teil eines leistungsfähigen globalen Ökosystems ermöglicht wird.“* (vgl. a.a.O., S. 12)



Die definierten Handlungsfelder zu diesem Schwerpunkt lauten:

- *„Den Naturschutz stärken.“*
- *„Gewässerschutz: Nährstoffeinträge verringern.“*
- *„Gentechnisch veränderte Pflanzen (GVP) vermeiden.“*
- *„Die nachteiligen Wirkungen von Pestiziden auf die Artenvielfalt begrenzen.“*
- *„Den Boden schützen, den Flächenverbrauch und die Flächenversiegelung eindämmen und die Zerschneidung der Natur und Landschaft begrenzen.“*
- *„Den naturverträglichen Tourismus entwickeln.“*

Besonders bedeutsam für den ländlichen Raum ist hierbei der Verweis auf die Reduzierung von Flächenverbrauch und Flächenversiegelung. Ziel muss es sein, die Flächeninanspruchnahme außerhalb bestehender Siedlungszusammenhänge zu minimieren und stattdessen Innenentwicklung durch Nachverdichtung oder auch Revitalisierung von Brachflächen voranzutreiben. Hilfestellungen für Städte und Gemeinden werden durch den Freistaat Thüringen beispielsweise in Form von Förderprogrammen oder der Flächenmanagementdatenbank FLOO-Thüringen angeboten. (vgl. a.a.O., S. 42 ff.)

- **Reduzierung von Ungleichheit:** Dieses Schwerpunktfeld umfasst nicht nur die gesellschaftliche Spaltung zwischen niedrigen und hohen Einkommen, sondern auch die Chance aller Menschen auf eine gleichberechtigte gesellschaftliche Teilhabe unabhängig von ethnischer Herkunft, Geschlecht, Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter oder sexueller Identität. Nur so kann langfristig eine inklusive, sichere und demokratische Gesellschaft geschaffen werden. (vgl. a.a.O., S. 12, 50) Dieser Themenschwerpunkt wird in den beiden folgenden Handlungsfeldern weiter ausgeführt:
 - *„Soziale und wirtschaftliche Teilhabe und Selbstbestimmung für alle in Thüringen Lebenden und in jeder Lebensphase ermöglichen“ – Dies beinhaltet beispielsweise die Beseitigung von Hürden in Bildung und Ausbildung für Menschen mit Behinderung, die Stärkung inklusiver Strukturen, die Integration von Zugewanderten und das Themenfeld der Geschlechtergerechtigkeit. (vgl. a.a.O. S. 51 ff.)*
 - *„Ungleichheit in der Welt verringern“ – Durch die Unterstützung von Akteuren in Thüringen, welche sich für „die Verbesserung der Lebensbedingungen der Menschen in den Entwicklungs- und Schwellenländern“ (a.a.O., S. 57) einsetzen.*



4.2 Ziele der Regionalplanung gemäß Regionalplan Ostthüringen (RP-OT 2012)

Der Regionalplan Ostthüringen trat am 18.06.2012 in Kraft. Gesetzliche Grundlage des RP-OT ist das Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) vom 11.12.2012, in dessen § 5 die Aufstellung der Regionalpläne geregelt ist. Zwischenzeitlich sind mit der Bekanntmachung über die Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 17/2015 die Änderung des Regionalplans Ostthüringen im Abschnitt 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie sowie die Änderung zum sachlichen Teilplan Windenergie am 23.11.2020 in Kraft getreten.

Der RP-OT 2012 konkretisiert die Festlegungen und Aussagen des Landesentwicklungsplanes Thüringen 2004 (LEP 2004) und besitzt somit nicht die Aktualität des LEP 2025, welcher im Juli 2014 Rechtskraft erlangte. Aus diesem Grund hat die Regionale Planungsgemeinschaft mit Beschluss vom 20.03.2015 das Änderungsverfahren zum Regionalplan Ostthüringen eingeleitet.

Im Regionalplan Ostthüringen (*Karte 1-1, Raumstruktur*) ist das Gebiet der Stadt Hohenleuben als ländlicher Raum ausgewiesen und dem Grundversorgungsbereich des Mittelzentrums Zeulenroda-Triebes zugeordnet. Die Stadt Zeulenroda sowie der Ortsteil Triebes liegen ca. 10km, bzw. 6 km, südwestlich der Stadt Hohenleuben. In südöstlicher Richtung befindet sich die gemäß Regionalplan Ostthüringen als Mittelzentrum ausgewiesene Stadt Greiz (Kreisstadt des Landkreises Greiz) ca. 20 km von Hohenleuben entfernt.

Die Gemarkungen der Stadt Hohenleuben und des Ortsteils Brückla werden durch verschiedene in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Ostthüringen ausgewiesene Vorrang- und Vorbehaltsgebiete berührt.

Im westlichen und nördlichen Teil der Gemarkung Hohenleuben befindet sich das Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-24 „Unteres Weidatal und Nebentäler“. Ein schmaler Ausläufer des Vorranggebietes verläuft zwischen den Ortslagen Hohenleuben und Brückla in Richtung der Talsperre im Osten der Gemarkung. Die im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebiete Freiraumsicherung sind „für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen“ (RP-OT 2012, S. 74 f.).

Andere raumbedeutsame Nutzungen, die im Widerspruch zu den oben genannten Funktionen stehen, sind in diesen Gebieten nicht zulässig.

Nördlich, östlich und südöstlich der Ortslage Hohenleuben ist im Regionalplan Ostthüringen



das Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-39 „Leubatal, Nebentäler, strukturreiche Hänge und umgebene Wälder, Talsperre Hohenleuben“ ausgewiesen. Südwestlich der Ortslage Brückla befindet sich das Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-47 „Pöllwitzer Wald, Oberes Triebestal, Troppach und Märien, Bartwiese“. In den Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung soll *„dem Erhalt der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden“* (RP-OT 2012, S. 83).

Einzelflächen des Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-42 „Hohenleuben/Mehla“ liegen nordöstlich und südwestlich der Ortslage Hohenleuben sowie südlich und östlich der Ortslage Brückla. Die Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung *„sind für eine nachhaltige Entwicklung der Landbewirtschaftung vorgesehen“* (RP-OT 2012, S. 92). Analog zu den oben beschriebenen Vorranggebieten Freiraumsicherung sind auch hier jene raumbedeutsamen Nutzungen ausgeschlossen, die mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.

Nördlich der Ortslage Hohenleuben und südöstlich der Ortslage Brückla befinden sich in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Flächen des Vorbehaltsgebietes landwirtschaftliche Bodennutzung lb-41 „Hohenleuben/Dörtendorf/Triebes/Mehla“. Gemäß Grundsatz 4-14 des Regionalplanes Ostthüringen *„soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden“* (RP-OT 2012, S. 95).

Gleiches gilt für das im Nordwesten der Gemarkung gelegenen Vorbehaltsgebietes Waldmehrung wm-17 „südwestlich Thalbürgel“ in Bezug auf Aufforstung und Waldsukzession (RP-OT 2012, S. 100).

Darüber hinaus befindet sich die gesamte Gemarkung der Stadt Hohenleuben innerhalb des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung „Thüringer Vogtland“. Laut Begründung zum Grundsatz 4-23 des Regionalplanes Ostthüringen hat der Tourismus im Thüringer Vogtland eine starke wirtschaftliche Bedeutung erlangt. Der als Vorbehaltsgebiet ausgewiesene Teilraum des Thüringer Vogtlandes soll diese positive Entwicklung durch die Nutzung vorhandener Potenziale weiter ausbauen und sich zu einem etablierten Reiseziel der Region entwickeln. Um diesen Ziel Rechnung zu tragen soll in den Vorbehaltsgebieten Tourismus und Erholung *„unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung*



bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden“ (RP-MT OT 2021, S. 107 f.).

Für einzelne, an den jeweiligen Siedlungsbereich der Ortslagen Hohenleuben und Brückla angrenzende Flächen, trifft der Regionalplan keine Aussage.

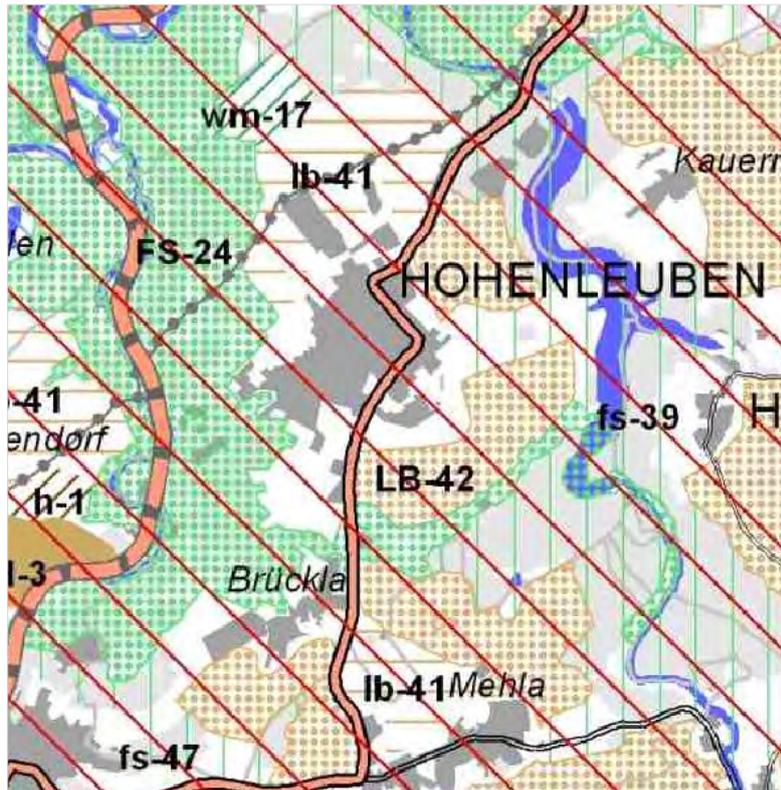


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ostthüringen (RP-OT 2012)

Die westlich der Stadt Hohenleuben in Nord-Süd-Richtung verlaufende Schienenverbindung Hof – Mehltheuer - Gera stellt eine überregional bedeutsame Schienenverbindung dar.

Der Regionalplan Ostthüringen befindet sich aktuell in Fortschreibung und Überarbeitung. Der aktuelle Planungsstand entspricht dem 2. Entwurf des Regionalplan Ostthüringen Stand Juni 2023 (RP-OT 2023).

Im Textteil des Regionalplanentwurfs wurde unter dem Themenkomplex „Infrastruktur“ mit der Nummer G 3-9 für den Bereich Schienengüterverkehr folgender Grundsatz formuliert: „Für den Holztransport auf der Schiene sollen in den folgenden Orten: ... die häufig nicht mehr in Betrieb befindlichen Güterverladestellen langfristig für eine temporäre (Standby Modus) Wiedernutzung (z.B. nach Sturmereignisse) gesichert werden.“ (RP-OT 2023, S. 50)

Die Stadt Hohenleuben ist in der Auflistung mit der von diesem Grundsatz berührten Schienenverbindungen - Loitsch – Hohenleuben - aufgeführt.

In der Raumnutzungskarte des 2. Entwurfs des Regionalplans Ostthüringen ist keine Veränderung an den Flächenausdehnungen der ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete feststellbar. Anstelle des Vorbehaltsgebietes Waldmehrung wm-17 „südwestlich Thalbürgel“ weist der 2. Entwurf jedoch an gleicher Stelle ein Vorbehaltsgebiet Freiraumpotenzial fp-25 „nördlich Hohenleuben“ aus. Diese im bisherigen Regionalplan nicht vorhandene Kategorie der Vorbehaltsgebiete weist Gebiete aus, in denen *„der freiraumstrukturellen Sanierung und Aufwertung im Allgemeinen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Vorgriff auf Beeinträchtigungen im Besonderen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden“* sollen (RP-OT 2023, S. 133).

Der sachliche Teilplan „Windenergie“ Ostthüringen aus dem Jahr 2020 weist keine Vorranggebiete Windenergie für die Stadt Hohenleuben aus.

Zusammenfassend wird das Stadtgebiet von Hohenleuben durch die folgenden benannten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete berührt:

- Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-24 „Unteres Weidatal und Nebentäler“
- Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-39 „Leubatal, Nebentäler, strukturreiche Hänge und umgebene Wälder, Talsperre Hohenleuben“
- Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-47 „Pöllwitzer Wald, Oberes Triebetal, Troppach und Märien, Bartwiese“
- Vorranggebiet landwirtschaftliche Bodennutzung LB-42 „Hohenleuben / Mehla“
- Vorbehaltsgebiet landwirtschaftliche Bodennutzung lb-41 „Hohenleuben / Dörtendorf / Triebes / Mehla“
- Vorbehaltsgebiet Waldmehrung wm-17 „südwestlich Thalbürgel“
- Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Thüringer Vogtland“

4.3 Sonstige fachplanerische Vorgaben

Neben den Vorgaben der übergeordneten Landes- und Regionalplanung sind die aus vorliegenden Fachplanungen abzuleitenden Vorgaben bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Gemäß § 5 Abs. 3 und 4 BauGB werden die



flächennutzungsplanrelevanten Planungen der Fachplanungsträger im Flächennutzungsplan gekennzeichnet, zeichnerisch übernommen bzw. vermerkt.

4.3.1 Landschaftsplan Weida

Für die Gemarkung der Stadt Hohenleuben ist der Landschaftsplan „Weida“ aus dem Jahr 2010 maßgeblich, der durch die Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH (GÖL) erarbeitet wurde. Der Landschaftsplan beinhaltet in erster Linie Festsetzungen und Entwicklungsziele für den Außenbereich. Eine Auseinandersetzung mit den Inhalten des Landschaftsplans sowie die Erläuterung entsprechender Übernahmen aus der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und in das Ausgleichsflächenkonzept erfolgt im Umweltbericht.

4.3.2 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Mit Veröffentlichung vom 22.12.2000 im EG-Amtsblatt trat die „Europäische Wasserrahmenrichtlinie“ (WRRL) in Kraft. Ziel der WRRL ist die Zusammenfassung und Erweiterung der bisher sehr inhomogenen EU-Regelungen im Bereich Wasser. Die Umsetzung der EU-Richtlinie in nationales resp. in Landesrecht erfolgt im Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) und im Thüringer Wassergesetz (ThürWG). Gemäß EU-WRRL sollte bis 2015 der gute Zustand aller Gewässer erreicht worden sein. Dazu sollten die Oberflächengewässer den guten Zustand in den Kategorien chemisch, chemisch-physikalisch und biologisch erreichen. Beim Grundwasser sollte bis zu diesem Zeitpunkt der mengenmäßig chemisch gute Zustand erreicht worden sein. Da die vorgenannten Umweltziele der EU-WRRL bisher nicht erreicht wurden, erlaubt die Richtlinie zwei Verlängerungen von je sechs Jahren bis 2027.

Nach den o.g. Maßgaben richtet sich die Bewirtschaftung der Gewässer, welche einzugsgebietsbezogen erfolgt. Die Instrumente zur Erreichung des guten Zustandes sind die flussgebietsbezogenen Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme. Der Bewirtschaftungsplan dient der Umsetzung, Kontrolle und Berichterstattung gegenüber der EU-Kommission und beinhaltet neben der Bestandsaufnahme der Oberflächengewässer und des Grundwassers das Monitoringprogramm und eine Zusammenfassung des Maßnahmenprogramms. Im Maßnahmenprogramm werden die Maßnahmen zusammengestellt, welche zum Erreichen der festgeschriebenen Ziele des



Bewirtschaftungsplanes erforderlich sind. Bei der Umsetzung der EU-WRRL ist die Zusammenarbeit der Gewässerunterhaltungspflichtigen, aller Nutzer und Betroffenen sowie der Fachverwaltung gefordert.

Für die Unterhaltung der Gewässer 1. Ordnung ist nach § 68 Abs. 1 Nr. 1 ThürWG das Land Thüringen, für die Gewässer 2. Ordnung sind die einzelnen Gewässerunterhaltungsverbände verantwortlich.

Die Stadt Hohenleuben ist Mitglied des Gewässerunterhaltungsverbands Weiße Elster/Weida (GUV WEW).

Der Schwerpunkt der Betrachtung der Gewässer liegt auf der Gewässerökologie, da die Lebensgemeinschaften in und an den Gewässern wichtige Indikatoren für die Bewertung des Gewässerzustandes sind. Grundsätzlich gilt für alle Gewässer ein Verschlechterungsverbot.



5. Bauleitplanungen und Satzungen der Stadt Hohenleuben

Für die Stadt Hohenleuben liegen mit Stand 03/2024 die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten rechtskräftigen bzw. in Aufstellung befindlichen Bauleitpläne und Satzungen vor:

Planbezeichnung	Datum der Bekanntmachung	Bemerkungen
Bebauungsplan Wohngebiet „In den Schafbirken“	26.06.1994	potenziell 2 freie Grundstücke
Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der Weidaer Straße“	06.04.1994	bisher keine Realisierung erfolgt
vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Sportschießstätte Am weißen Stein“	24.08.2001	realisiert
1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Sportschießstätte Am weißen Stein“	16.11.2012	realisiert
vorhabenbezogener Bebauungsplan Wohngebiet „In den Ziegelscheunenäckern“	26.01.1994	noch ein freies Grundstück
Ergänzungssatzung Brückla „An der Ortsstraße“	8.11.1996	noch ein freies Grundstück
Bebauungsplan Dorfgebiet Brückla „Am Kühnberge“	15.05.1998	noch 3 freie Grundstücke
Gestaltungssatzung der Stadt Hohenleuben		Bekanntmachung ist nicht erfolgt, deswegen keine Rechtskraft
1. Änderung Bebauungsplan Wohngebiet „In den Schafbirken“		Die Änderung war 1996 vorgesehen, wurde jedoch nicht weitergeführt und nicht zur Satzung erhoben. Aufhebung soll erfolgen.
Ergänzungssatzung Waldstraße		Planung wurde im Jahr 2000 begonnen, jedoch aufgrund fehlender Aussicht auf Erfolg der Realisierung nicht weitergeführt. Aufhebung soll erfolgen.
Bebauungsplan Wohnpark Reichenfels		Kein Aufstellungsbeschluss vorhanden, im Jahr 1995 wurde lediglich eine landesplanerische Anfrage gestellt.
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seniorenwohngemeinschaft an der Windmühlenstraße“		Derzeit in Aufstellung

Tab. 2: Übersicht über Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hohenleuben



6. Planungsleitbild und Ziele zukünftiger Stadtentwicklung

Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist die Formulierung übergeordneter Ziele und Leitbilder als entwicklungsplanerische Handlungsgrundlage für einen Planungshorizont bis zum Jahr 2040

Als Schwerpunkte der zukünftigen Gemeindeentwicklung wurden planungsbegleitend zur Aufstellung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes durch die politischen Gremien der Stadt Hohenleuben in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro die im Folgenden skizzierten Planungsziele identifiziert. Das übergeordnete Leitbild für die künftige Stadtentwicklung ist eine durchgrünte Kleinstadt mit einem guten Angebot an Arbeitsplätzen und sozialer Infrastruktur, begleitet von einem sanften Tourismus im Umland von Hohenleuben. Das Kernthema der künftigen Stadtentwicklung von Hohenleuben stellt in erster Linie der Umgang mit dem in der Stadtmitte gelegenen JVA-Gelände dar. Aufgrund von Verzögerungen im Planverfahren für den Neubau der JVA in Zwickau, die unter anderem die Einrichtung in Hohenleuben ersetzen soll, können aktuell keine Aussagen dazu getroffen werden, wann die endgültige Schließung der JVA erfolgt und das Areal für eine Umnutzung zur Verfügung steht. Neben dem unklaren Zeithorizont stellt darüber hinaus der nicht vorhandene Flächenzugriff ein Hindernis für konkrete Planungen dar. Trotz mehrfacher Anfragen hat sich der Freistaat Thüringen als Flächeneigentümer bisher nicht zu möglichen geplanten Nachnutzungen geäußert.

Für die Stadt Hohenleuben ist eine städtebaulich verträgliche und dem Standort angemessene Nachnutzung des zentral in der Stadtmitte gelegenen JVA-Geländes für eine zukünftige positive Stadtentwicklung jedoch unabdingbar. Es liegt im Interesse der Stadt Hohenleuben, das Gelände des ehemaligen Schlosses - jetzt JVA - dergestalt zu überplanen, dass damit eine städtebauliche Aufwertung des Stadtkerns erreicht werden kann. Vor diesem Hintergrund wird das Gelände im Entwurf des Flächennutzungsplans als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, um hier nach Rückbau der JVA-Gebäude entsprechende Einrichtungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB schaffen zu können. Die auf diese Weise geschaffenen baulichen Nutzungen sollen in große parkartige Grünräume eingebettet werden. Diese Ausweisung dokumentiert das Entwicklungsziel der Gemeinde, die Fläche des ehemaligen Schlosses mit ehemaligem Schlosspark mit Einrichtungen für die Bevölkerung der Stadt im Sinne des Gemeinwohls und der städtebaulichen Inwertsetzung zu entwickeln.



Hinsichtlich der Thematik Tourismus soll insbesondere das Areal um das Museum an der Burgruine Reichenfels gemeinsam mit dem Tourismusverband vermarktet werden, um ein insgesamt gutes Kulturangebot in der Region zu etablieren.

6.1 Demografie und soziale Infrastruktur

Die in Thüringen im ländlichen Raum nahezu flächendeckende rückläufige Entwicklung der Bevölkerung drückt sich in Hohenleuben im Zeitraum von 2004 bis 2012 mit einem Rückgang der Bevölkerung von 7,5 % und mehr aus (vgl. LEP 2025, Karte 1).

Im Zeitraum von 2012 bis 2022 ist die Gesamtbevölkerung kontinuierlich von 1.628 Personen auf 1.442 Personen gesunken; dies entspricht einem Bevölkerungsrückgang von 186 Personen bzw. ca. 11,4 %.

Die Stadt Hohenleuben bietet mit der ortsansässigen Grundschule, einer Kindertagesstätte, einem vorhandenen Nahversorger sowie Einrichtungen für Sport und Freizeit vielfältige positive Standortfaktoren und stellt grundsätzlich einen attraktiven Wohnstandort, insbesondere auch für Familien mit Kindern, dar.

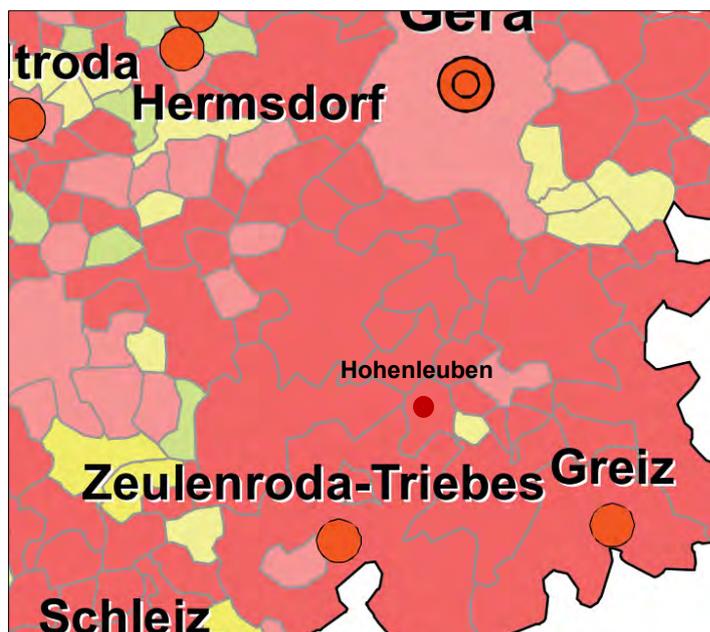


Abb. 5: Ausschnitt aus der Karte 1 – Entwicklung der Bevölkerung Thüringer Gemeinden des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (ohne Maßstab). Die in der Karte nicht enthaltene räumliche Einordnung der Stadt Hohenleuben wurde ergänzt.

Gemäß Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik weisen sowohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung (das Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen) sowie die Entwicklung der Wanderungsbewegungen (das Verhältnis von Zu- und Fortzügen) über den betrachtungszeitraum von 2012 bis 2022 jeweils einen negativen Saldo auf.

Die JVA schränkt jedoch die Aussagekraft der Statistik zu den Wanderungsbewegungen ein. Die jährlichen Zu- und Fortzüge bewegen sich in einer Bandbreite von ca. 120 bis über 200 pro Jahr. Laut Aussage der Stadtverwaltung kommt diese im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung hohe Anzahl an Zu- und Fortzügen dadurch zustande, dass ein Anteil der Insassen in der Bevölkerungsstatistik für Hohenleuben erfasst wird. Da die Anzahl der in der Bevölkerungsstatistik berücksichtigten Insassen jedoch einer stetigen Fluktuation unterliegt und durch die Stadtverwaltung rückwirkend nicht exakt nachvollzogen werden kann, ergibt sich durch diese lokale Besonderheit die Frage, inwiefern die vorliegenden Bevölkerungszahlen und Wanderungsstatistiken die demographische Situation der tatsächlichen Einwohner von Hohenleuben abbildet. Nach Aussage der Stadtverwaltung werden derzeit mit Stand Februar 2024 184 Insassen der JVA statistisch als Einwohner Hohenleubens erfasst.

Eine Auswertung der vorliegenden Statistiken zur Bevölkerungsstruktur lässt jedoch auch in Hohenleuben die im ländlichen Raum Thüringens üblichen Entwicklungstendenzen erkennen. So kommt es in Hohenleuben zu einem allgemeinen Rückgang der Bevölkerung in der Gruppe der Bevölkerung im erwerbstätigen Alter (15-65 Jahre) bei einem gleichzeitigen Anstieg der Gruppe der Senioren. In Bezug auf die im Ort lebenden Kinder und Jugendliche ist kein eindeutiger Trend erkennbar, der Anteil der Altersgruppen „unter 6 Jahre“ und „6-15 Jahre“ an der Gesamtbevölkerung schwankt über den gesamten Betrachtungszeitraum von 2012 bis 2022.

Im Jahr 2022 stellte sich die prozentuale Verteilung der Altersgruppen in der Stadt Hohenleuben in der Gesamtschau wie folgt dar:

- Unter 6 Jahre: 2,8 %
- 6 – 15 Jahre: 7,8 %
- 15 – 65 Jahre: 62,1 %
- Über 65 Jahre: 27,3 %

Nach aktuellem Stand ist die Auflösung der JVA Hohenleuben geplant, der genaue Zeitpunkt der Schließung ist jedoch aufgrund von Verzögerungen im Planverfahren des JVA-Neubaus



in Zwickau momentan nicht absehbar. In diesem Zusammenhang ist mit Blick in die Zukunft zu beobachten, inwiefern sich die Schließung auf die statistischen Daten und insbesondere auf die im Stadtgebiet registrierten Wanderungsbewegungen und die allgemeine Bevölkerungszahl auswirken wird.

Die 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBv) des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) prognostiziert in diesem Zusammenhang, dass die Gesamtbevölkerung der Stadt Hohenleuben bis zum Jahr 2040 auf insgesamt 1.090 Einwohner zurückgehen wird, was einem Rückgang von fast 25 % gegenüber der beim TLS angegebenen Bevölkerungszahl aus dem Jahr 2022 (1.442 Einwohner) entspricht.

Nutzt man für diese Betrachtung jedoch die der Stadtverwaltung vorliegenden, tatsächlichen Bevölkerungsdaten aus dem Februar 2024 (1.478 Einwohner gesamt, davon 184 Personen JVA-Insassen) als Ausgangspunkt, so ergibt sich ein Rückgang von 1.294 auf 1.090 Einwohner, was einem prozentualen Bevölkerungsrückgang von ca. 16 % entspricht. Der tatsächliche Rückgang der Bevölkerungszahl in Hohenleuben dürfte also in der Realität weniger stark verlaufen, als vom TLS prognostiziert.

Bezüglich der Bevölkerungsstruktur werden ebenfalls gravierende Veränderungen vorausgesagt. Der Anteil der Personen zwischen 20 bis unter 65 Jahren wird sich innerhalb des Prognosezeitraums (2020 bis 2040) von 57,6 % auf 49,5 % verringern. Der Bevölkerungsanteil an Personen über 65 Jahren wird hingegen von 27,3 % auf 37,6 % anwachsen.

Vor diesem Hintergrund ist es besonders wichtig, die Versorgung des Stadtgebietes mit Einrichtungen der medizinischen und sozialen Infrastruktur sicherzustellen. Aktuell umfasst die medizinische Versorgung in Hohenleuben eine Praxis für Allgemeinmedizin sowie eine Logopädische Praxis im Ortsteil Brückla. Eine Apotheke befindet sich in Hohenleuben in der Dr.-Julius-Schmidt-Straße in zentraler Lage. Über eine eigene Pflegeeinrichtung verfügen Hohenleuben und der Ortsteil Brückla nicht. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich im ca. 20 Fahrminuten entfernten Mittelzentrum Greiz.

Planungsziele:

- Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Hohenleuben soll durch gezielte Planung – soweit möglich – beeinflusst werden. Im Stadtgebiet arbeitende Arbeitskräfte sollen die Möglichkeit erhalten, im Ort ihren Wohnsitz zu nehmen und den prognostizierten Bevölkerungsverlusten soll entgegengewirkt werden.



- Im Konsens zu dem Leitsatz des LEP 2025 zur Verbesserung von kinder- und familienfreundlichen Rahmenbedingungen ist Hohenleuben als kinder- und familienfreundlicher Ort mit hoher Qualität als Wohn- und Lebensstandort weiter zu entwickeln. Hierzu gehören eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum, eine auf den täglichen Bedarf abgestimmte infrastrukturelle Ausstattung, ein vielfältiges Kultur-, Gesundheits-, Betreuungs-, Erholungs- und Freizeitangebot.
- Gleichzeitig sind mit Hinblick auf die Bevölkerungsgruppe der über 65-jährigen Angebote für medizinische Versorgung und soziale Infrastruktur zu sichern sowie die Barrierefreiheit des öffentlichen Raumes sowie öffentlicher Einrichtungen weiterzuentwickeln. Einen maßgeblichen Beitrag hierzu soll auch die auf dem JVA-Gelände geplante Fläche für den Gemeinbedarf leisten, indem an dieser Stelle die Ansiedlungen von sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen ermöglicht werden soll. Darüber hinaus sind bedarfsgerechte Wohnangebote für diese Altersgruppe zu schaffen.

6.2 Wohnen

Die demografische Entwicklung erfordert die Bereitstellung eines bedarfsangepassten Wohnbauflächenangebotes im Kontext des zunehmenden Anteils der Bevölkerungsgruppe „über 65“ und dem prognostizierten allgemeinen Bevölkerungsrückgang, vor allem auch durch eine planerische Lenkung der Entwicklung des Wohnungs- und Gebäudebestands. Weitere Faktoren und Trends, die Einfluss auf den Wohnungsmarkt haben, sind die Zunahme der Wohnfläche pro Person und der immer größer werdende Anteil an Singlehaushalten. Dementsprechend ist ein differenziertes, bedarfsorientiertes Angebot an Wohnformen zu schaffen, welches ebenfalls im Einklang mit den Zielen der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und einer Verringerung des Flächenverbrauchs steht. In diesem Zusammenhang verzichtet die Stadt Hohenleuben auf die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauentwicklungsflächen für den Ein- und Zweifamilienhausbau. Stattdessen weist der Entwurf des Flächennutzungsplanes in Anbetracht des in Kapitel 6.1 dargelegten Anstiegs des Bevölkerungsanteils der über 65-jährigen und dem Mangel an entsprechenden bedarfsgerechten Wohnformen eine Wohnbauentwicklungsfläche für die Schaffung einer Seniorenwohngemeinschaft aus. Darüber hinaus wird sich die Stadt Hohenleuben intensiver mit dem Thema Innenentwicklung beschäftigen und ein Leerstands-



und Baulückenkataster erstellen, um auf entsprechende Nachfragen zur Deckung des städtischen Eigenbedarfs zu reagieren.

Planungsziele:

- Ausweisung einer Wohnbauentwicklungsfläche für eine Seniorenwohngemeinschaft, um dem vorhandenen Defizit an bedarfsgerechtem Wohnraum vor dem Hintergrund des weiter voranschreitenden demographischen Wandels Rechnung zu tragen.
- Leerstehende sowie potenziell leerstehende Wohnbausubstanz sowie Baulücken werden erfasst und als „Kataster“ dokumentiert und fortgeschrieben. Das „Kataster“ bildet die Grundlage zur strategischen Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung.

6.3 Gewerbe und Industrie

Flächen für gewerbliche Nutzungen nehmen einen Anteil von ca. 1,2% an der Gesamtfläche der Stadt Hohenleuben ein. Als gewerbliche Baufläche weist der Entwurf des Flächennutzungsplans lediglich den ca. 8 ha großen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Weidaer Straße“ aus. Der Bebauungsplan erlangte im Jahr 1994 Rechtskraft, bis heute ist jedoch noch keine Gewerbeansiedlung erfolgt. Aufgrund der zukünftig durch Auflösung des Standorts der JVA wegfallenden Arbeitsplätze erhält die Stadt Hohenleuben das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet an der Weidaer Straße dennoch aufrecht. Zur Schaffung neuer Arbeitsplätze ist es das Ziel der Stadt, in diesem Gebiet auch weiterhin Gewerbeansiedlungen zu ermöglichen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat die Industrie- und Handelskammer (IHK) Ostthüringen in ihrer Stellungnahme vom 13.12.2023 die folgenden ergänzenden Hinweise zur Gewerbesituation in Hohenleuben vorgebracht, die auch die Thematik in Bezug auf Klein- und Kleinstunternehmen weiter präzisieren:

„Die Stadt beherbergt aktuell 63 Mitgliedsunternehmen der IHK Ostthüringen. Dabei handelt es sich vor allem um Klein- und Kleinstunternehmen, schwerpunktmäßig aus den Branchengruppen Dienstleistungen und Handel.

Die Darstellung der gewerblichen Baugebiete erfolgt anhand der tatsächlichen örtlichen



Gegebenheiten und auf Basis eines bestehenden Bebauungsplanes. Eine Neudarstellung gewerblicher Baugebiete soll nicht erfolgen. Dies erscheint in Anbetracht der nicht vorhandenen zentral-örtlichen Funktion der Stadt, den bestehenden Flächenreserven, der Struktur und Größe der ansässigen Unternehmen sowie der aktuellen und bisherigen Nachfragesituation nach Gewerbeflächen im Stadtgebiet angemessen und hinreichend begründet.

Große Teile des historischen Stadtgebietes und auch des dörflichen Ortsteils Brückla sollen als gemischte Bauflächen dargestellt werden. Diesem Ansatz stimmen wir ausdrücklich zu, da hierdurch eine Durchmischung von Wohnen und Arbeiten, d.h. verträglichem Gewerbe ermöglicht wird, die in diesem Stadtbereich und der dörflichen Ortslage seit jeher vorhanden und auch heute noch typisch ist.“

Darüber hinaus befinden sich die drei folgenden Gewerbestandorte im Stadtgebiet von Hohenleuben, die im Flächennutzungsplan nicht als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind, da sie dem Planungsziel der Stadt Hohenleuben - der Konzentration der gewerblichen Entwicklungen auf das rechtskräftige Gewerbegebiet - nicht entsprechen. Nichtsdestotrotz gilt für die dort genehmigten Nutzungen ein Bestandsschutz, eine Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen an den teilweise exponierten Standorten ist jedoch nicht möglich.

Bertschstraße

Bei der Gemengelage an der Bertschstraße nördlich der Ortslage Hohenleuben handelt es sich um eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe. Auf dem Gelände wohnen nicht betriebszugehörige Personen, seit Ende 2023 befindet sich die Druckerei der „Elster-Post“ am Standort. Darüber hinaus werden die Gewerbehallen im südlichen Teil des Areals als Lagerflächen genutzt. Aufgrund der exponierten Lage des Standorts im Außenbereich ohne direkten Siedlungszusammenhang sieht die Stadt Hohenleuben von einer Ausweisung des Areals als Baufläche ab, um eine Weiterentwicklung dieses Siedlungssplitters zu vermeiden.

Baustoffhandel an der Windmühlenstraße

Die Errichtung des „Baumarkt Knüpfer“ an der Windmühlenstraße erfolgte im Jahr 1993. Für das Areal existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Sortiment des Marktes umfasst unter anderem Brennstoffe (Briketts), Baustoffe (Sand, Splitt, Kies), Tierfutter, Werkzeuge, Eisenwaren und Gartenartikel (z.B. Sämereien, Rasenmäher). Die bestehende und genehmigte Nutzung soll auch künftig erhalten werden können, eine Weiterentwicklung bzw. weitere Ansiedlung gewerblicher Nutzungen am südlichen Ortsrand widerspricht jedoch den



Planungszielen der Stadt Hohenleuben. Aus diesem Grund erfolgt an dieser Stelle die Ausweisung des Geländes als Fläche für die Landwirtschaft.

Neumarkt/ehemaliges Betonwerk

Bei dem seit den 1960er Jahren bestehenden Gewerbestandort handelt es sich um ein ehemaliges Betonwerk, welches derzeit als Brennstoffgroßhandel genutzt wird. Ergänzend wird auf der südlichen Lagerfläche temporär eine mobile Steinbrechanlage betrieben, deren Nutzung unter Zugrundelegung der TA Lärm den seltenen Ereignissen zuzuordnen ist. Der Gewerbestandort wird im Bestand nördlich und nordwestlich durch bestehende Wohnbauflächen sowie südlich durch die Wohnbauentwicklungsfläche für die Seniorenwohngemeinschaft umgeben. Vor diesem Hintergrund ist es das Entwicklungsziel der Stadt Hohenleuben, den Abstand zum südlich gelegenen Plangebiet durch Vergrößerung der südlich den Gewerbestandort begrenzenden Grünfläche sowie zur umgebenden Bestandsbebauung durch Ausweisung als gemischte Baufläche dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG zu folgen. Damit soll der Standort auch aufgrund der sensiblen Lage zur Bestandswohnbebauung nicht als reiner Gewerbestandort entwickelt werden.

Eine Verbesserung der Bedeutung der Stadt Hohenleuben als Gewerbestandort kann dahingehend erfolgen, dass mit einem attraktiven und vielfältigen Wohnraumangebot sowie einer Attraktivitätssteigerung im Bereich des Lebensumfeldes (Nahversorgung, Freizeit, Erholung, Einrichtungen des Gemeinbedarfs) Anreize für Unternehmen und Dienstleister und geschaffen werden, sich in Hohenleuben anzusiedeln.

Planungsziele:

- Der rechtskräftige Bebauungsplan „An der Weidaer Straße“ wird aufrecht erhalten. Die künftige Schließung der JVA geht mit dem Verlust von Arbeitsplätzen einher. Das rechtskräftige Gewerbegebiet soll für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben und damit verbunden Neuschaffung von Arbeitsplätzen genutzt werden.
- Vorhandene Gewerbenutzungen im Außenbereich, welche Siedlungssplitter darstellen, werden im Flächennutzungsplan nicht als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, da eine Verfestigung oder Weiterentwicklung dieser Siedlungssplitter nicht erwünscht ist. Stattdessen sollen die künftigen gewerblichen Entwicklungstendenzen gezielt auf das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Weidaer Straße“ gelenkt werden.



- Große Teile von Hohenleuben und Brückla werden als gemischte Bauflächen ausgewiesen, um der dort bestehenden Nutzungsmischung aus Wohnen und Klein- sowie Kleinstgewerbe Rechnung zu tragen. Es ist das Planungsziel der Stadt Hohenleuben, diese historisch gewachsene Nutzungsmischung auch für die Zukunft zu sichern.
- Mittels einer Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in der Stadt Hohenleuben soll dem Fachkräftemangel entgegengewirkt und Hohenleuben für zuziehende Arbeitskräfte als attraktiver Wohn- und Arbeitsort weiterentwickelt werden.

6.4 Öffentlicher Freiraum, Erholung und Tourismus

Die Stadt Hohenleuben liegt innerhalb des im Regionalplan Ostthüringen ausgewiesenen Vorbehaltsgebiets Tourismus und Erholung „Thüringer Vogtland“. Der größte Anziehungspunkt für Touristen ist die ca. 1 km westlich des Ortskerns von Hohenleuben gelegene Burgruine Reichenfels. Im Umfeld der Burgruine befinden sich darüber hinaus ein Museum und ein Hotel. In Kooperation mit dem Tourismusverband plant die Stadtverwaltung von Hohenleuben eine erhöhte Vermarktung des Areals um die Burgruine und das Museum, um die Bedeutung der Gesamtanlage als touristische Destination für die Region weiter zu stärken. An weiteren Beherbergungsmöglichkeiten neben dem Hotel an der Burgruine sind im Stadtgebiet lediglich eine Pension und eine Ferienwohnung vorhanden.

Durch die Gemarkungen Hohenleuben und Brückla verlaufen die Routen des Radwanderwegs „Osterburgroute“ sowie des Fernwanderwegs „Saaletalsperren-Ostsee“. Beide Routen führen an der Burgruine Reichenfels entlang und unterstreichen damit, dass die Burgruine die primäre touristische Destination im Gebiet um Hohenleuben darstellt. Es ist das Entwicklungsziel der Stadt Hohenleuben, die an der Ruine Reichenfels vorbeiführenden Rad- und Wanderwegen zu nutzen, um Besucherinnen und Besucher in die Stadt zu locken. Aktuell bietet das Stadtzentrum wenig Attraktivität und wird durch das Areal der JVA dominiert. Vor diesem Hintergrund möchte die Stadt das mit dem Wegzug der JVA entstehende Potenzial zur Attraktivitätssteigerung des Stadtkerns nutzen.

Neben den beiden namentlich erwähnten Routen verlaufen weitere lokale Rad- und Wanderwegeverbindungen in Richtung der umliegenden Orte, wie beispielsweise Triebes, Mehla, Loitsch oder Dörtendorf. Im Entwurf des Flächennutzungsplans sind die entsprechenden Rad- und Wanderwegeverbindungen nachrichtlich dargestellt.



Das Angebot und die Qualität innerörtlicher Freiräume sowie deren Verknüpfung mit dem umgebenden Landschaftsraum sind ein wichtiger Faktor für die Lebensqualität in einem Ort. Die Einbindung eines Ortes in das landschaftsräumliche Gefüge kann zudem für die Wahl des Wohnortes eine wichtige Rolle spielen. Insbesondere für junge Familien stellen fußläufig erreichbare Freiräume mit Erholungsfunktion (z.B. Kinderspielplatz) sowie attraktive Verbindungen in den umgebenden Landschaftsraum eine hohe Qualität dar. An innerörtlichen öffentlichen Freiräumen sind das Areal um den „Froschteich“ im Bereich der Windmühlenstraße sowie der Spielplatz in der Karl-Marx-Straße zu nennen. Darüber hinaus befinden sich im Nordosten des Siedlungsbereiches von Hohenleuben zwei Sportplätze. Mögliche Naherholungsziele außerhalb der Ortslage stellen der ca. 1 km östlich gelegene Stausee der Talsperre Hohenleuben sowie das südöstlich von Hohenleuben gelegene Waldbad dar.

Die aktuell noch genutzte Justizvollzugsanstalt nimmt einen Großteil an der Fläche des Stadtkernes von Hohenleuben ein. Um der Entstehung eines möglichen städtebaulichen Missstandes infolge der in Zukunft geplanten Nutzungsaufgabe der Anstalt vorzubeugen, hat die Stadtverwaltung Hohenleuben das Entwicklungsziel definiert, das JVA-Gelände durch die Ansiedlung von Gemeinbedarfsnutzungen umzunutzen. In Verbindung mit der Einbettung dieser baulichen Nutzungen in große parkartige Grünräume soll auf diesem Wege langfristig ein neuer öffentlicher Freiraum im Zentrum von Hohenleuben geschaffen werden.

Planungsziele:

- Die fußläufige Erreichbarkeit des Landschaftsraumes aus dem Ort heraus wird weiter verbessert. Es wird ein Netz fußläufiger und möglichst barrierefreier Wegeverbindungen zur Erschließung von großräumigen Naturräumen, wie beispielsweise dem Schloßberg oder der Talsperre, entwickelt.
- Die vorhandenen Rad- und Wanderwege werden langfristig gesichert. Ihr Ausbauzustand wird erhalten und bei Erfordernis verbessert. Die Zugänglichkeit der Sehenswürdigkeiten wird gesichert.
- Die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Zentrum von Hohenleuben und der Burgruine Reichenfels soll aufgewertet werden. Die Burgruine weist durch den nahegelegenen Haltepunkt der Bahn eine gute Anbindung an den schienenengebundenen ÖPNV auf, sodass über eine attraktive Wegeverbindung Besucherinnen und Besucher in die Stadtmitte „gelockt“ werden können.



- Zu Erholungszwecken in Abstimmung mit Land- und Forstwirtschaft festgelegte Wege werden ganzjährig in einem für Fußgänger nutzbaren baulichen Zustand erhalten.
- Zur weiteren Verbesserung der Wohnqualität in dem dicht bebauten Ortskern werden die bestehenden öffentlichen Freiräume gesichert und aufgewertet. Durch Umnutzung des bisherigen JVA-Geländes wird langfristig in Verbindung mit der Ansiedlung von Gemeinbedarfseinrichtungen ein neuer öffentlicher Freiraum im Stadtkern von Hohenleuben geschaffen.
- Die Durchgrünung des öffentlichen Raumes wird bei der Siedlungsentwicklung beachtet.

7. Wohnbauflächenbedarfsanalyse

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt die räumlichen Bedürfnisse der Stadt Hohenleuben für einen Planungshorizont von ca. 10 bis 15 Jahren und stellt die Grundlage für daraus abzuleitende Bebauungspläne dar. Maßstab für die Darstellung der Bodennutzung im Flächennutzungsplan ist gemäß dem geltenden Städtebaurecht die Voraussesbarkeit der diesbezüglichen Bedürfnisse. In diesem Zusammenhang besteht die Notwendigkeit, eine zahlenmäßige Abschätzung des Flächenbedarfs bzw. der Flächennachfrage vorzunehmen. Durch die Auswertung verschiedener Faktoren und Entwicklungen wird versucht, einen strategischen Ansatz zur Bewältigung der Fragestellung nach dem zukünftigen Raumbedarf zu verfolgen. Legt man ausschließlich die vom Thüringer Landesamt für Statistik vorliegende Bevölkerungsprognose zugrunde, so ist davon auszugehen, dass es keinen Bedarf an zusätzlichem, über den Status Quo hinausgehenden Bedarf an Wohneinheiten geben dürfte. Die Stadtverwaltung sieht sich jedoch mit stetigen Anfragen nach Bestandsgebäuden und Baugrundstücken konfrontiert. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Prognose der künftigen Nachfrage nach Wohnraum unter der Zugrundelegung der Entwicklung der gemeindlichen Haushaltszahlen sowie der statistisch erfassten Fertigstellungen von Wohngebäuden. Als Grundlage der weiteren Abschätzung eines Bedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen erfolgt eine Analyse der bereits im Bestand vorhandenen Entwicklungspotenziale im Stadtgebiet. Diese umfassen Baulücken, Leerstände und noch unbebaute Grundstücke innerhalb der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.



Abschließend erfolgt eine Gegenüberstellung der errechneten Wohnraumnachfrage und im Bestand vorhandenen Entwicklungspotenziale. Aus dieser Gegenüberstellung lässt sich schließlich der Bedarf zur Ausweisung neuer Wohnbauentwicklungsflächen im Flächennutzungsplan ableiten.

7.1 Bevölkerungsentwicklung

Die demografische Entwicklung hat erhebliche Auswirkungen auf fast alle Lebensbereiche und wird als ein entscheidendes Kriterium für die weitere Entwicklung von Städten und Gemeinden eingeordnet. Das Thüringer Landesamt für Statistik verzeichnet mit Stand 31.12.2022 in der Stadt Hohenleuben eine Einwohnerzahl von 1.442 Personen (siehe Tab. 1). Bei den Altersgruppen „6 – 15 Jahre“ und „65 und mehr“ ist über den Betrachtungszeitraum ein geringfügiger Zuwachs zu verzeichnen. Die Anzahl der Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 65 Jahren nimmt nahezu über den kompletten Betrachtungszeitraum kontinuierlich ab, verzeichnet jedoch in den Jahren 2021 und 2022 wieder einen leichten Aufschwung. Der Anteil der Altersgruppe „unter 6 Jahre“ unterliegt geringfügigen Schwankungen, stellt sich jedoch in der Gesamtschau als rückläufig dar.

Jahr	unter 6	6 - 15	15 - 65	65 und mehr	Gesamt
31.12.2012	54	95	1.115	364	1.628
31.12.2013	57	94	1.082	374	1.607
31.12.2014	64	90	1.053	382	1.589
31.12.2015	70	83	1.005	379	1.537
31.12.2016	72	79	948	375	1.474
31.12.2017	59	85	934	383	1.461
31.12.2018	62	85	900	378	1.425
31.12.2019	63	91	874	375	1.403
31.12.2020	54	91	865	378	1.388
31.12.2021	43	109	894	385	1.431
31.12.2022	41	112	895	394	1.442

Tab. 3: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Über den gesamten Betrachtungszeitraum von 2012 bis 2022 liegt ein Bevölkerungsrückgang von 186 Personen vor. Dies entspricht einem Bevölkerungsrückgang von ca. 12 % über den Betrachtungszeitraum. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterberate) weist nahezu durchgehend einen Sterbeüberschuss auf und ist mit einem Gesamtsaldo von -112 als negativ zu bewerten (siehe Tab. 4).

Jahr	Lebendgeborene	Gestorbene	Überschuss der Geborenen/Gestorbenen
31.12.2012	8	19	-11
31.12.2013	14	14	0
31.12.2014	8	11	-3
31.12.2015	13	19	-6
31.12.2016	6	20	-14
31.12.2017	3	11	-8
31.12.2018	9	24	-15
31.12.2019	10	23	-13
31.12.2020	5	22	-17
31.12.2021	5	19	-14
31.12.2022	5	16	-11
Summe	86	198	-112

Tab. 4: Darstellung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Ebenfalls negativ verhält es sich bei der Entwicklung der Wanderungsbewegungen über die Gemeindegrenze. Im Betrachtungszeitraum von 2012 bis 2022 ist lediglich in den Jahren 2021 und 2022 ein Überschuss an Zuzügen zu verzeichnen und in der Gesamtschau ergibt sich ein negativer Wanderungssaldo von -102 Personen (siehe Tab. 5).

Jahr	Zuzüge	Fortzüge	Überschuss der Zuzüge/Fortzüge
31.12.2012	175	181	-6
31.12.2013	166	188	-22
31.12.2014	169	184	-15
31.12.2015	146	192	-46
31.12.2016	124	174	-50
31.12.2017	139	142	-3
31.12.2018	144	162	-18
31.12.2019	132	145	-13
31.12.2020	134	136	-2
31.12.2021	203	148	55
31.12.2022	214	196	18
Summe	1.746	1.848	-102

Tab. 5: Darstellung der Wanderungsbewegungen über die Grenzen der Stadt (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

In Anbetracht dieser Entwicklung sowie vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung in Thüringen wird von Seiten des Thüringer Landesamtes für Statistik davon ausgegangen, dass die Zahl der Einwohner in Hohenleuben in Zukunft weiter schrumpfen wird.

Die 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBv) prognostiziert für die Stadt Hohenleuben für das Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von 1.090 Personen (siehe Tab. 6). Aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem Wanderungssaldo ist davon auszugehen, dass eine Stabilisierung der Bevölkerungszahl ohne Zuwanderung von außen nicht möglich sein wird.

Jahr	Prognostizierte Bevölkerungszahl	Bevölkerungsentwicklung (bezogen auf die tatsächliche Bevölkerungszahl 2022)
2025	1.300	-131
2030	1.220	-211
2035	1.150	-281
2040	1.090	-341

Tab. 6: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäß der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die beim Landesamt für Statistik verfügbaren Daten nach Angabe der Stadtverwaltung Hohenleuben auch einen Anteil der Insassen der JVA erfassen. Aus diesem Grund ist insbesondere bei den in den Tabellen 3 und 5 aufgeführten Zahlen eine Abweichung von den realen Einwohnerzahlen anzunehmen. Die der Stadtverwaltung vorliegende aktuellste Bevölkerungszahl vom Februar 2024 liegt bei 1.478 Einwohnern. Davon entfallen 184 Personen auf die Insassen der JVA, somit verbleiben 1.294 tatsächliche Einwohner. Nichtsdestotrotz wird davon ausgegangen, dass diverse aus den Zahlen des TLS ableitbare Trends, beispielsweise die Zunahme einzelner Bevölkerungsgruppen, unabhängig von dieser Abweichung belastbar sind. Da eine rückwirkende Korrektur der Bevölkerungsdaten des TLS durch Herausnahme der JVA-Insassen nicht möglich ist, werden in den nachfolgenden statistischen Betrachtungen mit Modellcharakter die unverfälschten Daten des TLS weitergenutzt.

7.2 Wohnungsbestand und Wohnungsbau

Der Wohnungsbestand in der Stadt Hohenleuben ist durch einen hohen Anteil (knapp 89 %) an Gebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen gekennzeichnet. Hierdurch wird der kleinstädtische resp. dörfliche Charakter des Ortes verdeutlicht (siehe Tab. 7).



Betrachtungsraum	Gebäude mit 1 Wohnung	Gebäude mit 2 Wohnungen	Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	Wohnheime	Wohngebäude insgesamt
Hohenleuben	290	106	51	0	447
	64,87 %	23,71 %	11,42 %		100 %
Landkreis Greiz	18.143	5.827	4.562	2	28.534
	63,58 %	20,42 %	15,99 %	0,01 %	100 %
Thüringen	355.514	93.881	86.389	398	536.182
	66,31 %	17,51 %	16,11 %	0,07 %	100 %

Tab. 7: Bestand an Wohngebäuden am 31. Dezember ab 2011, Stand 31.12.2022 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Gemäß Zensus bestand der Wohnungsbestand im Jahr 2011 überwiegend aus freistehenden Gebäuden, die von ihren Eigentümern bewohnt werden (siehe Tab. 8 und 9).

Eigentumsform	Anzahl Gebäude	Anteil in %
Privatperson	422	92,14 %
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	13	2,84 %
Juristische Personen	23	5,02 %
Summe	458	100 %

Tab. 8: Bestand an Wohngebäuden mit Eigentumsform, Stand 09.05.2011 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Bauweise	Anzahl Gebäude	Anteil in %
Freistehend	289	63,1 %
Doppelhaushälfte	26	5,68 %
Gereihtes Haus	116	25,33 %
Sonstige	27	5,89 %
Summe	458	100 %

Tab. 9: Bestand an Wohngebäuden nach Bauweise, Stand 09.05.2011 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)



Knapp 60 % des Gebäudebestandes mit Wohnraum stammt im Gemeindegebiet aus der Bauphase vor 1950 (276 von 458 Gebäuden gemäß Zensus 2011). Weitere 108 Gebäude mit Wohnraum wurden im Zeitraum zwischen 1950 und 1989 errichtet, sodass ca. 84 % des Gebäudebestandes mit Wohnraum Altbestand mit teilweise erheblichem Sanierungsbedarf darstellen. Gemindert wird dieser Sanierungsbedarf jedoch durch die hohe Zahl des selbst genutzten Wohneigentums. In selbst genutztes Wohneigentum wird in der Regel mehr investiert als in eine Mietwohnung. Jedoch ist in diesem Zusammenhang zu bedenken, dass Gebäude aus den 1950er und 60er Jahren nicht mehr den heutigen Standards entsprechen, insbesondere unter energetischen Gesichtspunkten. Zudem ist eine Modernisierung meist teurer als Abriss und Neubau.

Bei der Betrachtung der Statistiken zu Baufertigstellungen fällt auf, dass im Zeitraum von 2012 bis 2022 nahezu keine Bautätigkeit stattfand. Über den gesamten Betrachtungszeitraum von 10 Jahren wurden lediglich 2 Wohnungen errichtet (siehe Tab. 10).

Unter den Baufertigstellungen wird die Errichtung von Neubauten sowie der Wiederaufbau zerstörter Gebäude statistisch erfasst.

Jahr	Baufertigstellungen von Wohngebäuden		
	Gesamt	darunter mit 1 und 2 Wohnungen	Wohnungen
2012	-	-	-
2013	-	-	-
2014	-	-	-
2015	-	-	-
2016	-	-	-
2017	-	-	-
2018	1	1	1
2019	-	-	-
2020	1	1	1
2021	-	-	-
2022	-	-	-

Tab. 10: Baufertigstellungen neuer Wohngebäude und Wohnungen im Zeitraum von 2012 bis 2022 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)



7.3 Entwicklung der Haushaltsgrößen

Die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen im Stadtgebiet stellt einen Ausgangspunkt der Ermittlung des potenziellen Wohnbauflächenbedarfs dar. Da im Rahmen des Zensus 2011 konkrete Erhebungen zu den Haushaltszahlen erfolgten, werden diese Daten als Grundlage der weiteren Betrachtungen herangezogen.

In den Ergebnissen des Zensus wird für die Stadt Hohenleuben im Jahr 2011 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,38 Personen je Haushalt bei einer Gesamtzahl von 712 Haushalten angegeben. Für das Jahr 2022 liegen keine Daten zur Anzahl der Haushalte oder durchschnittlichen Haushaltsgröße auf der Ebene der Stadt Hohenleuben vor.

Hilfsweise wird stattdessen die im Rahmen des Mikrozensus für den Landkreis Greiz ermittelte durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,95 Personen je Haushalt für die weitere Betrachtung herangezogen. Bezogen auf die Gesamtbevölkerung im Jahr 2022, 1.442 Personen, ergibt sich ungefähr eine Gesamtzahl von 740 Haushalten (siehe Tab. 11).

Verglichen mit dem Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ist auf dieser Grundlage eine Überhang von 71 Wohnungen im Jahr 2022 feststellbar.

Jahr	Stadt Hohenleuben			
	Einwohner	Wohnungen	Zahl der Haushalte	Personen je Haushalt
2011	1.693	804	712	2,38
2022	1.442	811	740	1,95

Tab. 11: Darstellung der Entwicklung der Haushalte in der Stadt Hohenleuben zwischen 2011 und 2022

Aufgrund der in Kapitel 7.1 erläuterten, durch die JVA verursachten Ungenauigkeit der Einwohnerdaten liegt der rechnerisch ermittelte Überhang an Wohnungen wahrscheinlich über dem realen Bestand. Nichtsdestotrotz wird aber in der Realität ebenfalls ein nicht zu vernachlässigender Überhang an ungenutzten Wohnungen im Gebäudebestand vorhanden sein.

Für den angestrebten Planungshorizont des Flächennutzungsplanes, das Jahr 2040, existiert eine Prognose zur Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen bisher lediglich auf der Ebene des Freistaats Thüringen. Im Rahmen der Anschlussrechnungen zur 3. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung aus dem Jahr 2023 wird für das Land Thüringen für das Jahr 2040 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,89 Personen je



Haushalt prognostiziert. Für das Jahr 2022 sagte diese Berechnung einen Wert von 1,93 Personen je Haushalt voraus. Der tatsächliche Wert für den Landkreis Greiz aus dem Jahr 2022 weicht also nur geringfügig von der Prognose ab.

Im Rahmen der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung wurde für die Stadt Hohenleuben für das Jahr 2040 eine Bevölkerungszahl von **1.090 Personen** prognostiziert. Gemeinsam mit der vorausgesagten durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,89 Personen je Haushalt ergibt sich für die Stadt Hohenleuben im Jahr 2040 eine Gesamtzahl von ca. **577 Haushalten**. Durch Gegenüberstellung mit dem tatsächlichen Wohnungsbestand im Jahr 2022 (811 Wohnungen), ergibt sich aus der Betrachtung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen ein erheblicher Überhang von Wohnungen und es ist kein quantitativer Mehrbedarf bis zum Jahr 2040 darstellbar.

7.4 Entwicklung der Bautätigkeit

Da es sich bei der oben erläuterten Berechnung um eine statistische Vorausberechnung handelt, deren Genauigkeit sich nicht mit Sicherheit voraussagen lässt, erfolgt zusätzlich eine Auswertung der statistisch erfassten Baufertigstellungen im Zeitraum von 2012 bis 2022 sowie davon abgeleitet eine Prognose der künftigen Bautätigkeit.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Wohnungen insgesamt	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-

Tab. 12: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Insgesamt wurden innerhalb des Betrachtungszeitraums lediglich 2 Baufertigstellungen von Wohnungen statistisch erfasst. Nach Aussage der Stadtverwaltung Hohenleuben herrscht jedoch eine stetige Nachfrage nach Baugrundstücken durch potenzielle Bauherren. Diese real vorhandene Nachfrage schlägt sich jedoch aufgrund mangelnder Verfügbarkeit von Baugrundstücken in bestehenden Baugebieten nicht in der Statistik nieder.

Die Anzahl der im gleichen Zeitraum erteilten Baugenehmigungen fällt mit insgesamt 4 Stück geringfügig höher aus, wobei der Großteil der Baugenehmigungen in den letzten 3 Jahren des Betrachtungszeitraumes erteilt wurde.



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Wohnungen insgesamt	-	-	-	-	-	1	-		2	1	

Tab. 13: Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Auf Grundlage der insgesamt geringen Anzahl von Baufertigstellungen und -genehmigungen im Betrachtungszeitraum von 2012 bis 2022 lässt sich statistisch keine zu erwartende Nachfrage nach Wohnraum für den Zeitraum bis 2040 ableiten. Dem gegenüber steht jedoch die tatsächlich vorhandene Nachfrage in Form von Bürgeranfragen für Baugrundstücke bei der Stadtverwaltung.

7.5 Perspektiven für das Wohnen im Alter

Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt bzw. gesamten ostdeutschen Durchschnitt ziehen über 50-jährige in Thüringen seltener um. Ein Grund dürfte (lt. Wohnungsmarktbericht Kap. 5.3.1, Seite 85) im höheren Anteil an Wohnungs- bzw. Hauseigentümern liegen.

Die Älteren suchen oftmals die Nähe vor allem zu Familie und Freunden, um informelle und praktische Hilfen in Anspruch nehmen zu können. Bei Umbaumaßnahmen des selbstgenutzten Wohneigentums steht zunehmend die Herrichtung der Immobilie für einen möglichst langen Verbleib im Alter im Vordergrund. Gerade aufgrund des relativ hohen Anteils selbstgenutzten Wohneigentums im Stadtgebiet wird die Neigung zum Wohnortwechsel bei den älteren Bewohnern als gering einzuschätzen sein.

Unter diesem Aspekt ist es in Hinblick auf den Wohnbauflächenbedarf ebenfalls relevant, die Art des neu geschaffenen Wohnraumes mit dem altersgerechten Bedarf der Bevölkerung abzustimmen. Anhand der demographischen Entwicklung in Thüringen ist infolge der immer weiter fortschreitenden Singularisierung der Haushalte absehbar, dass die Nachfrage nach kleinen Wohnungen im Geschosswohnungsbau zunehmen wird, da diese Wohnungen insbesondere von Senioren nachgefragt werden. Ein Blick auf den Gebäudebestand der Stadt Hohenleuben lässt in diesem Zusammenhang den Schluss zu, dass im Gemeindegebiet dahingehend aktuell noch ein Nachholbedarf besteht, da lediglich ca. 11% der Wohngebäude in diese Kategorie fallen und an die Bedürfnisse von Senioren



angepasster Wohnraum (barrierefreie Wohnungen, Wohnheime) innerhalb der Gemarkungen Hohenleuben und Brückla nicht vorhanden ist. (siehe Tab. 7).

Dem gegenüber steht der prognostizierte Anstieg des Bevölkerungsanteils der Senioren auf über ein Drittel der Gesamtbevölkerung (siehe Tab. 14).

	0 bis unter 20 Jahre		20 bis unter 65 Jahre		65 Jahre und mehr	
	absolut	Prozent	absolut	Prozent	absolut	Prozent
2020	200	14,49%	800	57,97%	380	27,54%
2030	170	13,93%	620	50,82%	430	35,25%
2040	140	12,84%	540	49,54%	410	37,62%

Tab. 14: Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2040 nach Altersgruppen (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Mit dem Anstieg des Bevölkerungsanteils der Senioren wird ebenfalls eine Betrachtung der potenziellen Pflegebedürftigkeit erforderlich. So wird aktuell in der gängigen Praxis im Bereich der Altenpflege davon ausgegangen, dass in Deutschland durchschnittlich ca. 5,05 % der über 65-jährigen stationär pflegebedürftig werden. Bezogen auf den in Tabelle 14 für das Jahr 2040 prognostizierten Anteil der Bevölkerungsgruppe über 65 ergibt sich auf dieser Grundlage ein Bedarf von ca. 21 Pflegeplätzen.

Um dem aktuell vorhandenen Defizit an barrierefreien Wohnungen und Sonderwohnformen für Senioren entgegenzuwirken, arbeitet die Stadt Hohenleuben derzeit an der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung einer Seniorenwohngemeinschaft im Bereich der Windmühlenstraße am südlichen Ortsrand der Ortslage Hohenleuben.

7.6 Zusammenfassung der statistischen Rahmenbedingungen

Die Auswertung der aktuellen statistischen Daten in den letzten Kapiteln hat gezeigt, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung einen Rückgang von ca. 12 % innerhalb des Zeitraumes von 2012 bis 2022 aufweist. Dieser ist sowohl auf zu geringe Geburtenzahlen als auch auf den negativen Wanderungssaldo zurückzuführen.

Dem auch künftig zu erwartenden Bevölkerungsrückgang kann somit in erster Linie dadurch



entgegengewirkt werden, dass Familien und jungen Menschen in der Familiengründungsphase entsprechend bedarfsgerechter Wohnraum angeboten wird.

Gleichwohl muss zusätzlich das Angebot an seniorenrechtlichem Wohnraum im Gemeindegebiet gestärkt werden, da in diesem Wohnraumsegment ebenfalls eine immer weiter steigende Nachfrage zu erwarten ist.

Aus der aktuell prognostizierten Entwicklung der Einwohnerzahlen in Verbindung mit der voraussichtlichen Entwicklung der Privathaushalte (Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen) lässt sich statistisch kein quantitativer Mehrbedarf an Wohnungen bis zum Jahr 2040 ermitteln. Die Auswertung von erteilten Baugenehmigungen und Baufertigstellungen lässt aus statistischer Sicht ebenfalls keine nennenswerte Nachfrage nach neuen Baugrundstücken erwarten.

7.7 Entwicklungspotenziale im Bestand

Nach der Ermittlung des innerhalb des Planungshorizontes zu erwartenden Wohnbauflächenbedarfs erfolgt die Analyse der im Stadtgebiet vorhandenen Entwicklungspotenziale im Bestand. Hierzu zählen neben Baulücken und leerstehenden Immobilien ebenfalls ungenutzte Baugrundstücke in rechtskräftigen Bebauungsplan- und Satzungsgebieten. Die in den Kapiteln 7.7.1 bis 7.7.3 aufgeführten Entwicklungspotenziale sind in den Beiplänen 2.1 und 2.2 zum Flächennutzungsplan dargestellt.

7.7.1 Baulücken

Mit Stand März 2024 wurden in den Gemarkungen Hohenleuben und Brückla die folgenden Baulücken untersucht:

Nummer	Lage	Bemerkungen	Realisierbarkeit
1	Hohenleuben Flur 3 Flurstück 335/3	Hausgarten zu Wohnhaus	
2	Hohenleuben Flur 3 Flurstück 343/1	Hausgarten zu Wohnhaus	



3	Hohenleuben Flur 3 390		
4	Hohenleuben Flur 3 Flurstück 333/3	Hausgarten zu Wohnhaus	
5	Hohenleuben Flur 3 Flurstück 395/2	Hausgarten zu Wohnhaus	
6	Hohenleuben Flur 3 Flurstücke 316, 317/1	Hausgarten zu Wohnhaus	
7	Hohenleuben Flur 3 Flurstück 323/3	Hausgarten zu Wohnhaus	
8	Hohenleuben Flur 3 Flurstück 322	Hausgarten zu Wohnhaus	
9	Hohenleuben Flur 3 Flurstück 402/5		
10	Hohenleuben Flur 3 Flurstück 402/10		
11	Hohenleuben Flur 3 Flurstück 1108/2	Garten	
12	Hohenleuben Flur 4 Flurstück 112	Gemeindeeigene Fläche, eingeschränkte Bebaubarkeit durch Stellplätze und Brunnen auf dem Grundstück, soll als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden	nein
13	Hohenleuben Flur 4 Flurstück 56	Hausgarten zu Wohnhaus	
14	Hohenleuben Flur 4 Flurstück 619/5	Hausgarten zu Wohnhaus	
15	Hohenleuben Flur 4 Flurstück 619/6	Garten	



16	Hohenleuben Flur 4 619/7	Garten	
17	Hohenleuben Flur 4 Flurstück 618/36	Wiese	
18	Hohenleuben Flur 4 Flurstück 618/34		
19	Hohenleuben Flur 4 Flurstück 618/3	Grundstück ist mittlerweile bebaut	nein
20	Hohenleuben Flur 4 Flurstück 97/1	Garten zu Wohnhaus	
21	Hohenleuben Flur 4 Flurstück 86	Wiese	
22	Hohenleuben Flur 4 Flurstück 86	Wiese	
23	Brückla Flur 2 Flurstück 154/4	Haugarten zu Wohnhaus	
24	Brückla Flur 1 Flurstücke 17/1 und 18/5		
25	Brückla Flur 1 Flurstück 12		
26	Brückla Flur 1 Flurstück 6		
27	Brückla Flur 1 Flurstück 42	Garten zu Hofanlage	

Tab. 15: Übersicht über die in Hohenleuben und Brückla untersuchten Baulücken



Die im gesamten Stadtgebiet erfassten Baulücken umfassen insgesamt 27 Innenentwicklungspotenziale. Nach Auswertung der Ersterfassung entfallen 2 Innenentwicklungspotenziale aus dem Flächenpool. Hierbei handelt es sich um die Potenziale mit den Nummern 12 und 19. Beim Potenzial 19 handelt es sich um ein Grundstück, das seit kurzem bebaut ist. Im Rahmen der Ersterfassung auf Grundlage eines Luftbildes war die Bautätigkeit auf diesem Grundstück nicht ersichtlich. Bei der Fläche mit der Nummer 12 handelt es sich um eine unbebaute gemeindliche Fläche, die jedoch bereits mit im Stadtgebiet benötigten Stellplätzen belegt ist und aufgrund vorhandener Brunnen eine grundsätzlich eingeschränkte Bebaubarkeit aufweist. Perspektivisch soll die Fläche für die Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden. Dementsprechend verbleiben **25 Baulücken als Flächenpotenziale**, die perspektivisch für eine Innenentwicklung zur Verfügung stehen könnten.

7.7.2 Leerstände

Im Rahmen einer im Februar 2024 durchgeführten Leerstandserfassung, die als Grundlage für die Erstellung eines künftigen Leerstandskatasters dienen soll, wurden innerhalb der Ortslagen Hohenleuben und Brückla insgesamt 20 leerstehende Wohnhäuser und 23 leerstehende Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erfasst. Unter Berücksichtigung des Wohnungsbestandes im Jahr 2022 (811 Wohnungen) entspricht dies einer Leerstandsquote von ca. 5,7 %. Der immer weiter fortschreitende demographische Wandel und insbesondere der damit verbundene Umzug von Senioren in bedarfsgerechte Singlewohnungen oder Sonderwohnformen werden dazu führen, dass künftig immer mehr Bestandsgebäude dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen werden. Die Erstellung und stetige Fortschreibung eines Leerstandskatasters dient in diesem Zusammenhang dem Monitoring der örtlichen Leerstandssituation und ist ein sinnvolles Werkzeug bei der Lenkung von Nachfragen nach Wohnraum auf Bestandsobjekte. Um auch eine entsprechende qualitative Steuerung der Nachfrage nach Wohnraum gewährleisten zu können, werden auch Aspekte wie Barrierefreiheit und Wohnungsgrößen bei der Erstellung des künftigen Leerstandskatasters für die Stadt Hohenleuben und den Ortsteil Brückla berücksichtigt.



7.7.3 Bauplätze in Bebauungsplan- und Satzungsgebieten gemäß § 34 Abs. 4 BauGB

Ergänzend zur Analyse des Gebäudebestands und der Erfassung von Baulücken ist zur Beurteilung des Wohnbauflächenbedarfs ebenfalls eine Betrachtung der Auslastung der Bauflächen erforderlich, für die bereits durch Bebauungspläne oder Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB Baurecht geschaffen wurden.

Bezeichnung	
Wohngebiet „In den Schafbirken“	2 freie Grundstücke
vorhabenbezogener Bebauungsplan Wohngebiet „In den Ziegelscheunenäckern“	1 freies Grundstück
Ergänzungssatzung Brückla „An der Ortsstraße“	1 freies Grundstück
Dorfgebiet Brückla „Am Kühnberge“	3 freie Grundstücke

Tab. 16: Übersicht zu den im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplänen und Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB

Innerhalb der rechtskräftigen Bebauungsplan- und Satzungsgebiete befinden sich nach Auswertung der Stadtverwaltung insgesamt noch 7 offene Bauplätze. In allen oben genannten Bebauungsplan- und Satzungsgebieten wurde mit der Umsetzung begonnen, jedoch ist keines der Gebiete vollständig ausgelastet.

7.7.4 Zusammenfassung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale

Insgesamt wurden innerhalb des Stadtgebietes von Hohenleuben 75 mögliche Innenentwicklungspotenziale identifiziert. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- Baulücken: 27 potenzielle Baugrundstücke betrachtet
 - Davon **25 als nutzbar bewertet**
- **7 freie Bauplätze** innerhalb von Bebauungsplan- und Satzungsgebieten
- Leerstände: **43 leerstehende Wohneinheiten**
 - Davon 23 leerstehende Häuser und 20 Wohnungen

An dieser Stelle weist die Stadt Hohenleuben darauf hin, dass das Gelände der JVA zum jetzigen Zeitpunkt nicht in die Erfassung der Innenentwicklungspotenziale eingeflossen ist, da der Zeitpunkt der Auflösung der JVA derzeit nicht absehbar ist. Darüber hinaus hat sich



der Freistaat Thüringen als Eigentümer bisher nicht gegenüber der Stadtverwaltung der Stadt Hohenleuben positioniert, was mit dem Gelände nach Nutzungsaufgabe, auch aus eigentumsrechtlicher Sicht, geschehen soll.

7.8 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Wie in den vorangegangenen Kapiteln erläutert, lässt sich rechnerisch auf Grundlage der Bevölkerungsentwicklung und -prognosen **kein quantitativer Wohnbauflächenbedarf** bis zum Jahr 2040 ermitteln. Bei Betrachtung des Szenarios der sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgröße ergibt sich verglichen mit dem tatsächlichen Wohnungsbestand im Jahr 2022 ein erheblicher Überhang. Ergänzend weist Hohenleuben ein signifikantes Innenentwicklungspotenzial auf. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden insgesamt **75 Innenentwicklungspotenziale** in Form von Baulücken, Leerständen und freien Bauplätzen in bestehenden Satzungsgebieten erfasst. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen verzichtet die Stadt Hohenleuben auf die Ausweisung großflächiger Entwicklungsflächen für den Neubau von Einfamilienhäusern. Stattdessen ist es das Ziel, die immer wieder an die Stadtverwaltung herangetragene Nachfrage nach Baugrundstücken durch die Erstellung eines Leerstandskatasters und ein entsprechendes Flächenmanagement gezielt auf die identifizierten Innenentwicklungspotenziale zu lenken. Grundlegend verfügt Hohenleuben über positive Standortfaktoren, die eine Ansiedlung junger Familien begünstigen, wie beispielsweise das Vorhandensein einer Kindertagesstätte und einer Grundschule. Ebenso ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „An der Weidaer Straße“ Entwicklungspotenzial für die Ansiedlung von Unternehmen und der damit verbundenen Schaffung neuer Arbeitsplätze vorhanden. Die teilweise Überalterung, fehlende Instandhaltung, die teilweise unmittelbar an Verkehrsstraßen angrenzende Lage von Bestandsobjekten sowie die fehlende Förderung der Neunutzung alter Bausubstanz sowie auf Neubau abzielende individuelle Vorstellungen von Wohnen stellen in diesem Zusammenhang jedoch eine nicht zu unterschätzende Herausforderung dar. Im schlimmsten Fall führen diese Faktoren zur Abwanderung von Bevölkerung in Orte mit einem Angebot an Neubaugrundstücken und beschleunigen den Bevölkerungsrückgang in Gemeinden ohne solches Angebot. Obwohl im Rahmen der Wohnbauflächenbedarfsanalyse kein quantitativer Bedarf an neuen Wohnbauflächen festgestellt werden konnte, so wurde jedoch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ein Defizit an qualitativ angepasstem Wohnraum für die



Bevölkerungsgruppe der über 65-jährigen festgestellt. In diesem Zusammenhang plant die Stadt Hohenleuben die Neuausweisung einer Wohnbaufläche für die Errichtung einer Seniorenwohngemeinschaft. Diese Neuausweisung stellt die einzige im Entwurf des Flächennutzungsplanes ausgewiesene Entwicklungsflächen für Wohnungsbau dar.

8. Inhalte des Flächennutzungsplans

8.1 Bauflächen – Art der baulichen Nutzung

„Im Flächennutzungsplan können ... die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen)“ (BauGB, § 5 Abs. 2, vgl. auch BauNVO, § 1 Abs. 1) dargestellt werden (vgl. auch Kap. 1.1 und 1.2 in dieser Begründung). Mit der Darstellung von Bauflächen wird die auf die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) folgende verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) vorbereitet.

Eine der Grundpflichten der Stadt ist im Rahmen der Bauleitplanung die Berücksichtigung der „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ (vgl. § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Demzufolge sind im FNP die unterschiedlichen Bauflächen grundsätzlich einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundesimmissionsschutzgesetz und § 1 Abs. 5 und 6 BauGB).

Darüber hinaus ist der Planungsgrundsatz, nach dem die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, in benachbarten Nutzungsgebieten um nicht mehr als 5 dB(A) differieren sollen, bei der Ausweisung von Bauflächen zu beachten.

Die Darstellung geplanter Bauflächen orientiert sich an dem prognostizierten resp. aus dem aufgrund der realen Entwicklung und Nachfrage abzuleitenden Bedarf. Die im Folgenden dargestellten Entwicklungsstandorte werden im Hinblick auf ihre Einfügung in die jeweils gegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen bewertet. Die Auswirkungen der Entwicklungsstandorte auf Natur und Landschaft werden im Umweltbericht untersucht.

Die nachfolgende Darstellung der Bau- und Entwicklungsflächen differenziert sich in folgende Arten der baulichen Nutzung:

- Wohnbauflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf



Hinweis: Die Nummerierung entspricht der Nummerierung im Beiplan 1.

Nr.	Entwicklungsfläche	Nutzung	Fläche ca. in Hektar
1	Seniorenwohngemeinschaft an der Windmühlenstraße	Wohnbaufläche	0,6
2	Nachnutzung des JVA-Geländes	Fläche für den Gemeinbedarf	3,6

Tab. 18: Auflistung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Entwicklungsflächen

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Wohnbauflächenbedarfsanalyse in Kapitel 7 werden im Entwurf des Flächennutzungsplanes keine Entwicklungsflächen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ausgewiesen. Stattdessen wird dem festgestellten Mangel an bedarfsgerechten Sonderwohnformen für Senioren durch die Ausweisung der Entwicklungsfläche Nr. 1 für die Errichtung einer Seniorenwohngemeinschaft Rechnung getragen. Für die Entwicklungsfläche Nr. 1 „Seniorenwohngemeinschaft an der Windmühlenstraße“ befindet sich bereits ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Aufstellung.

Darüber hinaus ist für die Stadt Hohenleuben eine städtebaulich verträgliche und dem Standort angemessene Nachnutzung des zentral in der Stadtmitte gelegenen JVA-Geländes für eine zukünftig positive Stadtentwicklung unabdingbar. Vor diesem Hintergrund wird das JVA-Gelände im Entwurf des Flächennutzungsplans als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, um hier nach Rückbau der JVA-Gebäude entsprechende Einrichtungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB schaffen zu können.

Bestehende Splittersiedlungen werden im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellt, da ihre Verfestigung nicht erwünscht ist. Stattdessen erfolgt eine Zuordnung der Siedlungssplitter zur den jeweiligen Splitter umgebenden dominierenden Freiflächennutzung (Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen oder Waldflächen). Die in den Gemarkungen Hohenleuben und Brückla erfassten Splittersiedlungen sind im Beiplan 6 zum Flächennutzungsplan und in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Nr.	Bezeichnung	Vorhandene Nutzungen	Darstellung im Flächennutzungsplan
S1	Bertschstraße	Wohnhäuser, Lagerplätze, Gewerbe (Druckerei)	Flächen für die Landwirtschaft
S2	Schlossmühle	Wohnen, Energieerzeugung (Mühle), Nebenerwerbslandwirtschaft, Ingenieurbüro	Flächen für die Landwirtschaft
S3	Ehemalige Schuhfabrik	Ehemalige Schuhfabrik derzeit ungenutzt, Wohnhaus westlich der Schuhfabrik	Waldflächen
S4	Baustoffhandel an der Windmühlenstraße	„Baumarkt Knüpfer“ Baustoffe-Brennstoffe	Flächen für die Landwirtschaft
S5	Westlich Zeulenrodaer Straße	Wohnhäuser	Grünfläche mit Zweckbestimmung „private Gärten“
S6	Östlich Zeulenrodaer Straße	LKW-Werkstatt mit Wohnhaus	Flächen für die Landwirtschaft
S7	Straße nach Mehla	Wohnhaus	Flächen für die Landwirtschaft

Tab. 19: Auflistung der im Stadtgebiet erfassten Splittersiedlungen (die Nummerierung entspricht der Nummerierung im Beiplan 6)

8.2 Wohnbauflächen

Die Ausweisung der neuen Wohnbaufläche an der Windmühlenstraße orientiert sich an ihrer städtebaulichen Einbindung in das vorhandene städtebauliche Gefüge sowie einer Anbindung an bestehende Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur.

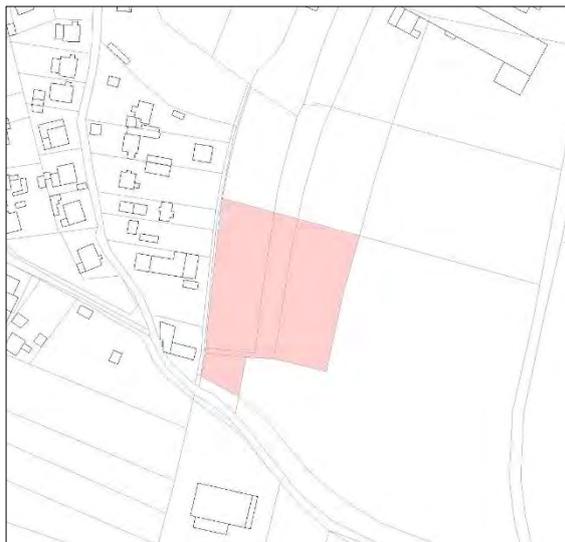
Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene potenzielle Wohnbaufläche wurde im Hinblick auf ihre standörtliche Eignung anhand folgender Kriterien untersucht:

Räumliche Lage:

- Anbindung an bestehende Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur
- Abrundung der bestehenden Ortslage
- Einbindung in den Landschaftsraum
- Ökologische Bedeutung der Fläche – Ausgleichserfordernis
- Land- und forstwirtschaftliche Betroffenheit

Fachplanungen:

- Immissionsschutz – Altlasten
- Hochwasserschutz
- Natur- und Landschaftsschutz
- Sonstige entgegenstehende Fachplanungen

**Fläche 1 „Seniorenwohngemeinschaft an der Windmühlenstraße“- 0,6 ha**

- verkehrliche Erschließung von Süden möglich
- Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Parallelverfahren
- Ackerfeldblock betroffen
- fußläufige Wegeverbindung in Richtung Norden und Stadtzentrum
- nahegelegener öffentlicher Freiraum im Bereich des Pfarreichts
- keine Schutzgebiete oder Altlastenverdachtsflächen betroffen
- Flächenverfügbarkeit gegeben

Im Vorfeld der Ausweisung der Entwicklungsfläche im Bereich der Windmühlenstraße erfolgte die Betrachtung verschiedener Standortalternativen. Konkret wurden die potenzielle Eignung des JVA-Geländes und des gemeindlichen Grundstücks südöstlich der Grundschule evaluiert.

Standortalternative JVA-Gelände

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage im Stadtkern sowie der nicht notwendigen Neuinanspruchnahme von Flächen wäre das JVA-Gelände objektiv betrachtet der bestgeeignete Standort für die Ansiedlung der Seniorenwohngemeinschaft. Aufgrund der bereits im Jahr 2022 durch ortsansässige Bürgerinnen und Bürger, die ihre letzte Lebensphase an ihrem Heimatort verbringen möchten, an die Stadtverwaltung herangetragenen Nachfrage nach bedarfsgerechtem Wohnraum für Senioren kann der derzeit terminlich nicht absehbare Umzug der JVA nicht abgewartet werden. Darüber hinaus ist der durch die Stadt gewünschte Zugriff auf die Fläche nach wie vor ungewiss. Auch auf mehrmalige Nachfrage hat die Stadt Hohenleuben bis heute keine Auskunft von den

verantwortlichen Stellen dazu erhalten, was nach Nutzungsaufgabe mit dem Areal geschehen soll. Vor diesem Hintergrund stellt das JVA-Gelände nicht den bestgeeigneten Standort für die Entwicklung und kurzfristige Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum für Senioren dar.

Standortalternative Schulgelände an der Zeulenrodaer Straße

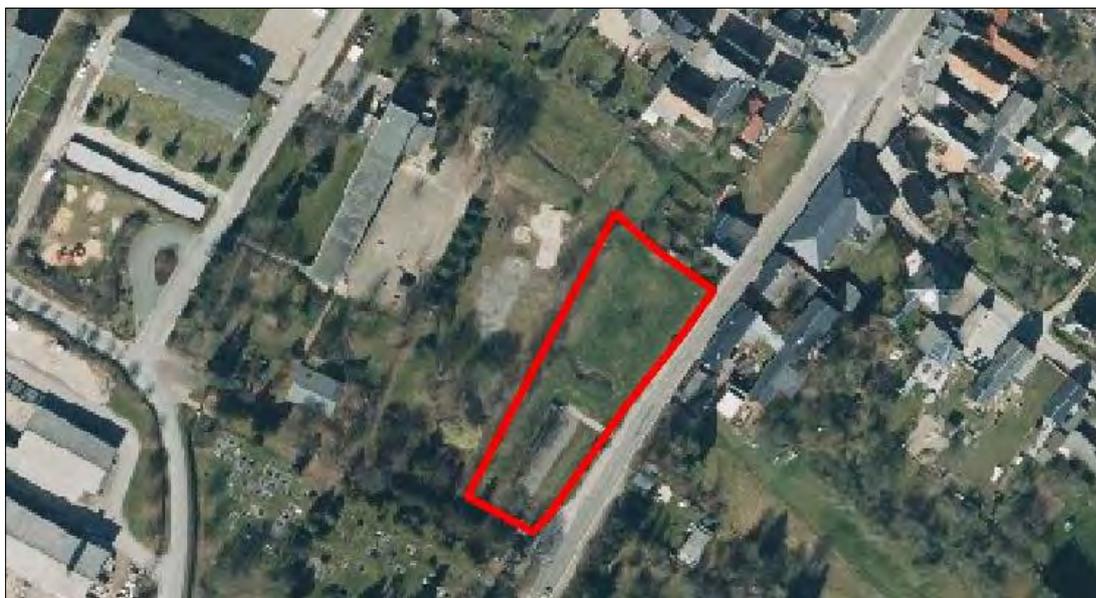


Abb. 6: Kennzeichnung des betrachteten Alternativstandorts im Bereich der Zeulenrodaer Straße auf dem Luftbild.

Bei der betrachteten Alternativfläche im Bereich der Zeulenrodaer Straße handelt es sich um eine Fläche im Eigentum der Gemeinde, die Flächenverfügbarkeit würde bei einer Projektierung an diesem Standort also kein Problem darstellen. Darüber hinaus wäre der Standort durch seine Lage städtebaulich integriert, ca. 300 Meter entfernt vom Standort befindet sich eine Bushaltestelle in der nordwestlich gelegenen Karl-Marx-Straße. Jedoch scheidet dieser Standort nach tiefergehender Betrachtung aufgrund seiner Lage und dem Grundstückszuschnitt aus. Mit einer Fläche von ca. 3.100 m² wäre die Fläche nach Gegenüberstellung mit entsprechenden Referenzobjekten nicht groß genug für die Errichtung einer entsprechenden Wohneinrichtung mit den zugehörigen Erschließungsanlagen und Freiräumen. Hinzu kommt, dass im Bereich des seniorengerechten Wohnens serielles und modulares Bauen den aktuellen Markttrend abbildet. Auf diese Weise können die entsprechenden Planungs- und Baukosten gering gehalten werden, um den künftigen Bewohnern realistisch bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Für den betrachteten Alternativstandort an der Zeulenrodaer Straße wäre den



Recherchen der Stadt Hohenleuben nach eine auf den Standort zugeschnittene Planung erforderlich, die mit entsprechend höheren Kosten in der Realisierung verbunden wäre. Aus diesem Grund kommt die Fläche aus heutiger Sicht nicht als realistischer Standort für die geplante Seniorenwohngemeinschaft in Frage.

Die im Entwurf des Flächennutzungsplanes ausgewiesene Entwicklungsfläche „Seniorenwohngemeinschaft an der Windmühlenstraße“ stellt nach abschließender Betrachtung der möglichen Standortalternativen in den Augen der Stadtverwaltung von Hohenleuben den einzigen im notwendigen Zeitrahmen umsetzbaren Standort zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für Senioren dar. Durch die Planung werden keine Schutzgebiete beeinträchtigt. Im städtebaulichen Kontext grenzt die Entwicklungsfläche an das bereits vorhandene Wohngebiet an der Windmühlenstraße an und bisher untergenutzte Erschließungsanlagen können besser ausgenutzt werden. Darüber hinaus schließt die Entwicklungsfläche das Siedlungsgefüge in Richtung Süden ab und bei einem entsprechenden künftigen Bedarf wäre eine entsprechende ergänzende Abrundung der Ortslage östlich angrenzend an die Fläche aus städtebaulicher Sicht denkbar. Entlang des westlichen Randes des Plangebietes verläuft ein Fußweg in Richtung Stadtzentrum, eine gute fußläufige Verbindung in Richtung der Kernstadt ist somit vorhanden. Zudem befindet sich nordwestlich der Entwicklungsfläche im Bereich des Pfarrteiches ein öffentlicher Freiraum, der den künftigen Bewohnern der Seniorenwohngemeinschaft als Naherholungsraum dienen kann.

Mit der im Entwurf des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Entwicklungsfläche Nr. 1 „Seniorenwohngemeinschaft an der Windmühlenstraße“ wird ausschließlich Wohnraum für Senioren geschaffen, die Herleitung des Bedarfs hierfür erfolgte in Kapitel 7 dieser Begründung. Zur Deckung der darüber hinaus bestehenden Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser sollen die erfassten Innenentwicklungspotenziale genutzt werden.

8.3 Gemischte Bauflächen

Im Flächennutzungsplan wird unter Bezugnahme auf den vorhandenen Siedlungscharakter sowie die jeweils bestehende allgemeine Art der baulichen Nutzung der nordöstliche Teil der Ortslage Hohenleuben als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die in diesen Bereichen gewachsenen kleinstädtischen Strukturen mit Hofanlagen und einer Nutzungsmischung aus



Wohnen und einzelnen Gewerbebetrieben sollen nachhaltig gesichert werden. Darüber hinaus werden die Gemengelagen in den Bereichen Weiherstraße und am Neumarkt als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Bei dem Areal im Bereich Neumarkt handelt es sich im Bestand um einen seit den 1960er Jahren bestehenden Gewerbestandort. Ursprünglich handelte es sich hierbei um ein Betonwerk, heute wird das Gelände jedoch als Brennstoffgroßhandel genutzt. Ergänzend wird auf der südlichen Lagerfläche temporär eine Steinbrechanlage betrieben, deren Nutzung unter Zugrundelegung der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) den sogenannten seltenen Ereignissen zuzuordnen ist. Der Gewerbestandort wird im Bestand nördlich und nordwestlich durch bestehende Wohnbauflächen sowie südlich durch die Entwicklungsfläche für die Seniorenwohngemeinschaft umgeben. Vor diesem Hintergrund ist es das Entwicklungsziel der Stadt Hohenleuben, den Abstand zur südlich gelegenen Entwicklungsfläche durch Vergrößerung der südlich den Gewerbestandort begrenzenden Grünfläche sowie zur umgebenden Bestandsbebauung als gemischte Baufläche dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG zu folgen. Damit soll der Standort auch aufgrund der sensiblen Lage zur Bestandswohnbebauung nicht als reiner Gewerbestandort entwickelt werden.

Im Ortsteil Brückla ist der südliche Teil der Ortslage, der historisch gewachsene Ortskern, in dem sogar noch einige Vierseithöfe erhalten sind, als gemischte Baufläche ausgewiesen. Auch diese dorftypischen Strukturen sollen künftig erhalten bleiben.

Am südwestlichen Ortsausgang von Brückla ist im Flächennutzungsplan eine größere unbebaute gemischte Baufläche ausgewiesen. Hierbei handelt es sich nicht um eine im Rahmen des Flächennutzungsplanes ausgewiesene Entwicklungsfläche, sondern um die innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Kühnberge“ gelegenen Flächen, der in diesem Bereich ein Dorfgebiet als Art der baulichen Nutzung festsetzt.

Entwicklungsflächen für neue gemischte Bauflächen werden im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen.

Es ist das Entwicklungsziel der Stadt Hohenleuben, die historisch einzelnen Siedlungsbereichen gewachsene Nutzungsmischung weiterhin zu erhalten und auch künftig zu fördern. Die die gemischten Bauflächen prägenden städtebaulichen Strukturen mit straßenzugewandtem Wohnhaus und rückwärtigen Wirtschaftsgebäuden ermöglichen darüber hinaus die Aufrechterhaltung der in diesen Bereichen typischen Mischung von



Wohnen und Handwerk / Gewerbe und bieten zugleich kleinen Betrieben und Start-ups Chancen im Sinne der Förderung der regionalen Wirtschaft. Auch wenn die traditionellen Mischgebietsstrukturen teilweise nicht mehr vorhanden sind, so lassen sich gemischte Bauflächen in der verbindlichen Bauleitplanung zu einem Mischgebiet, Dorfgebiet oder dörflichen Wohngebiet entwickeln. Insbesondere in den als gemischte Bauflächen ausgewiesenen Bereichen entspricht die historische städtebauliche Struktur mit straßenzugewandten Wohngebäuden, rückwärtigen Wirtschaftsgebäuden und großen Gärten einem dörflichen Wohngebiet mit Nutzungen, welche in einem Wohngebiet nicht zulässig wären.

8.4 Gewerbliche Bauflächen

Wie in Kapitel 5.3 beschrieben, nehmen gewerbliche Bauflächen einen Anteil von ca. 1,2 % an der Gesamtfläche der Stadt Hohenleuben ein. Im Flächennutzungsplan wird lediglich eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Bei der gewerblichen Baufläche nördlich der Ortslage, an der Westseite der Weidaer Straße, handelt es sich um das ca. 8 ha große Areal des seit 1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Weidaer Straße“, welches noch gänzlich unbelegt ist.

Da das rechtskräftige Gewerbegebiet an der Weidaer Straße noch vollständig für Gewerbeansiedlungen zur Verfügung steht, werden im Flächennutzungsplan keine über den Bestand hinausgehenden Entwicklungsflächen für gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Es ist das Entwicklungsziel der Stadt Hohenleuben, künftige gewerbliche Entwicklungen auf das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu fokussieren.

8.5 Sondergebiete

Die Darstellung von Sondergebieten erfolgt in der Regel für Gebietskategorien, welche nicht dem Katalog der §§ 2 – 9 BauNVO zuordenbar sind. Die BauNVO unterscheidet nach „Sondergebieten, die der Erholung dienen“ (§ 10 BauNVO) und „Sonstigen Sondergebieten“ (§ 11 BauNVO). Grundsätzlich ist bei der Ausweisung von Sondergebieten die jeweilige Art der Nutzung als „Zweckbestimmung“ festzuschreiben, wodurch die beabsichtigte Entwicklung der Fläche konkret bestimmt wird und somit eine Einschätzung der Auswirkungen ermöglicht.



Nachfolgend aufgeführte, im Bestand vorhandene Flächen sind entsprechend ihrer besonderen Art der Nutzung als „Sonstige Sondergebiete“ mit ihrer jeweiligen konkreten Zweckbestimmung im Flächennutzungsplan dargestellt:

Sondergebiet SP - „Sportschießstätte Am weißen Stein“

Nordwestlich der Ortslage, westlich angrenzend an die Weidaer Straße, ist der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sportschießstätte Am weißen Stein“ der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung entsprechend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportschießstätte Am weißen Stein“ ausgewiesen.

Sondergebiet CJD – Jugendhilfeeinrichtung CJD Heinrichstift

Das Gelände der Einrichtung des Christlichen Jugenddorfwerks Deutschland (CJD) nördlich der Ortslage Hohenleuben an der Erich-Weinert-Straße ist im Sinne der Bestandssicherung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „CJD Heinrichstift“ im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Sondergebiet Tour – Tourismus „Burgruine Reichenfels mit Beherbergung und Gastronomie“

Das Areal um die Burgruine Reichenfels einschließlich Museum und Hotel ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Tourismus ausgewiesen. Planungsziel ist die Bündelung der im Stadtgebiet vorhandenen touristischen Potenziale in diesem Gebiet. Wie in Kapitel 5 beschrieben, strebt die Stadtverwaltung Hohenleuben in diesem Zusammenhang eine Kooperation mit dem Tourismusverband an.



8.6 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Die Ausstattung einer Kommune mit sozialen, kulturellen, sportlichen und gesundheitsorientierten Einrichtungen bildet einen bedeutenden Standortfaktor bei der Wahl als Wohnstandort.

Die der Allgemeinheit dienenden Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind im Flächennutzungsplan der Planzeichenverordnung entsprechend flächenhaft dargestellt und durch ein Symbol mit ihrer entsprechenden Zweckbestimmung gekennzeichnet:

Flächen für den Gemeinbedarf:

- Freiwillige Feuerwehr Hohenleuben - Weiherstraße
- Museum, Museumsdepot - im ehemaligen Amtsgericht
- Kindertagesstätte Leubazwerge des Deutschen Roten Kreuzes - Gartenstraße
- Staatliche Grundschule Hohenleuben - Karl-Marx-Straße
- Stadtverwaltung der Stadt Hohenleuben - Markt
- Stadtkirche Hohenleuben - Kirchplatz

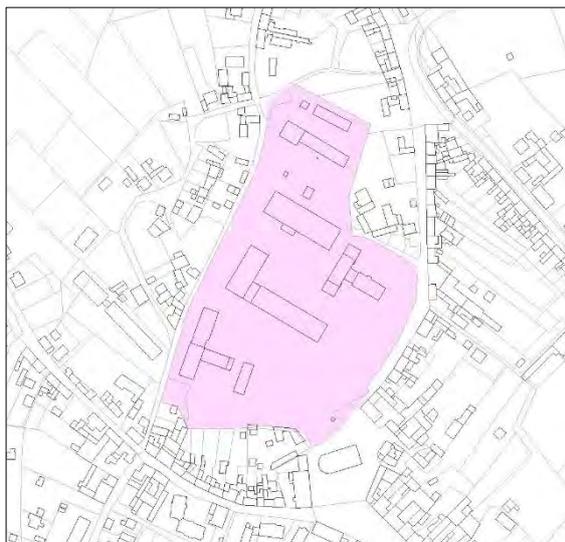
Sportflächen sind ein wichtiger Bestandteil der kommunalen Freizeit- und Erholungsplanung. Ihre Verfügbarkeit am Ort kann ein Standortfaktor für die Wahl des Wohnstandorts sein. Im Flächennutzungsplan werden die folgenden Nutzungen nachrichtlich als Flächen für Sport- und Spielanlagen mit ihrer jeweiligen Zweckbestimmung dargestellt:

Flächen für Sport- und Spielanlagen:

- Sportplatz – Oststraße
- Sportplatz – außerhalb der Ortslage, südlich der Feuerwehr
- Waldbad Hohenleuben – Waldstraße 25

Neue Gemeinbedarfsflächen oder Flächen für Sport- und Spielanlagen auf bisher un bebauten Flächen werden im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen. Mit dem Entwicklungsziel der Umnutzung des bestehenden JVA-Geländes weist der Entwurf des Flächennutzungsplans jedoch das gesamte Areal der JVA als Fläche für den Gemeinbedarf aus.





Fläche 2 „Nachnutzung des JVA-Geländes“ - 3,6 ha

- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes durch Rückbau der ortsbildbeeinträchtigenden Bausubstanz der JVA
- Neugestaltung des Stadtzentrums
- Stärkung der sozialen Infrastruktur in Hohenleuben

Mit der Ausweisung der Entwicklungsfläche Nr. 2 verfolgt die Stadt Hohenleuben das Entwicklungsziel, öffentlich nutzbare Einrichtungen zu schaffen, welche in Anlehnung an den ehemaligen Schlosspark in parkartig gestaltete Grünanlagen eingebettet werden sollen. Die Überplanung des ehemaligen Schlosses - aktuell JVA - soll dergestalt erfolgen, dass auf diese Weise eine städtebauliche Aufwertung des Stadtkerns erreicht werden kann. Da der Überplanung eines solch großen Areals eine entsprechend durchdachte Rahmenplanung zugrunde liegen muss, erfolgt die Ausweisung der Fläche für Gemeinbedarf im Entwurf des Flächennutzungsplanes zunächst in allgemeiner Form mit den Zweckbestimmungen Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, um die grundsätzliche Entwicklungsabsicht der Stadtverwaltung zu dokumentieren. Zur weiteren Ausgestaltung der Überplanung des JVA-Geländes strebt die Stadt Hohenleuben im ersten Schritt die Kooperation mit einer Hochschule an. Im Rahmen eines Studienprojektes könnten auf diese Weise beispielsweise verschiedene Entwicklungsperspektiven für das Areal entwickelt und eine entsprechende Rahmenplanung abgeleitet werden.

8.7 Verkehrsflächen

Überörtlich und örtlich bedeutsame Verkehrsflächen stellen die direkte Verbindung zu benachbarten Siedlungsräumen dar. Im Flächennutzungsplan werden diese Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge als nachrichtliche Übernahme dargestellt.



8.7.1 Örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen

Die Landesstraße 1083 verläuft als regional bedeutsame Straßenverbindung in Nord-Süd-Richtung durch die Gemarkung von Hohenleuben. Der Straßenverlauf der L 1083 sowie die durch Brückla verlaufende Hapterschließungsstraße sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

8.7.2 Ruhender Verkehr

In der Stadt Hohenleuben kann das Angebot an Kfz-Stellplätzen als ausreichend betrachtet werden. Benötigte Stellplätze sind in der Regel auf den privaten Grundstücken in ausreichendem Maße vorhanden. Im Bereich Reichenfelder Straße/Siedlung befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, der im Flächennutzungsplan als Teil der ihn umgebenden Wohnbauflächen dargestellt ist.

- Parkplatz Ruine Reichenfels, als Teil des Sondergebietes dargestellt

8.7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist für mobilitätseingeschränkte Personen häufig die einzige Verbindung nach „außen“ resp. für Berufspendler ohne eigenes Kfz ein notwendiges Mittel der Mobilität.

Die Stadt Hohenleuben verfügt über einen Haltepunkt, der sich teilweise auf der Nachbargemarkung Dörtendorf befindet und besitzt somit eine Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV. Der Haltepunkt befindet sich ca. 1,7 km außerhalb südwestlich der Ortslage und ist dadurch fußläufig nur sehr eingeschränkt erreichbar und aus diesem Grund wahrscheinlich unattraktiv für Berufspendler. Ein Park and Ride-Parkplatz im Umfeld des Haltepunkts könnte dabei helfen, dieses Defizit auszugleichen. In Bezug auf den Tourismusschwerpunkt um die Burgruine Reichenfels kann die Lage des Haltepunkts als günstiger bewertet werden, hierbei beträgt die Entfernung zwischen dem Haltepunkt Hohenleuben und der Burgruine lediglich ca. 15 Gehminuten.

Das Stadtgebiet wird durch die Linie RB 13 der Erfurter Bahn bedient, die tagsüber in einem 2-Stunden-Takt auf der Strecke Gera-Hohenleuben-Triebes-Zeulenroda-Hof verkehrt.



Zusätzlich zur Zuganbindung wird die Stadt Hohenleuben durch eine Buslinie der Personen- und Reiseverkehrs GmbH Greiz (PRG) bedient. Innerhalb der Ortslage Hohenleuben sind zwei Bushaltestellen (an der Grundschule und am Markt) und im Ortsteil Brückla eine Bushaltestelle (östlich der Ortslage, an der L 1083) vorhanden.

Die folgende Buslinie verkehrt in Hohenleuben:

- **Linie 28** Zeulenroda – Hohenleuben – Hohenölsen – (Gera) (PRG)

Bei Betrachtung der Fahrplantabellen fällt auf, dass die Linie 25 nur die Haltestelle „Markt“ in Hohenleuben sowie die Haltestelle „Brückla“ bedient. An Wochentagen wird der Halt in den Zeiten zwischen 4 und 19 Uhr stündlich bedient, wobei einzelne Fahrten nur an Schultagen oder in den Ferien stattfinden. Samstags verkehren gegenwärtig drei Fahrtenpaare in der Relation Zeulenroda - Hohenleuben - Hohenölsen - Gera; sonn- bzw. feiertags gibt es keine Bedienung.

Grundsätzlich ist ersichtlich, dass in den späteren Abendstunden keine Busse mehr im Stadtgebiet verkehren. In Anbetracht der hohen Entfernung des Haltepunkts vom Stadtkern ist es insbesondere an Wochenenden somit nur schwer möglich, Kultur- oder Abendveranstaltungen in den umliegenden Orten zu besuchen, wenn nicht über ein privates Kraftfahrzeug verfügt wird.

8.8 Flächen und Einrichtungen für die technische Infrastruktur / Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.8.1 Wasserversorgung

Der Zweckverband Wasser/Abwasser Zeulenroda (ZV WAZ) betreibt die Wasserversorgung der Stadt Hohenleuben und Ortsteil Brückla. Die zur Wasserversorgung im Stadtgebiet verlaufenden Versorgungsleitungen werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. In seiner Stellungnahme vom 30.11.2023 gibt der Zweckverband die folgenden weiterführenden Informationen zur Wasserversorgung:

„Zum Absatz Wasserversorgung ist anzumerken, dass der Anschlussgrad an die öffentliche Trinkwasserversorgung mehr als 99 % beträgt. Bei den nicht erschlossenen Grundstücken handelt es sich um Einzelstandorte im Bereich des Bahnhof. Eine Erschließung dieser



Einzelstandorte ist aus verschiedenen Gründen (u.a. Kosten, Sicherung der Trinkwasserqualität) nicht vorgesehen.“

Darüber hinaus gibt der Zweckverband den Hinweis, dass die im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes für eine zusätzliche Wohnbebauung vorgesehenen Flächen geprüft wurden. Hier seien bei Konkretisierung der Pläne jeweils gesonderte Anfragen bezüglich der Erschließung an den Zweckverband zu stellen, zunächst bestünden jedoch keine Einwände gegen diese Flächen.

8.8.2 Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung

Die Abwasserbeseitigung obliegt analog zur Trinkwasserversorgung dem ZV WAZ. Die Stadt Hohenleuben ist abwasserseitig an die östlich der Ortslage gelegene Kläranlage angeschlossen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche der Kläranlage als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt. Darüber hinaus findet sich östlich der Ortslage eine Pumpstation für Abwasser, die im Flächennutzungsplan ebenfalls dargestellt ist.

Zur Abwasserbeseitigung gibt der Zweckverband in seiner Stellungnahme vom 30.11.2023 die folgenden Hinweise:

„Im Absatz Abwasserbeseitigung ist zu ergänzen, dass ca. 98 % der Einwohner der Stadt Hohenleuben (ohne Brückla) an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage angeschlossen sind. Ein Großteil der Abwässer wird dabei mittels zwei Abwasserpumpstationen zur Kläranlage übergeleitet. Diese befinden sich östlich bzw. südwestlich der Ortslage (Dorfwiesenbach und Reichenfelder Straße). Ein Teil der bisher nicht angeschlossenen Einwohner soll noch bis 2030 einen Anschluss erhalten.

Für den Ortsteil Brückla, welcher derzeit noch über mechanische und teilweise vollbiologische Kleinkläranlagen entwässert, ist der Anschluss an eine öffentliche Abwasserbehandlungsanlage vorgesehen. Entsprechend der aktuellen Abwasserbeseitigungskonzeption des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Zeulenroda soll dies in vier Bauabschnitten in den Jahren 2034-2037 erfolgen. Da bisher noch keine konkreten Planungen existieren, ist noch nicht entschieden, ob Brückla eine eigene Kläranlage erhält oder ob die Abwässer zur KA Hohenleuben übergepumpt werden.“



Die Abfallentsorgung erfolgt zentral durch den Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen, der als Entsorgungsträger die Stadt Gera und den gesamten Landkreis Greiz bedient.

8.8.3 Regenerative Energieerzeugung

Innerhalb der Gemarkung der Stadt Hohenleuben sind nach aktuellem Stand keine Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien ausgewiesen. Auch im sachlichen Teilplan Windenergie des Regionalplanes Ostthüringen aus dem Jahr 2020 wurden keine Vorranggebiete für Windenergie innerhalb der Gemarkung Hohenleuben festgesetzt. Unabhängig von übergeordneten Planungen steht die Stadtverwaltung von Hohenleuben der Ansiedlung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie offen gegenüber.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes weist derzeit noch keine Sonderbauflächen für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen aus. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Greiz wird die Stadt Hohenleuben nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplans zeitnah eine Potenzialanalyse durchführen, um mögliche Eignungsflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen zu identifizieren. Die Ergebnisse der Potenzialanalyse werden anschließend im Rahmen von Änderungen in den Flächennutzungsplan eingearbeitet, indem entsprechende Flächenausweisungen für identifizierte Eignungsflächen erfolgen.

Eine weitere Form der regenerativen Energiegewinnung neben Wind- und Solarenergie sind Biogasanlagen. Diese kommen jedoch in den Gemarkungen Hohenleuben und Brückla aufgrund der nicht gegebenen landwirtschaftlichen Prägung nicht in Frage. Bei beiden Gemarkungen handelt es sich um landwirtschaftlich benachteiligte Gebiete. Ein effektiver Anbau für die Nutzung von Biogasanlagen benötigt einen für Energiepflanzenanbau besser geeigneten Boden.

8.8.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 23.11.2023 darauf hin, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist, dass in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorgesehen werden müssen.



8.9 Grünflächen

Die Grünflächen innerhalb des Gemeindegebietes dienen insbesondere der wohnungsnahen, siedlungsbezogenen Freizeit- und Erholungsnutzung. Grünflächen besitzen zudem wichtige städtebauliche Funktionen. Sie gliedern den Siedlungsraum und haben eine große Bedeutung für den Klima- und Biotopschutz. Mit der Darstellung von Grünflächen im Flächennutzungsplan erfolgt deren langfristige Sicherung mit dem Ziel einer integrierten Entwicklung von Siedlung und Freiraum. Die städtebauliche Zielstellung für die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen erfolgt über die Festlegung ihrer jeweiligen Zweckbestimmung. Grünflächen ohne zeichnerische Angabe einer Zweckbestimmung sind unter der allgemeinen Kategorie „Sonstige Grünflächen / Siedlungsgrün“ zusammengefasst.

8.9.1 Öffentliche Parkanlagen und Friedhöfe

Parkartig gestaltete Freiflächen an öffentlichen Gebäuden oder Gemeinbedarfseinrichtungen werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, da diese Grünflächen der jeweiligen Hauptnutzung untergeordnet sind. Ein großer, zusammenhängender Grünbereich mit Parkcharakter befindet sich im Süden der Ortslage Hohenleuben im Umfeld des „Froschteichs“.

Friedhöfe haben insb. für ältere Menschen eine zunehmend wichtige Funktion als Aufenthalts- und Erholungsräume. Der Friedhof in Hohenleuben befindet sich am südlichen Ortsrand zwischen Friedhofstraße und Zeulenrodaer Straße.

8.9.2 Dauerkleingärten, private Gärten und Streuobstwiesen

Dauerkleingärten mit einem entsprechenden Rechtsstatus sowie Streuobstwiesen sind im Stadtgebiet der Stadt Hohenleuben nicht vorhanden. An den Rändern der Ortslagen Hohenleuben und Brückla sowie innerhalb des Siedlungszusammenhanges finden sich zusammenhängende großflächige Gartennutzungen auf rückwärtigen Grundstücksflächen. Diese Grünflächen sind im Flächennutzungsplan mit der Zweckbestimmung „private Gärten“ ausgewiesen.



8.9.3 Spielplätze

Im Stadtgebiet von Hohenleuben sind drei Spielplätze vorhanden. Zwei davon befinden sich westlich der Ortslage im Umfeld der Burgruine Reichenfels. Der dritte Spielplatz liegt im Bereich zwischen Karl-Marx-Straße und Neumarkt, gegenüber der Grundschule. Die Standorte der Spielplätze sind im Flächennutzungsplan mit dem entsprechenden Planzeichen dargestellt.

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

Die im Stadtgebiet von Hohenleuben vorhandenen Stand- und Fließgewässer sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Das größte Standgewässer innerhalb der Gemarkung Hohenleuben stellt die im Osten der Gemarkung gelegene Talsperre Hohenleuben dar. Bei den vorhandenen Fließgewässern handelt es sich um die Gewässer 2. Ordnung „Leuba“ und „Triebes“.

Im Südwesten und Osten der Ortslage sind darüber hinaus jeweils angrenzend an eine Pumpstation zwei bestehende Regenrückhaltebecken nachrichtlich dargestellt. Im Umfeld der Talsperre Hohenleuben sind an zwei Standorten Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „TFW“ ausgewiesen. In diesen Bereichen befinden sich Anlagen der Thüringer Fernwasserversorgung. Bei dem nördlichen Standort handelt es sich um das Betriebsgelände der Thüringer Fernwasserversorgung mit Dienstgebäude, Garagen und Betriebsgebäude. Innerhalb der südlich der Talsperre ausgewiesenen Fläche befindet sich der zur Talsperre gehörende Zuflusspegel mit Messstrecke, Pegelhaus und Messsteg. Per Rechtsverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind im Stadtgebiet nicht vorhanden.

8.11 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Landwirtschaftliche Nutzflächen haben einen Anteil von 54,77 % an der Gesamtfläche des Gemeindegebiets (vgl. hierzu Tab. 1 in dieser Begründung). Als bestehende Kleinstrukturen innerhalb dieser Flächen werden im Flächennutzungsplan Feldgehölze als Waldflächen dargestellt (gemäß § 2 Abs. 2 ThürWaldG gehören Feldgehölze zu Wald).



Etwa 26 % der Gemarkungsfläche besteht aus Wald im Sinne des ThürWaldG. Gemäß § 2 Abs. 1 ThürWaldG ist „Wald ... jede Grundfläche, die mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt und durch ihre Größe geeignet sowie dazu bestimmt ist, die folgenden Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen zu übernehmen, insbesondere

1. der Holzproduktion zu dienen,
2. die günstigen Wirkungen auf Klima, Boden, Wasserhaushalt und Luftreinhaltung zu steigern,
3. der heimischen Tier- und Pflanzenwelt einen Lebensraum zu bieten oder
4. der Erholung für die Bevölkerung gerecht zu werden.“

Gemäß § 2 Abs. 2 ThürWaldG gehören zum Wald auch „Waldblößen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Leitungstrassen, Waldwiesen, Wildäsungsflächen und Holzlagerplätze im Wald, von Wald umschlossene Teiche, Moore und Heiden, Gräben und andere Flächen wie Feldgehölze ...“.

Die im Stadtgebiet von Hohenleuben bestehenden Flächen für die Landwirtschaft sowie Waldflächen sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt. Im Norden der Gemarkung Hohenleuben befindet sich das im Regionalplan Ostthüringen festgesetzte Vorbehaltsgebiet Waldmehrung wm-17 „südwestlich Thalbürgel“. Gemäß Textteil des Regionalplanes ist in diesen Gebieten der Aufforstung und der Waldsukzession Vorrang einzuräumen. Um diesem Ziel Rechnung zu tragen sind die innerhalb des Vorbehaltsgebiets Waldmehrung liegenden Flächen im Flächennutzungsplan als Waldflächen ausgewiesen.

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

Mit der Darstellung neuer Bauflächen werden – sofern es sich nicht um Gebiete der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt – grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Belange von Natur und Landschaft finden durch den § 1a BauGB Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanung.

Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht ist in § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022, BGBl. I S. 2240) geregelt. Dieser besagt,



dass Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind.

Ein Eingriff liegt vor, wenn eine Änderung der Gestalt oder Nutzung von Flächen mit der Folge vorgenommen wird, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden kann. Für die Eingriffe, die ein Bebauungsplan vorbereitet, sind in diesem die Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Bei der Ausweisung von Bauflächen tritt vor allem die Neuversiegelung als Konflikt hervor. In Abhängigkeit von der ökologischen Wertigkeit der Standorte ist die Eingriffsintensität durch Versiegelung unterschiedlich zu bewerten.

Die mit den Planungszielen des Flächennutzungsplanes zusätzlich dargestellten Eingriffsflächen werden im Rahmen des Ausgleichsflächenkonzeptes im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan bewertet und Vorschläge für Kompensationsmaßnahmen werden aufgezeigt. Dieser „Ausgleichsflächenpool“ wird in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes integriert.

8.13 Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB: Altlasten und Altlastenverdachtsstandorte

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Dabei sind die Altlastenverdachtsflächen entsprechend nachfolgender Kriterien zu differenzieren:

- Auf Verdachtsflächen, die außerhalb von für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen liegen, erstreckt sich die Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB nicht.
- Bei den Verdachtsflächen, die in für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen liegen, ist zu prüfen, ob eine erhebliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen vorliegt. Nur in diesem Fall wird die Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB ausgelöst.

Im Stadtgebiet von Hohenleuben liegen 9 im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasste Altlastenverdachtsstandorte vor, die im Beiplan 3 dargestellt werden. Bei der Fläche mit der Nummer 4 „Tankstelle im Gefängnis“, weist der Entwurf des



Flächennutzungsplans durch die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf eine neue bauliche Nutzung als Entwicklungsziel aus. Vor diesem Hintergrund ist dieser Altstandort nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt. Darüber hinaus befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Sondergebiet „Sportschießstätte Am weißen Stein“ die stillgelegte Deponie Hohenleuben „Am Weinberge“. Hierbei handelt es sich um eine Deponie nach Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG). Um sicherzustellen, dass der Deponiestandort künftig nicht in Vergessenheit gerät, ist die Deponie nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Nummerierung der Flächen und Standorte in der nachfolgenden Tabelle entspricht der Nummerierung im Beiplan 3:

Nr.	THALIS-Nr.	Bezeichnung	Lage	Art
1	13271	Wäscheunion	Bahnhofstraße 10	Altstandort
2	13272	Kfz-Werkstatt Gerstner	Weierstraße 1	Altstandort
3	13267	ehemalige Tankstelle	Breitscheidplatz 9	Altstandort
4	13268	Tankstelle im Gefängnis	Gartenstraße 4	Altstandort
5	13269	neue Tankstelle im Jugendhaus (Container)		Altstandort
6	13266	ehemalige Hühnerfarm	Reichenfelder Straße 44	Altstandort
7	13270	Schuhfabrik Carl-Häßner (ZEHA)	Reichenfels 9	Altstandort
8	13263	Steinbruch und Burgruine Reichenfels	-	Altablagerung
9	13264	An der Buschwiese		Altablagerung
10		Deponie Hohenleuben „Am Weinberge“		stillgelegte Deponie

Tab. 19: Übersicht über die im Stadtgebiet vorhandenen Deponie- und Altlastenverdachtsstandorte

8.14 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 5 Abs. 4 und 4a BauGB

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sollen im Flächennutzungsplan Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen gekennzeichnet werden.



8.14.1 Bau- und Bodendenkmale

Folgende, in der Denkmalliste des Freistaats Thüringen als Einzelanlagen eingetragene Kulturdenkmale sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt:

Lage	Objekt
Kirchplatz	Evangelische Stadtkirche mit Ausstattung, Gruft und Kriegerdenkmal
Kirchplatz	Altarbild „Kalvarienberg“
Kirchplatz	Gefallenendenkmal
	Gruft und Reussische Grablege
um Reichenfels	Denkmalensemble Landschaftspark Reichenfels mit Schlossberg, Burgruine, Steinbrücke, steinernem Kreuz, Sandsteintor, Forsthaus, Pächterhaus, Museum, Rasenlabyrinth, ehemaliges Wasserwerk
Reichenfels	Museum Reichenfels (Teil des Denkmalensembles)
Reichenfels	Burgruine und Steinbrücke Reichenfels (Teil des Denkmalensembles)
Reichenfels	„Dreiherrenstein“, Grenzstein (Teil des Denkmalensembles)
Dr.-Julius-Schmidt-Straße 5	Manufaktur
Karl-Marx-Straße	Wasserturm mit Wasserbehälter
Markt 2	Pfarrgehöft
Reichenfels 9	ehemalige Schuhfabrik Carl Häßner, Verwaltungs- und Produktionsgebäude
Brückla 40	Gehöft
Brückla 44	Gehöft

Tab. 20: Übersicht über die Kulturdenkmale

In seiner Stellungnahme vom 17.01.2024 weist das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie darauf hin, dass das Kulturdenkmal Evangelische Stadtkirche sowie das Denkmalensemble Burgruine Reichenfels gegenüber der Regionalen Planungsgemeinschaft Ostthüringen als Kulturdenkmale mit erhöhter Raumwirkung angezeigt sind. Der Evangelischen Stadtkirche wird aufgrund des hohen Turmes eine Raumwirkung nach allen Himmelsrichtungen zugesprochen, das Denkmalensemble Burgruine Reichenfels entfaltet seine Raumwirkung insbesondere, aber nicht ausschließlich, zum Tal der Triebes. Aus Richtung Nordost ist in diesem Zusammenhang eine Beeinträchtigung der Raumwirkung beider Denkmale durch die Gebäude der JVA festzustellen. Insbesondere der Kirchturm tritt gegenüber den in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen massiven Bauwerken der JVA in den Hintergrund. Das im Entwurf des Flächennutzungsplans formulierte Entwicklungsziel, die



Umnutzung des JVA-Geländes für Einrichtungen des Gemeinbedarfs in Verbindung mit parkartigen Grünstrukturen, leistet durch den in diesem Zusammenhang geplanten Rückbau der JVA-Gebäude einen Beitrag zur Verbesserung der Raumwirkung der Denkmale. Die Stadt Hohenleuben wird darüber hinaus den rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der Weidaer Straße“ dahingehend betrachten, dass aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes durch entsprechende gestalterische Festsetzungen beeinträchtigende Wirkungen auf die Umgebung, insbesondere die Umgebung von Kulturdenkmalen, minimiert werden können.

8.14.2 Schutzausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Thüringer Naturschutzgesetz

Das folgende Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts befindet sich teilweise im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes und wird nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt:

- Landschaftsschutzgebiet „Burgruine Reichenfels“

Naturdenkmale und Flächennaturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG

Die folgenden Naturdenkmale und Flächennaturdenkmale sind nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt:

- Flächennaturdenkmal Nr. 42 „Leubagrund bei Loitsch“
- Flächennaturdenkmal Nr. 44 „Weinbergbruch“
- Naturdenkmal Nr. 55 „Große Eiche in der Strafanstalt“
- Naturdenkmal Nr. 53 „Eiche am Schafsteich“
- Naturdenkmal Nr. 135 „Linde am Schafsteich in Hohenleuben“
- Naturdenkmal Nr. 137 „Buche in der Feldflur bei Brückla“

Geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 29 BNatSchG

Der geschützte Landschaftsbestandteil Nr. 48 „Am Schlossberg“ im Bereich der Burgruine Reichenfels im Westen des Geltungsbereiches ist nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.



Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

Die im Folgenden dargestellten Biotope wurden im Rahmen der Offenlandbiotopkartierung erfasst. Die Ergebnisse dieser Kartierungen bildeten die Grundlage für die nachrichtliche Übernahme der geschützten Biotope in den Flächennutzungsplan.

Biotope der Offenlandkartierung gemäß Nummerierung im Flächennutzungsplan:

Nr. im FNP	Biotoptyp
B 1	2211 – naturnaher Bach
B 2	2511 – kleines Standgewässer, strukturreich
B 3	2512 – kleines Standgewässer, mittlere Strukturdichte
B 4	2513 – kleines Standgewässer, strukturarm
B 5	2522 – großes Standgewässer, mittlere Strukturdichte
B 6	3213 – Binsensumpf
B 7	3220 – Großseggenried
B 8	3230 – Landröhricht
B 9	4222 – Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken
Nr. im FNP	Biotoptyp
B 10	4223 – Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht
B 11	4230 – Feucht-/Nassgrünland, eutroph
B 12	4710 – Staudenflur/brache/Ruderalflur frischer Standorte
B 13	4721 – Sumpfhochstaudenflur
B 14	4733 – Sonstige Staudenflur/Brache/Ruderalflur auf trockenem Standort
B 15	6211 – Feldgehölz auf Feucht-/Nassstandort
B 16	6214 – Sonstiges Feldgehölz, naturnah
B 17	6221 – Gebüsch auf Feucht-/Nassstandort
B 18	6372 – Baumreihe, Obstbestand
B 19	6510 – Streuobstbestand auf Grünland
B 20	6540 – Streuobstbestand auf Kraut-/Staudenflur/Brache
B 21	6550 – Streuobstbestand auf stark verbuschtem Unterwuchs
B 22	8101 – geschützte Lockergesteinsgruben und Steinbrüche mit Bewuchs < 30%
B 23	Hohlweg

Tab. 21: im Flächennutzungsplan dargestellte Biotope der Offenlandkartierung

9. Verwendete Literatur und Quellen

Freistaat Thüringen

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr
Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025. Thüringen im Wandel.
Erfurt 2014

Freistaat Thüringen

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr
Thüringer Wohnungsmarktbericht – Beobachtung und Ausblick.
Erfurt 2012

Freistaat Thüringen

Die Thüringer Nachhaltigkeitsstrategie 2011
Erfurt 2012

Freistaat Thüringen

Die Thüringer Nachhaltigkeitsstrategie 2018
Erfurt 2018

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH (GÖL)

Landschaftsplan Weida
Weida 2010

Regionale Planungsgemeinschaft Thüringen (Hrsg.):

Regionalplan Ostthüringen.
Gera 2012

Regionale Planungsgemeinschaft Thüringen (Hrsg.):

Regionalplan Ostthüringen. Teilplan Windenergie
Gera 2020

Regionale Planungsgemeinschaft Thüringen (Hrsg.):

Regionalplan Ostthüringen, 2. Entwurf 2023
Weimar 2019

Thüringer Landesamt für Statistik

<https://statistik.thueringen.de>

Tourismusverband Vogtland e.V.

<https://www.vogtland-tourismus.de/de/poi/see/talsperre-hohenleuben-leubatalsperrre/49759909/>

Urlaubsland-Thüringen

<https://www.urlaubsland-thueringen.de/fluesse-seen/talsperre-hohenleuben/>



WEKA info verlag gmbh – Chronik der Stadt Hohenleuben

https://www.total-lokal.de/pdf/07958_info.pdf

Hinweis: Die in der Begründung zum Flächennutzungsplan aufgeführten gesetzlichen Grundlagen werden hier nicht nochmals aufgeführt.

