LANDRATSAMT GREIZ

Abteilung III

Postausgang

08. JAN. 2024

Landratsamt Greiz – PF 1352 – 07962 Greiz

Stadt Hohenleuben
über Gemeindeverwaltung Langenwetzendorf
als erfüllende Gemeinde
Am Daßlitzer Kreuz 4
07957 Langenwetzendorf

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

Postanschrift:
PF 1352
07962 Greiz

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

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

Auskunft erteilt Frau Gaedtke		Sitz Haus II, Dr.-Scheube-Str. 6	
Unser Aktenzeichen (bitte bei allen Zuschriften angeben) AIII-63-1C-20870	Telefon Fax Mail	03661-876 404 03661-876 77404 bauordnungsamt@landkreis-greiz.de	Datum 04.01.2024

Stellungnahme zur Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Hohenleuben, Fassung vom Oktober 2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 17.1.2023 bat uns das, mit der Planung beauftragte, Büro um Stellungnahme zum oben genannten Satzungsentwurf. Mit Schreiben vom 20.11.2023 wurden nachgeforderte Unterlagen nachgereicht. Innerhalb des Landratsamtes Greiz wurden nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt:

- Büro Landrat/ Wirtschaft, Fremdenverkehr
- Amt für Umwelt / Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Bodenschutzbehörde
- Kreisbauamt/ Untere Denkmalschutzbehörde, Tiefbau (Träger der Kreisstraßen)
- Untere Bauaufsichtsbehörde / Kreisentwicklung
- Amt für zentrale Verwaltung, Schule, Kultur und Sport

Die Äußerungen der Fachbereiche entnehmen Sie bitte den in der Anlage beigefügten Stellungnahmen. Die Stellungnahme des Amtes für Umwelt liegt aufgrund des Umfangs der

vorzunehmenden Untersuchungen und dem Grad der Betroffenheit noch nicht vor. Diese wird Ihnen baldmöglichst nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Eigenrauch
Abteilungsleiter

Anlagen
- lt. Text

Landratsamt Greiz
Untere Bauaufsichtsbehörde

02.01.2024

Stellungnahme zur Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Hohenleuben, Vorentwurf vom Oktober 2023

Kreisentwicklung
Bearbeiter: Frau Gaedtke
Telefon: 03661 – 876 404

übergeordneten Planungen (Gliederungspunkt 4)

- Die Baugebiete MI Schlossmühle und SO Beherbergung liegen im Vorranggebiet Freiraumsicherung FS 24 „Unteres Weidatal und Nebentäler". Vorranggebiete stellen verbindliche, nicht abwägbare Ziele der Raumordnung dar, sodass die Baugebietsausweisungen als Verstöße gegen die Ziele der Raumordnung zu bewerten sind.

- Die im geltenden Raumordnungsplan Ostthüringen als Vorbehaltsgebiet Waldmehrung wm-17 „südwestlich Thalbürgel" und im Entwurf des ROP als Vorbehaltsgebiet Freiraumpotential fp-25 „nördlich Hohenleuben" festgelegte Fläche wird im Vorentwurf nicht berücksichtigt. Vorbehaltsgebiete stellen Grundsätze der Raumordnung dar. Sie treffen Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Sie sind Vorgaben für den Flächennutzungsplan und müssen als solche in dessen Abwägungs- und Ermessensentscheidung einfließen. Die Darstellung kann demzufolge nur aus nachvollziehbaren Gründen nicht übernommen werden. Die Gründe müssen dargelegt werden.

Bauleitplanungen und Satzungen nach BauGB (Gliederungspunkt 4.4)

- Die thematische Zuordnung der Bauleitplanungen und Satzungen der Stadt Hohenleuben zum Gliederungspunkt 4 - Übergeordnete Planungen - ist nichtzutreffend, denn Bauleitplanungen und Satzungen nach BauGB sind keine übergeordneten Planungen. Sie betreffen den eigenen Wirkungskreis der Gemeinden und sind insofern Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan gehören sie auf den Prüfstand.

- Unter Punkt 4.4 der Begründung sind die rechtskräftigen Satzungen des Baurechts aufgeführt. Wir gehen davon aus, dass mit dem „Schafbirkenweg" bezeichneten Bebauungsplan der Bebauungsplan „In den Schafbirken" gemeint ist.

  Es ist zu prüfen, ob sich die Angaben in der Tabelle 2 der Begrünung bzw. die Flächen E und F des Beiplans B 1 zur Ergänzungssatzung „Brückla" und dem Bebauungsplan „Dorfgebiet Brückla" auf die für den Ortsteil Brückla wirksamen Satzungen „An der Ortsstraße" (Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) und „Am Kühnberge" (Bebauungsplan) beziehen. Die Bebauungspläne und Satzungen sind zur eindeutigen Identifizierung entsprechend ihres korrekten Titels zu benennen.

  In der Anlage geben wir eine tabellarische Aufstellung über die in unserem Erfassungssystem ALB- Bauverwaltung als rechtswirksam erfassten Bauleitplanungen und Satzungen der Stadt Hohenleuben bei.

- Die tabellarische Aufstellung im Anhang unserer Stellungnahme enthält auch alle laufenden Aufstellungsverfahren, in denen das Landratsamt Greiz (und mutmaßlich weitere von der Planung betroffene Behörden) nach § 4 BauGB beteiligt wurde. Überwiegend liegen diese Verfahren viele Jahre zurück, sodass die Verfahren wohl als aufgegeben gelten. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfolgt eine umfassende Auseinandersetzung mit den, in den nächsten 15 Jahren beabsichtigten Planungen. In diesem Zusammenhang sollten auch die Altplanungen auf den Prüfstand kommen und ggf. klarstellende Aufhebungsbeschlüsse gefasst werden.

- Für den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „In den Ziegelscheunenäckern" besteht ein Planungsbedürfnis. Die Durchführung von Vorhaben in VEP ist daran gebunden, dass ein Vorhabenträger vorhanden ist, der sich zur Durchführung der Vorhaben innerhalb einer Frist verpflichtet hat. Der abgeschlossene Durchführungsvertag ist seit langen abgelaufen. Ohne Durchführungsvertrag ist der VEP nicht rechtswirksam (BauGB-Kommentar Ernst/ Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger § 12 Rn. 92). Die Zulassung von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung ist demzufolge derzeit nicht möglich. Zweckmäßigerweise wird der Vorhaben- und Erschließungsplan im Änderungsverfahren nach BauGB in einen Bebauungsplan umgewidmet, ggf. im vereinfachten Verfahren.

Planungsleitbilder (Gliederungspunkt 5)

- In der Begründung (Punkt 5.1, 2. Absatz) wird in den Raum gestellt, dass die zentrumsnah gelegene **Justizvollzugsanstalt** (JVA) einen negativen Standortfaktor bezüglich der Standortauswahl junger Familien darstellen könnte.

  Die Aussage wurde losgelöst von weiteren Standortfaktoren getroffen und ist somit nicht einordenbar. Andere, hier nicht genannte negative Standortfaktoren, können ebensolchen Einfluss haben, etwa langanhaltender Leerstand von Wohnungen, Läden und Gewerbeeinheiten. Positive Einflussfaktoren, wie die Wirkung der JVA als Arbeitgeber werden auch nicht entgegengesetzt. Allerdings ist fraglich, ob dem Argument im Rahmen des Flächennutzungsplans angesichts des bevorstehenden Umzuges der JVA nach Zwickau überhaupt noch nachgegangen werden muss.

  Entscheidend ist vielmehr, dass sich im Rahmen der Flächennutzungsplanung intensiv mit der sicher entstehenden Brachfläche im Herzen Hohenleubens auseinandergesetzt wird.

- Nach der Begründung (Punkt 5.2) werden in Hohenleuben a) ein breites Angebot an Wohnformen vorgehalten und b) **Leerstände**, potentiell leerstehende Wohnbausubstanz sowie Baulücken erfasst und als Kataster dokumentiert und fortgeschrieben. Tatsächlich wird dazu in der Begründung bisher nichts dargelegt. Einzig ein Baulückenkataster in Kartenform liegt vor.

  Bereits zur Zensus-Erfassung 2011 lag die Leerstandsquote bei den Wohnungen in Hohenleuben bei 9,0 % (73 leerstehende Wohnungen von insgesamt 804). Bei abnehmender Bevölkerungszahl kann davon ausgegangen werden, dass sich die Leerstandsquote in den letzten 13 Jahren weiter erhöht hat. Die möglichst vollständige Erfassung aller Innenentwicklungspotentiale, insbesondere der Leerstände und der wahrscheinlichen Leerstände ist für die Einschätzung der wirklich vorhandenen Baulandreserven und zur Ausformulierung von Leitbildern und Planungszielen zur Wohnbauentwicklung zwingend notwendig, denn erst durch die systematische Erfassung rücken diese Flächen als nutzbare Ressource nachhaltigen Flächenmanagements ins Blickfeld der Akteure.

- Wegen des Wegfalls von 189 Arbeitsplätzen (Thüringer Justiz in Zahlen am 31.5.2017) durch den Umzug der JVA sollte den Entwicklungsmöglichkeiten von **Gewerbe- und Handwerksbetrieben** eine besondere Aufmerksamkeit zugesprochen werden. Bezüglich der aufzustellenden Leitlinien für Gewerbe und Industrie (Punkt 5.3) sind die bestehenden Standorte Neumarkt/Friedhofstraße, Baumarkt Windmühlenstraße und das seit 1994 unerschlossen

daliegende Bebauungsplangebiet „Weidaer Straße" stärker in die Betrachtung einzubeziehen.

Nach der Begründung sollen Anreize für Unternehmen geschaffen werden, sich in Hohenleuben anzusiedeln. Welche Anreize das sein können, ist bisher nicht zu erkennen. Die Verweisung auf ein besseres Wohnbau- und Lebensumfeldangebot geht an dieser Stelle jedoch fehl.

Im Bemühen um ein attraktiveres Gewerbeflächenangebot sollten die Möglichkeiten der Ertüchtigung der Gebiete im Bereich Neumarkt/Friedhofstraße und Windmühlenstraße im Vordergrund stehen. Dort sind die wenigen etablierten Betriebe angesiedelt, Verdichtungs- und Erweiterungspotentiale sowie eine kurze Anbindung an das überörtliche Straßennetz sind vorhanden.

- Die Absicht, als Beitrag zur Energiewende anstelle von Gewerbe nunmehr **Freiflächen-photovoltaik** (Punkt 5.3) vorzusehen, erfordert die Auseinandersetzung mit Anforderungen an die jeweils geeignetste Fläche. Dies muss nicht unabwendbar die Fläche sein, die sich als ungeeignet für eine Gewerbegebietsentwicklung herausgestellt hat.

  Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans muss auf gesamtgemeindlicher Ebene geklärt sein, welcher langfristige gesamtgemeindliche Bedarf an Bauflächen, vorliegend für erneuerbare Energien bzw. Freiflächenphotovoltaik besteht und welche Standorte sich im Gemeindegebiet zur Unterbringung des festgestellten Bauflächenbedarfs am besten eignen. Das verlangt einen gerechten Ausgleich aller betroffenen Belange und Interessen (§ 1 Abs. 7 BauGB), was auch eine Prüfung und Bewertung möglicher Alternativstandorte innerhalb des Gemeindegebiets umfasst. Dabei sind Kriterien aus verschiedenen Bereichen zu berücksichtigen (Städtebau, Raumordnung, Energieversorgung, Naturschutz, Landwirtschaft, Förderung etc.).

  Wir verweisen auf das Erfordernis, landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorzusehen und in Anspruch zu nehmen. Der Grundsatz ist auch dann von Belang, wenn zwar seit Jahrzehnten förmliches Baurecht besteht, jedoch eine Inanspruchnahme nicht erfolgte.

  Im Rahmen der Konzepterstellung verlangt das Abwägungsgebot einen gerechten Ausgleich aller betroffenen Belange und Interessen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Dies umfasst auch eine Prüfung und Bewertung möglicher Alternativstandorte innerhalb des Gemeindegebiets. Dabei sind Kriterien aus verschiedenen Bereichen zu berücksichtigen (Städtebau, Raumordnung, Energieversorgung, Naturschutz und Landschaftsplanung, Landwirtschaft, usw.).

  In erster Linie werden für die Darstellungen im Flächennutzungsplan Sonderbauflächen bzw. Sondergebiete in Betracht kommen.

- Der neu eingeführte **§ 2 EEG 2023** (Erneuerbare- Energien- Gesetz) weist die Errichtung und den Betrieb von Anlagen erneuerbarer Energien nicht nur als im überragenden öffentlichen Interesse liegend und der öffentlichen Sicherheit dienend aus, sondern bestimmt zugleich, dass diese bis zur nahezu treibhausgasneutralen Stromerzeugung als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführende Schutzgüterabwägung eingebracht werden sollen. Es stellt sich die Frage, wie die Vorgabe im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden kann und muss.

  Für das Planverfahren wollen wir nachfolgenden Umgang mit dem Thema mit auf den Weg geben:

  Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung liegt bezüglich des Umgangs mit der Vorgabe eine Einstufung als Abwägungsdirektive nahe (in der Bauleitplanung bereits angenommen beispielsweise für Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel § 1a Abs. 2 BauGB, Trennungsgrundsatz § 50 S. 1 BImSchG). Diese bringt zum Ausdruck, dass den betreffenden Belangen zwar kein abstrakter gesetzlicher Vorrang im Sinne einer unüberwindbaren Grenze

zukommt, ihre herausgehobene Bedeutung jedoch in die Abwägung dergestalt einzustellen ist, dass sie nur durch andere Belange von entsprechend hohem Gewicht überwunden werden können.

Das „überragende öffentliche Interesse", zur Errichtung und dem Betrieb von Anlagen erneuerbarer Energien ist jedoch nicht derart auszulegen, dass andere Belange quasi automatisch in den Hintergrund gedrängt werden können und somit in der Abwägung keine Rolle spielen.

Die Frage, ob sich ein herausgehobener Belang gegenüber anderen durchzusetzen vermag oder zurückzustellen ist, bleibt stets einer sorgfältigen Prüfung im jeweiligen Einzelfall vorbehalten. Als Orientierungsrahmen für die sach- und fachgerechte Abwägung empfiehlt sich die Entwicklung eines Kriterienkatalogs. der **Ausschlusskriterien**, Kriterien mit besonderem Abwägungserfordernis und Gunstkriterien enthält.

Beispielseise kann die Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht allein aufgrund der Bestimmung des § 2 EEG unbeachtet bleiben. Die großflächige Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche ist auch nicht durch die Tatsache gerechtfertigt, dass der Grundsatz, die Bodenversiegelung gering zu halten, eher weniger betroffen ist.

Mögliche Literatur: „Gemeinsame Arbeitshilfe Photovoltaik-Freiflächenanlagen" des Landes Brandenburg, Stand August 2023, S. 15 ff; „Umweltverträgliche Standortsteuerung von Solar-Freiflächenanlagen" des Umweltbundesamtes, Stand Mai 2022, S. 37 ff.

- Nach aktueller Vorstellung im Flächennutzungsplan (**Öffentlicher Freiraum**, Punkt 5.4) soll auf dem Gelände der JVA nach der absehbar anstehenden Nutzungsaufgabe durch die Justiz eine Parkanlage entstehen. Nicht ersichtlich ist, inwieweit das Ziel bereits mit der Grundstücks-eigentümerin abgestimmt ist. Dem Ziel nach zu urteilen, hat die Eigentümerin des Objekts keine Nachnutzungsvorgaben bzw. -vorstellungen, sodass die Immobilie in Kürze brachliegen wird. Andernfalls wäre die Umsetzung gar nicht möglich.

  Für die Stadt ist es zwingend notwendig, dass diese zentrale Fläche nicht für lange Zeit brachliegt. Immerhin handelt es sich um eine mehr als 3 ha große Fläche, was mehr als 10 % des bebauten Stadtgebietes darstellt. Die potentielle Brachfläche befindet sich in unmittelbarem Bereich der Stadtkirche und des Marktes. Demzufolge ist es für die Stadt unabdingbar, bereits vor der Nutzungsaufgabe die Folgenutzung auf möglichst breiter Ebene zu diskutieren, festzulegen und bereits Vorplanungen zu tätigen, möglichst gemeinsam mit der Grundstückseigentümerin.

  Es kann nachvollzogen werden, dass dabei historische Gegebenheiten eine Rolle spielen und somit das Anlegen eines Parks Eingang in die Überlegungen findet, um somit an das verlorene Stadtschloss und den dazugehörigen Park zu erinnern. Allerdings steht die Größe der Fläche in Zentrumslage auch dafür, dort notwendige Infrastrukturen, wie Einkaufsmöglichkeiten, soziale Einrichtungen oder betreutes Wohnen, ggf. auch nicht störende und nicht wesentlich störendes Gewerbe, vorzusehen.

<u>Wohnbauflächenbedarf (Punkt 6)</u>

- Bezüglich der auf Seite 44 der Begründung beschriebenen Problematik der Anrechnung der, in der JVA mit Wohnsitz (nach § 27 Abs. 4 Bundesmeldegesetz) gemeldeten, Insassen und der damit verbundenen Verfälschung der statistischen Zahlen zur Anzahl der Bewohner, der Ein-Personen-Haushalte, der Zu- und Fortzüge sei darauf hingewiesen, dass die Angaben unter Zuhilfenahme der Meldungen im städtischen Einwohnermeldeamt statistisch bereinigt werden können. Die Insassen gehören nicht zur Bevölkerung Hohenleubens und sind somit für die Betrachtung im Flächennutzungsplan nicht maßgebend – was bei der Größe Hohenleubens auch maßgeblich ins Gewicht fallen dürfte.

- Es wird dargelegt, dass die eine stetige Nachfrage nach (Neu)Baugrundstücken bestünde, die wegen fehlender Wohnbauflächen nicht bedient werden könne. Das würde durch die geringe Bautätigkeit von 2 Wohnungen innerhalb von 11 Jahren (2011 bis 2022) belegt. Diese Aussage ist in sich widersprüchlich und trifft nicht zu, sie kann nur in großen Wachstumsregionen richtig sein, in denen aufgrund der hohen, nicht bedienbaren Nachfrage die Baupreise steigen.

  Neubaunachfrage kann demografisch/quantitativ und/oder qualitativ bedingt sein.

  Der quantitative Wohnungsbedarf ergibt sich aus der demografischen Entwicklung eines Raumes bzw. den sich daraus ergebenden Haushalten. Auf Basis dessen können die Neubedarfe, Ersatzbedarfe sowie Wohnungsüberhänge getrennt nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern ermittelt werden.

  Von diesem quantitativen Wohnungsbedarf ist die qualitative Zusatznachfrage abzugrenzen, die sich aus der Entwicklung der Wohnungsnachfrage aufgrund individueller Wohnwünsche und -bedürfnisse sowie der wirtschaftlichen Möglichkeiten der Wohnungssuchenden ergibt. Sie entspricht der Nachfrage nach Wohnraum, die aufgrund mangelnder Qualitäten (zum Beispiel unpassende Grundrisse, mangelhafter energetischer Zustand, keine zeitgemäße Ausstattung) nicht im regionalen Wohnungsbestand gedeckt werden kann.

- Nach der Begründung, Punkt 6.7.2, sind zum Stand September 2023 keine Leerstände bekannt. Diese Aussage kann nicht zutreffen. Bereits die TLS-Daten des Zensus 2011 wiesen in der Stadt Hohenleuben 73 leerstehende Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum aus, was einer Leerstandsquote von 9,0 % entsprach (Thüringenweit 6,8 %, maximal bis zu 3 % gilt als „Nullleerstand"). Mit stetig rückläufigen Bevölkerungs- und Haushaltszahlen und ohne Rückbau von Wohnraum kann sich dieser Zustand nicht verbessert haben.

  Als leerstehend bezeichnet man nutzbare Fläche in Gebäuden, die zurzeit nicht genutzt werden, also
  - Wohnungen, die sich tatsächlich in der Vermarktung befinden oder die zumindest kurz- bis mittelfristig aktivierbar sind,
  - Wohnungen, die für den Abriss vorgesehen oder aufgrund ihres baulichen Zustands unbewohnbar sind und
  - Wohnungen, die kurzfristig (i. S. d. Fluktuationsreserve) als auch dauerhaft leer stehen.

  Die Leerstandserhebung ist unbedingt erforderlich. Andernfalls wird man bei der Wohungsbedarfsermittlung nicht zu brauchbaren Ergebnissen kommen. Denn Aufgrund der bereits verstetigten und weiter zu erwartenden rückläufigen Bevölkerungs- und Haushaltentwicklung wird sich die Problematik in den kommenden Jahren weiter verschärfen

  Mit fortschreitendem Bevölkerungsrückgang und abnehmender Anzahl von Haushalten ist jedoch mit zunehmenden Wohnungsüberhängen, also Leerständen, zu rechnen. Jede neugebaute, zusätzliche Wohnung erhöht hier den Leerstand weiter.

  Die in Tabelle 11 (Punkt 6.3 - Entwicklung der Haushaltsgrößen) angegebenen Zahlen zu den Haushalten weichen soweit von den statistischen Zahlen des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) ab, dass sie nicht akzeptiert werden können, da die Anzahl der Wohnungen und die Anzahl der Haushalte miteinander gemischt werden.
  Tatsächlich wurden im Jahr 2011 804 *Wohnungen* statistisch erfasst, wovon 73 leer standen (732 bewohnte Wohnungen). Davon zu unterscheiden ist die Anzahl der *Haushalte*, die für das Jahr 712 betrug. Festzustellen wäre, ob die entstehende Differenz von 20 auf die in der JVA Untergebrachten zurückgeführt werden kann, denn Personen in einer JVA, führen keinen eigenen Haushalt. Sie sind wie auch Bewohner von Pflegeeinrichtungen, Erstaufnahmeeinrichtungen oder Kasernen nicht wohnähnlich untergebracht, sondern in Gemeinschaftsunterkünften und somit aus der Erfassung herauszunehmen.

Abweichungen zwischen der Anzahl der Wohnungen und der Haushalte können jedoch auch durch Wohngemeinschaften (mehrere Haushalte je Wohnung) oder gemeldete Nebenwohnsitze (doppelte Haushaltführung) entstehen.

- Aufgrund der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung wird der Singularisierungstrend auch in den kommenden Jahren weiter anhalten. Die Zahl der kleinen Haushalte wird in der Folge nochmal deutlich zunehmen. Dies gilt vor allem für die Singlehaushalte, die erst gegen Ende des Prognosezeitraums [2030] ihr Maximum erreichen. (CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, 2. Wohnungsmarktbericht Thüringen, S. 35)

  Von der Annahme, dass der Anteil an Singlehaushalten weiter zunehmen wird, weil diese hauptsächlich von Senioren nachgefragt werden, wird auch in der Flächennutzungsplanung für Hohenleuben ausgegangen (Begründung Seite 58). Bei der Bedarfsprognose zu berücksichtigen ist jedoch, dass mit jedem Umzug von Senioren in eine bedarfsgerechte Singlewohnung eine Familienwohnung leer stehen wird, denn es entsteht kein Mehrbedarf an Wohnungen, sondern ein Bedarf an anderen Wohnqualitäten (barrierefreies oder barrierereduziertes Wohnen, Wohnen mit ambulantem Pflegedienst, Sonderwohnformen für Senioren wie weitgehend selbständiges betreutes Wohnen innerhalb einer Wohnanlage).

  In der Begründung, Seite 56, wird offenbar bis zum Ende des Prognosezeitraumes des Flächennutzungsplans im Jahr 2040 von einem Rückgang der durchschnittlichen Haushaltgrößen ausgegangen. Angesichts der allgemeinen Trendaussagen für Thüringen sollte geprüft werden, ob die für Hohenleuben getroffene Annahme zutrifft.

- Bezüglich der Planungsabsicht, am südlichen Ortsrand (Windmühlenstraße) Baurecht für eine Pflegeeinrichtung zu schaffen (Begründung Punkt 6.5), wird ausdrücklich nochmals darauf hingewiesen, dass die vollstationäre Pflege von kranken, alten oder behinderten Menschen in einem Pflegeheim eine andere Betriebsform darstellt, als das Wohnen mit Pflege, altersgerechtes oder betreutes Wohnen.

  Bereits auf Ebene der (vorzeitigen) Bebauungsplanung wurde darauf verwiesen, dass für die Planung einer Pflegeeinrichtung die Auseinandersetzung mit denkbaren Standortalternativen erforderlich ist, Das gilt insbesondere, wenn eine überörtlich bedeutsame Einrichtung entgegen der Grundsätze der Raumordnung in einem Ort ohne Zentrenfunktion vorgesehen werden soll.

  Dabei sollten auch Planungsvorstellungen, die von anderer Seite an die Gemeinde herangetragen werden, geprüft werden. In dem Kontext fehlt weiter die Auseinandersetzung mit dem innerstädtischen Standort der JVA, deren Nutzungsaufgabe beschlossen ist und deren Betrieb nach derzeitigem Stand 2025 oder 2026 enden wird

  Im Einzelnen wird diesbezüglich auf die entsprechenden Äußerungen der Behörden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und unseren Bescheid vom 21.10.2022 zum Bebauungsplan „Pflegeeinrichtung Windmühlenstraße“ verwiesen.

- Zur Erstellung eines Baulückenkatasters (Punkte 6.7.1 und 6.7.3) geben wir folgende Hinweise:

  Die mit Nr. 1 bezeichnete Fläche ist keine Baulücke, weil sich die Bebauung entlang der Bertschstraße im Außenbereich befindet.

  Im Bereich der Hainreuthe/Aumaer Straße/Gartenstraße befinden sich noch etwa 7 Baulücken, die nicht als solche erfasst wurden.

  Die minderbebaute Fläche zwischen Siedlung 4 und 9 stellt eine 90 m lange Baulücke dar. Demzufolge sind 4 Grundstücke als Baulandpotenzial zu bewerten. Bisher ist nur die „Baulücke 9“ mit einem Bauplatz erfasst.

Im Bebauungsplangebiet „In den Schafbirken" sind zwei der vier registrierten Bauplätze als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt. Sie kommen als Baulandreserve nur in Betracht, wenn der Bebauungsplan entsprechend geändert wird.

Im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes „In den Ziegelscheunenäckern" befinden sich noch 2 unbebaute Baugrundstücke, im Baulückenkataster ist nur 1 Bauplatz angegeben.

Die Baulandpotentiale sind entsprechend zu berücksichtigen.

Inhalte des Flächennutzungsplans (Punkt 7)

Allgemein ist festzustellen, dass man sich im Vorentwurf des Flächennutzungsplans nicht ausreichend mit den nachfolgend benannten Grundsätzen auseinandersetzt.

Erforderlich für die Aufstellung des Flächennutzungsplans ist eine vom Willen der Gemeinde, d, h. der Gemeindevertretung, getragene, **zukunftsgerichtete Entwicklungskonzeption**. Der Flächennutzungsplan soll nicht allein auf die vorhandene städtebauliche Situation (baulicher Bestand) abstellen, sondern ihm kommt eine planerisch gestaltende und vorsorgende Funktion zu. Die Ziele und damit die Darstellungen der Art der Bodennutzung richten sich nach den *voraussehbaren* Bedürfnissen der Gemeinde.

Von der Anforderung bezüglich der voraussehbaren Bedürfnisse ist die Frage zu trennen, ob und inwieweit aus Gründen der Innenentwicklung und des **sparsamen Umgangs mit Grund und Boden** (vgl. insbesondere § 1 Abs. 5 Satz 3, § 1a Abs. 2 BauGB) die erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke vorgesehen werden kann oder sollte. Die Anerkennung des planerischen Gestaltungsspielraums der Gemeinde ist nicht zugleich die Anerkennung der erstmaligen Inanspruchnahme von Flächen. Über diese Frage ist insbesondere nach den Grundsätzen der Bauleitplanung (§§ 1 und 1a BauGB) unter Berücksichtigung der jeweiligen Verhältnisse zu entscheiden. Insofern sind auch vorhandene und künftige Brachflächen in die Betrachtung einzubeziehen, auch oder besonders, wenn sie der Innenentwicklung und dem Stadtumbau dienen.

Für die Darlegung der städtebaulichen Ziele aufgrund von voraussehbaren Bedürfnisse kann die Zugrundelegung von **Prognosen** Bedeutung haben. Für Entscheidungen auf der Grundlage von Prognosen ist erforderlich, dass sie in einer der jeweiligen Materie angemessenen und methodisch einwandfreien Weise erarbeitet werden.

Im Flächennutzungsplanverfahren sollen unterschiedliche Lösungen im Sinne von **Planungsalternativen**, die sich in der städtebaulichen Überlegung ergeben, untersucht werden. Sie sind für die Willensbildung der Gemeinde bedeutsam. Auch Planungsvorstellungen, die von anderer Seite an die Gemeinde herangetragen worden sind, sollten geprüft werden. Im Übrigen sind die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten notwendiger Bestandteil des Umweltberichts.

Aus der gesamtgemeindlichen Perspektive muss sich ergeben, dass ein entsprechender **Bauflächenbedarf** besteht und dass der in der Einzelplanung vorgesehene Standort der bestgeeignete ist, den entsprechenden Bedarf zu decken.

Im Einzelnen:

- Wohnbauflächen

  In den Untersuchungen sollte unterschieden werden zwischen dem Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser und der Mehrfamilienhäuser oder auch zwischen den Bedarfen für Familien und Single/Senioren, da die diesbezügliche Bedarfslage innerhalb der Segmente sehr

unterschiedlich, auch gegenläufig, ausfallen kann.

Bisher konnte allerdings nicht dargestellt werden, dass ein Neubauflächenbedarf für ein Segment der Wohnbebauung vorliegt. Aufgrund der prognostizierten Entwicklung und den zur Verfügung stehenden Bauflächenpotentialen ist auch nicht ersichtlich, dass dies begründet sein kann. Die Darstellung von Entwicklungsflächen für Wohnungsbau ist demzufolge nicht berechtigt. Der Fokus der Entwicklung sollte auf den Erhalt, den innerstädtischen Stadtumbau und der qualitativen Verbesserung der Wohnsituationen gerichtet werden.

Nicht nachvollziehbar ist zudem die Neuausweisung einer Wohnbaufläche zwischen der gewerblichen Baufläche Neumarkt/Friedhofstraße und dem Baumarkt. Die Stadt Hohenleuben hat kein weiteres Gewerbegebiet entwickelt, sodass der Bereich der einzige, teilweise von Gewerbe geprägte, ist. In diese Lage hinein eine Wohn- und Pflegeeinrichtung zu planen (sh. Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren) ist wenig attraktiv und kann städtebaulich nicht nachvollzogen werden.

Im Übrigen liegt auf der Hand, dass bei Auseinandersetzung mit dem innerstädtischen Standort „brachfallende JVA" festgestellt würde, dass dieser für eine bauliche Entwicklung im Allgemeinen und eine durch soziale/gesundheitliche Zwecke geprägte bauliche Entwicklung im Besonderen besser geeignet wäre als jede einzelne Außenbereichsfläche. In jedem Fall muss der Standort JVA in die Betrachtung einbezogen werden.

- Gemischte Bauflächen

Die Bestandsflächenausweisung „gemischte Bauflächen" sollte nicht kleinteiliger dargestellt werden als die Wohnbauflächen, denn Mischgebiete sind dadurch gekennzeichnet, dass sie sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von (das Wohnen nicht wesentlich störenden) Gewerbebetrieben dienen. Der Gebietscharakter bedingt eine quantitativ zu verstehende Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe, was auch die entsprechende Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke erfordert. Dem Gewerbe ist entsprechend Raum zu geben. Empfohlen wird die straßenbegleitende Darstellung von Baugebietsstreifen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die meisten der ausgewiesenen Mischbauflächen im derzeitigen Bestand keinem Mischgebiet entsprechen, da die Mischgebietsstrukturen, die ein *gleichgewichtiges nebeneinander* von Wohnen und Gewebe erfordern, bereits nicht mehr vorhanden sind. Die in der Begründung beschriebene typische Mischung von Wohnen und Handwerk/Gewerbe existiert größtenteils nicht mehr. Für die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Bestandes sind die tatsächlich ausgeübten Nutzungen entscheidend, nicht die baulichen Gegebenheiten, die noch auf der ursprünglichen Nutzung beruhen (straßenzugewandtes Wohnhaus und rückwärtiges Wirtschaftsgebäude).

Bestehen nur noch Wohnnutzungen und vereinzelte auch im Wohngebiet zulässige Gewerbetreibende (Versicherungsbüros, Dienstleistungen wie Frisör, Büros freiberuflich Tätiger, ...), hat das zur Folge, dass zur Durchsetzung des Planungsziels „M" entsprechende Bebauungspläne aufzustellen sind, um die Ansiedlung von mischgebietstypischem Gewerbe wieder zu ermöglichen.

- Gewerbliche Bauflächen

Bezogen auf den rechtswirksamen **Bebauungsplan „Weidaer Straße"** wird zu den Gründen des Brachliegens nichts gesagt. Für die Entscheidung über die künftige Nutzung ist aber das Erkennen der Ursachen – Lage für GE ungeeignet, genügend GE-Flächen vorhanden, kein Ansiedlungs- oder Erweiterungsinteresse von Gewerbebetrieben, usw. – entscheidend.

Es wird auch nicht deutlich, wie die Stadt Hohenleuben zu dem Ergebnis kommt, dass die Gewerbeflächen in der Weidaer Straße für die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen benötigt

werden (Punkt 5.3).Hierfür ist die Auseinandersetzung mit den voraussehbaren Bedürfnissen bezüglich der Nutzung solarer Strahlungsenergie und/oder der Nutzung von erneuerbaren Energien insgesamt erforderlich.

Der Gewerbestandort **Neumarkt/Friedhofstraße** ist im Bestand zumindest teilweise untergenutzt (Lagerhallen, Baustoff- und Erdstofflager, Brachfläche). Er wird zwar als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, soll aber wegen der sensiblen Lage zu Wohnbebauung nicht zu einem vollwertigen Standort entwickelt werden. Auch hier fehlt die Auseinandersetzung mit den Vor- und Nachteilen des Standorts auch in Bezug auf bessere Planungsalternativen. Insbesondere stellt sich die Frage, ob und wenn ja wo die gewerbliche Entwicklung Hohenleubens stattfinden soll, wenn im Bebauungsplangebiet PV- Freiflächenanlagen favorisiert werden und am Gewerbestandort Neumarkt/Friedhofstraße sowie auf dem derzeitigen JVA- Gelände keine Entwicklung gewollt ist.

Der Standort Neumarkt/Friedhofstraße liegt verkehrsgünstig nahe an der Landestraße und ist verkehrlich bereits durch die Friehofstraße erschossen. Die Ertüchtigung würde aufgrund der anthropogenen Vorprägung kaum neue Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern. Die Fläche ist deshalb für die Ausweisung von Gewerbeflächen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gut geeignet.

Der Wegfall der **Arbeitsplätze** durch den Umzug der JVA sollte Anlass sein, über die Neuordnung von Gewerbebauflächen nachzudenken. Werden neue Arbeitsplätze benötigt? Gibt es einen neuen Flächenbedarf? Soll dieser auf den frei werdenden Flächen gedeckt werden oder anderswo? ...

- Sonderbauflächen (Punkt 7.7)

Mit Agrarwirtschaft wird eine Art von Landwirtschaft bezeichnet, die industriespezifische Produktionsweisen verwendet, um landwirtschaftliche Erzeugnisse in großem Ausmaß produzieren zu können. Die Darstellung eines **Sondergebietes „Agrarwirtschaft"** würde demzufolge alle Sektoren der industriellen Landwirtschaft umfassen und als Planungsziel erklären. Möglich ist die Festsetzung eines Sondergebiets für landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltungsanlagen. Es sollte geprüft werden, ob das beabsichtigt ist. Im Falle der Befürwortung von industrielle Landwirtschaft sollte überprüft werden, ob sie vorgesehenen Fläche für diesen Zweck groß genug ist.

Der Darstellung bzw. Festsetzung von Sondergebieten für Tierhaltungsanlagen kommt im Hinblick auf die Grenzen der Zulässigkeit von landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Tierhaltungsanlagen im Außenbereich auf der Grundlage des § 35 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB Bedeutung zu, weil für nichtlandwirtschaftliche, also gewerbliche Tierhaltungsanlagen, in § 35 Abs. 1 BauGB kein Privilegierungstatbestand besteht. Die Darstellung einer Sondergebietsfläche ist also nicht erforderlich für landwirtschaftliche Betriebe. Die Errichtung und das Betreiben von Landwirtschaftsbetrieben entspricht der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft".

Das **Sondergebiet „Beherbergung"** liegt auf einer im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gelegenen Gewerbebrache ohne baurechtlichem Bestandsschutz (ehem. Schuhfabrik). Sie befindet sich außerhalb und losgelöst von Siedlungszusammenhängen. Nach der Begründung, Punkt 7.5, soll in dem Sondergebiet „Beherbergung" ein Frauenhaus entstehen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes stellen einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zu gewerblichen Zwecken und gegen Entgelt vorübergehend eine Übernachtungsmöglichkeit zur Verfügung. Es wird keine eigene Häuslichkeit begründet. Frauenhäuser entsprechen nicht diesem Zulassungsrahmen. Sie können somit nicht auf Flächen entwickelt werden, die im Flächennutzungsplan als SO Beherbergung ausgewiesen sind.

Frauenhäuser sind Einrichtungen, die vorrangig Schutz, Fürsorge und Obdach für eine Übergangszeit gewähren sollen. Die Errichtung eines Frauenhauses ist als Anlage für soziale Zwecke in Wohn- und gemischten Gebieten zulassungsfähig. Es bedarf also für die Umsetzung keiner Darstellung als Sondergebiet. Es kann auch aus sicherheitstechnischen Gründen keine Zweckmäßigkeit erblickt werden, eine solche Einrichtung inmitten eines Walde unterzubringen.

Die Ausweisung des Sondergebiets Beherbergung im Sinne von Übernachtung und Gästebewirtung erfordert eine städtebauliche Begründung und deren Darlegung.

Die Darstellung eines **Sondergebietes Baustoffhandel** zur Bestandsicherung eines Gewerbebetriebs ist nicht zweckmäßig. Die Sicherung erfolgt bereits durch die fortgesetzte Ausübung der erteilen Baugenehmigung. Im Flächennutzungsplan hingegen werden Planungsziele dargestellt.

Der vorhandene Baustoffhandel entspricht hinsichtlich seiner Zweckbestimmung einem Gewebebetrieb, der einem Gebiet nach § 8 BauNVO zugeordnet werden kann. Der bestehende Betrieb erfordert insofern keine Sondergebietsausweisung. Die Darstellung eines Sondergebiets setzt auch voraus, dass zu den Baugebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO keine annähernde Gleichartigkeit besteht. Da dies vorliegend nicht der Fall ist, kommt als Baugebietsausweisung nur eine Gewerbegebietsfläche in Betracht. Die Darstellung SO erfordert auch die Auseinandersetzung mit den Belangen der Raumordnung, weil Sondergebiete nach § 11 BauNVO auch Einkaufszentren mit den entsprechenden Wirkungen umfassen.

- Unter Punkt 7.8.2 sollte eine Aussage getroffen werden, inwieweit Bauflächen vorhanden sind, für die eine **zentrale Abwasserbeseitigung** nach dem Abwasserbeseitigungskonzept des Zweckverbandes nicht vorgesehen ist. Etwaige Bauflächen sind im Flächennutzungsplan mittels Planzeichen 15. 1 der Anlage zur Planzeichenverordnung zu kennzeichnen (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

- Der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan lässt bisher keine Auseinandersetzung mit dem Thema **regenerative Energieerzeugung** erkennen. Die Aussagen beschränken sich auf die Feststellung, dass innerhalb des Stadtgebiets seitens der Regionalplanung keine Vorranggebiete für Windkraft ausgewiesen sind und man der Solarenergie offen gegenüberstehe. Andere Formen der erneuerbaren Energien werden nicht erwähnt. Zu den Grundsätze der regenerativen Energien verweisen wir auf unsere Stellungnahme oben.

  Wir verweisen allerdings darauf, dass für die Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Freiflächen in erster Linie Sonderbauflächen bzw. Sondergebiete in Betracht kommen. Das ergibt sich aus den spezifischen Anforderungen an die Flächen, die sich wesentlich von denen in Gewerbe- und Industriegebiet unterscheiden (Erschließung, Versiegelung, ...)

- Maßgeblichen Einfluss auf die Stadtgestalt hat das **Areal der JVA**. Dieses über 3 ha große Areal soll bis auf das ehemalige Amtsgericht als Stadtpark umgestaltet werden (Begründung 7.8.1). Es kann zwar nachvollzogen werden, dass der Wunsch besteht, sich der Gebäude der Justizvollzugsanstalt zu entledigen. Insofern liegt die Notwendigkeit der Umgestaltung der JVA-Fläche auf der Hand, denn das Brachliegen der Flächen würde seinerseits selbst städtebauliche Missstände größten Ausmaßes und hohe Folgekosten erzeugen.

  Angemessen zu berücksichtigen sind jedoch auch die Planungsgrundsätze des BauGB, insbesondere die nach § 1a Abs. 2 BauGB geltenden Gebote zum Bodenschutz, zum Vorrang der Innenentwicklung sowie dazu, landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Maße in Anspruch zu nehmen. Das erfordert in erster Linie die Nutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand und Baulücken. Solang eine solch große und zentral gelegene innerstädtische Fläche keiner baulichen Nutzung zugeführt wird, besteht im Rahmen der Interessenabwägung auch nicht die Möglichkeit, Bauflächen auf der grünen Wiese neu auszuweisen.

Sofern innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gezielt **Grünflächen** vorgesehen werden sollen, ist zur Durchsetzung dieses Planungswillens häufig ein Bebauungsplan aufzustellen, um das Planungsziel verbildlich durchzusetzen. Das ergibt sich daraus, dass im Innenbereich das Bauen im Rahmen des Einfügungsgebots zulässig ist. Das Planungsziel „Grünfläche" kann demzufolge nur durch Festsetzung in einem Bebauungsplan durchgesetzt werden.

- Auf Seite 65 der Begründung wird gesagt, bestehende **Splittersiedlungen** würden im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellt. Das trifft jedoch nicht zu, im Vorentwurf werden zahlreiche Splittersiedlungen als Baufläche, und damit als Entwicklungsfläche dargestellt (Bereich Bahnhof/ Schlossmühle als gemischte Baufläche, ehem. Schuhfabrik, die Sportschießstätte, das CJD, die Burgruine Reichenfels jeweils als Sonderbaufläche, weitere Siedlungssplitte mit Wohnungs- und Gewerbe und Landwirtschaftsbauten).

  Die Ausweisung von Splittersiedlungen *als Baufläche* ist nur städtebaulich gerechtfertigt, wenn diese den Grundsätzen der Bauleitplanung entsprechen. Splittersiedlungen sind dem Außenbereich zuzuordnen, deren Baulandausweisung drückt eine Entwicklungsabsicht aus.

  Die Bauflächen sind in das jeweilige Baulandpotential hinein zurechnen, sodass eine Ausweisung nur erfolgen kann, wenn entsprechendes Baulandpotential vorhanden ist. Der Aufwand der Erschließung muss ein realistisches Ausmaß annehmen (Herstellung einer Straße, die den Kriterien innerhalb der Ortsteile entspricht, zentrale Abwasserentsorgung). Besonders bei Wohnnutzungen ist dem Grundsatz des § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB (Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile, Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) Rechnung zu tragen.

  Den Grundsätzen des § 1 BauGB wird vorliegend in Bezug auf die Bauflächenausweisungen von Splittersiedlungen überwiegend nicht entsprochen. Das betrifft insbesondere die südlich von Hohenleuben gelegene Bebauung entlang der Landesstraße, den Bereich Bahnhof/ Schlossmühle, die ehem. Schuhfabrik und die Bebauung entlang der Bertschstraße.

  Die Bereiche sollten als Flächen für die Landwirtschaft oder Wald dargestellt werden. Mit dieser Darstellung wird zum Ausdruck gebracht, dass das betreffende Gebiet trotz vorhandener Siedlungsansätze keiner weiteren baulichen Entwicklung zugeführt werden soll, etwa Ausweisung eines Wohngebietes durch Bebauungsplan. Es gelten die Regelungen des § 35 Abs. 4 BauGB über „begünstigte" Vorhaben, wonach den in Abs. 4 genannten Vorhaben ein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entgegen gehalten werden kann.

Dinkler
Stellv. Amtsleiter

Anlage:
- Übersicht der Bauleitplanungen aus ALB- Bauverwaltung

ALB - Bauverwaltung - Bauleitplanung (Ort: Hohenleuben)

04.12.2023

Kennung	Gemeinde Gemarkung	Planart	Bezeichnung	Versagung	Planreife § 33	Genehmig. K-Anzeige	bek. gem.	Aufhebung rechtswirks.
01370	Hohenleuben ---------- Hohenleuben	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	In den Ziegelscheunenäckern			11.01.1994 ----------	26.01.1994	
01390	Hohenleuben ---------- Hohenleuben	Bebauungsplan	An der Weidaer Straße			18.10.1993 ----------	06.04.1994	
01400	Hohenleuben ---------- Hohenleuben	Bebauungsplan	In den Schafbirken			01.06.1994 ----------	26.06.1994	
01360	Hohenleuben ---------- Brückla	Ergänzungssatzung	An der Ortsstraße			30.09.1996 ----------	08.11.1996	
01350	Hohenleuben ---------- Brückla	Bebauungsplan	Am Kühnberge			24.03.1995 ----------	15.05.1998	
04880	Hohenleuben ---------- Hohenleuben	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Sportschießstätte Am Weißen Stein			14.03.2001 ----------	24.08.2001	
08940	Hohenleuben ---------- Hohenleuben	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Sportschießstätte Am Weißen Stein, 1. Änderung			20.10.2012 ----------	16.11.2012	
16410	Hohenleuben ---------- Hohenleuben	örtliche Bauvorschriften - Gestaltung	Gestaltungssatzung Hohenleuben			----------		
09510	Hohenleuben ---------- Hohenleuben	Bebauungsplan	In den Schafbirken, 1. Änderung			----------		
05790	Hohenleuben ---------- Hohenleuben	Ergänzungssatzung	Waldstraße			----------		
04000	Hohenleuben ---------- Hohenleuben	Bebauungsplan	Wohnpark Reichenfels			----------		
20870	Hohenleuben ---------- Brückla, Hohenleuben	Flächennutzungsplan	FNP Hohenleuben			----------		
02640	Hohenleuben ---------- Hohenleuben	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Pflegeeinrichtung Windmühlenstraße	21.10.2022		----------		

ALB - Bauverwaltung - Bauleitplanung (Ort: Hohenleuben)

04.12.2023

Kennung	Gemeinde Gemarkung	Planart	Bezeichnung	Versagung	Planreife § 33	Genehmig. K-Anzeige	bek. gem.	Aufhebung rechtswirks.
01380	Hohenleuben ---------- Hohenleuben	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	In der Hainreute			----------		
03990	Hohenleuben ---------- Hohenleuben	Ergänzungssatzung	Fasanenweg			----------		

Landratsamt Greiz
Büro Landrat
Beteiligungsverwaltung

Greiz, 20.12.2023

Bündelungsstelle
Sachgebiet Bauverwaltung und Kreisentwicklung
- im Hause -

Stellungnahme zur Erstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenleuben, Vorentwurf vom Oktober 2023

Sehr geehrte Frau Gaedtke,

zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Hohenleuben, Vorentwurf vom Oktober 2023, geben wir aus Sicht des Bereiches Büro Landrat / Beteiligungsverwaltung / Wirtschaftsförderung / Tourismus folgende Hinweise:

Wirtschaftsförderung:

Laut aktuellem Bebauungsplan ist eine Fläche von ca. 8 ha nördlich der Ortslage an der Ostseite der Weidaer Straße als Gewerbegebiet vorgesehen. Da bisher keine Gewerbeansiedlung erfolgte, wird eine Nutzung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen erwogen.
Wir geben zu bedenken, dass die Nutzung der Fläche für Solaranlagen jegliches Entwicklungs- und Expansionspotenzial für andere Gewerbetreibende einschränkt. Der einmaligen Installation der Solaranlagen stehen mögliche Synergieeffekte von Gewerbeansiedlungen durch bspw. langfristige Arbeitsplatzschaffung und –sicherung oder kürzere Lieferketten gegenüber.

Die einzige weitere gewerbliche Baufläche, im Süden der Ortslage befindlich, soll aufgrund der sensiblen Lage in Nähe des Friedhofs nicht weiterentwickelt, sondern lediglich der Bestand gesichert werden. Weitere Entwicklungsflächen sollen nicht ausgewiesen werden. In Verbindung mit der möglichen Nutzung des Gewerbegebietes an der Weidaer Straße für Photovoltaikanlagen ergeben sich damit keinerlei Ansiedlungspotenziale für Gewerbe mit Flächenbedarf und Neubauten. Dies wäre somit hinderlich für die angestrebte Verbesserung der Bedeutung von Hohenleuben als Wirtschaftsstandort durch Neuansiedlungen (vgl. Kapitel 5.3).

Es wäre zu prüfen, ob stattdessen die Fläche südlich der Straße Neumarkt als Standort für Photovoltaikanlagen geeignet ist.

ÖPNV:

Nach Überarbeitung des Textbausteines aus dem Vorentwurf schlagen wir folgende Variante vor (Änderungen sind rot hervorgehoben):

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 um Umfeld des Bahnhofs 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 verkehren in Hohenleuben:

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

Bei Betrachtung der Fahrplantabellen fällt auf, dass die Linie 28 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.
~~Am Wochenende sowie an Feiertagen wird die Haltstelle in Hohenleuben gänzlich ausgelassen. Die Buslinie 28 bedient alle Haltestellen in Hohenleuben und Brückla. Ähnlich wie die Linie 25 verkehrt auch diese Buslinie in den Zeiten zwischen ca. 4 und 19 Uhr stündlich. Darüber hinaus werden auf dieser Buslinie an Samstagen 3 Fahrten im Abstand von drei bis vier Stunden angeboten.~~

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 man nicht über ein privates Kraftfahrzeug verfügt.

Tourismus:

In Hohenleuben führen sowohl Rad- als auch Wanderwege mit teilweise überregionaler Bedeutung entlang und laden Besucherinnen und Besucher aus Nah und Fern ein, diese zu erkunden. Dabei richtet sich auch ein Augenmerk auf die Ruine Reichenfels, welche an der „Osterburgroute" (Radwanderweg) wie auch dem Fernwanderweg „Saaletalsperren-Ostsee" liegt.

In der Begründung zum angestrebten Flächennutzungsplan soll das Areal um die Burgruine Reichenfels (inkl. Museum und Hotel) als Sondergebiet Tourismus ausgewiesen werden. Die Bündelung des touristischen Potentials im Stadtgebiet sowie eine angestrebte Kooperation mit dem Tourismusverband könnten den vorgenannten Rad- und Wanderwegen zusätzlich positiv beeinflussen.

Auch soll das Areal der ehemaligen Schuhfabrik Carl Häßner im angestrebten Flächennutzungsplan Eingang finden, da die gegenwärtige Eigentümerin dies gern für die Schaffung eines Frauenhauses nutzen möchte. Die Stadt Hohenleuben möchte dies durch den angestrebten Flächennutzungsplan unterstützen und als Sondergebiet „Beherbergung" für ein künftiges Bauverfahren vorbereiten.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Steffen Täubert
Leiter Büro Landrat

Landratsamt Greiz
Amt Zentrale Verwaltung, Schule, Kultur, Sport

Greiz, 21.12.2023

Landratsamt Greiz
Abteilung II
Sachgebiet Kreisentwicklung
z. Hd. Frau Gaedtke

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Flächennutzungsplan, Vorentwurf vom Oktober 2023
Gemeinde Hohenleuben

Sehr geehrte Frau Gaedtke,

das Amt 10 des Landratsamtes Greiz erhielt die Möglichkeit, Stellung zum Vorentwurf zum Flächennutzungsplans der Gemeinde Hohenleuben, in der Fassung vom Oktober 2023, zu nehmen und diese dem Sachgebiet Kreisentwicklung vorzubringen.
Mit Bezug auf Ihr Rundschreiben vom 20.11.2023 möchte ich Ihnen nachfolgendes mitteilen.

Hinweise zur Schulentwicklung und –organisation - SG I/10.1
Hinweise zu Kultur und Sport - SG I/10.2

Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenleuben keinen Einfluss auf die Schulentwicklung und Schulorganisation nimmt, erfolgt hierzu eine Fehlmeldung. Auch die Belange des Sports bleiben unberührt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

i.A.

Enke
Amt Zentrale Verwaltung,
Schule, Kultur und Sport

Landratsamt Greiz
Kreisbauamt

Greiz, 28.11.2023

Bündelungsstelle
SG Bauverwaltung und Kreisentwicklung
- im Hause -

CABS-Kennung:

Stellungnahme zur Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Hohenleuben, Fassung vom Oktober 2023

Tiefbau
Bearbeiter: Frau Krauß
Telefon: 03661 – 4497 463

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

Denkmalschutz
Bearbeiter: Frau Krauß
Telefon: 03661 – 4497 463

Die Erfassung des Denkmalbestandes im Landkreis Greiz durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege Erfurt ist noch nicht abgeschlossen. Deshalb ist zwingend der aktuelle Bestand der Bau- und Bodendenkmale beim Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abzufragen.

Die Untere Denkmalbehörde des Landkreises Greiz hat keine Einwände gegen den Entwurf des Flächennutzungsplanes, sofern die Kulturdenkmale nach § 2 ThürDSchG durch das Vorhaben nicht in ihrem Bestand, Erscheinungsbild und in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.

Nach § 13 Abs. 1 ThürDSchG ist eine Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde notwendig bei Veränderung eines Kulturdenkmals sowie bei Errichtung, Veränderung und Beseitigung von Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbildes des Kulturdenkmales auswirken kann.

Bei Erdarbeiten muss mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände Steinwerkzeuge u. ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, Markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden.
In diesem Fall sind die Arbeiten einzustellen und unverzüglich das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in Weimar bzw. die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Greiz zu unterrichten (§ 16 ThürDSchG). Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der zuständigen Behörde abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese gesetzlichen Bestimmungen hinzuweisen.

Bernstein
Amtsleiter

Landratsamt Greiz
Amt für Umwelt

Greiz, 11. Jan. 2024

Untere Bauaufsichtsbehörde
12. JAN. 2024
EINGANG

Bündelungsstelle
63.1 SG Bauverwaltung und Kreisentwicklung

- im Hause -

Stellungnahme zur Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Hohenleuben, Vorentwurf vom Oktober 2023 (Kennung 20870)

Immissionsschutz, Abfallwirtschaft, Chemikalienrecht
Bearbeiter: Frau Grünert
Telefon: 03661/876 607

Der hier vorgelegte Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Hohenleuben (Stand: Oktober 2023) dient der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Hohenleuben für einen Planungshorizont bis zum Jahr 2040. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst das Stadtgebiet der Stadt Hohenleuben sowie die Ortslage des südlich gelegenen Ortsteils Brückla.

Der vorgelegte Planentwurf wurde durch die untere Immissionsschutzbehörde (UIB) insbesondere hinsichtlich der Einarbeitung bestehender verbindlicher Planungen, bekannter Planungsabsichten (B-Planungen) sowie auf die Vermeidung planungsrechtlicher Spannungen im Sinne des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) geprüft.

Nach § 50 BImSchG sind u.a. zur Beplanung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen durch schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Dies sollte, auch wenn es sich vorliegend nur um eine Planung in den Grundzügen handelt, bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung berücksichtigt werden.

Zu der vorgelegten Entwurfsplanung gibt es folgende Anmerkungen:

Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird unter Pkt. 7.1 der Begründung zwar textlich formuliert, anhand der Planunterlage wird jedoch nicht deutlich, dass dieser auch ausreichend berücksichtigt wurde. Die Belange der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) bleiben in der gesamten Planunterlage gänzlich unerwähnt.

Die Ausführungen unter Pkt. 3.2.1 und 3.2.3 des Umweltberichts sind teilweise nicht schlüssig oder schlichtweg falsch. Die Angabe, dass die dargestellten Entwicklungsflächen die gleiche Nutzung aufweisen wie die angrenzenden Flächen (Pkt. 3.23, S. 80), ist irreführend und nicht zutreffend. Wie nachfolgend näher erläutert, bleibt insbesondere das Trennungsgebot des § 50 BImSchG und mögliche Konflikte im Umweltbericht unberücksichtigt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sollte im Sinne des § 50 BImSchG und der o.g. Ausführungen vordergründig auf die sinnvolle und verträgliche

Zuordnung von Flächen und Nutzungen zueinander Bezug genommen werden und im Umweltbericht entsprechend erläutert und begründet werden.

Entwicklungsfläche 1 (Wohnbaufläche) - „Weidaer Straße"
Die vorgesehene Entwicklungsfläche 1 läuft unter Berücksichtigung des aktuell noch rechtskräftigen B-Plans „Gewerbegebiet "An der Weidaer Straße", der nördlich an die Fläche angrenzt, dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG zuwider, da dadurch zukünftig entstehende Gemengelagen begünstigt werden. Die Entwicklungsfläche wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht dementsprechend abgelehnt.

Die Fläche des vorgenannten B-Plan ist davon unabhängig bis heute nicht gewerblich besiedelt worden. Es handelt sich um landwirtschaftliche Nutzflächen. Die geplante Entwicklungsfläche verstärkt damit das mögliche Konfliktpotential zwischen Wohnnutzung und Landwirtschaft unnötig.

Aus dem Inhalt der Gesamtplanung lässt sich zudem ableiten, dass im Plangebiet perspektivisch sehr viel mehr Wohnraum zur Verfügung stehen wird, als tatsächlich benötigt werden wird. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung dieser Erweiterungsfläche überhaupt nicht nachvollziehbar.

Entwicklungsfläche 2 (Wohnbaufläche) – „Aumaer Straße"

Die vorgesehene Entwicklungsfläche befindet sich auf Grünland; die geplanten Wohnbauflächen rücken unweigerlich an landwirtschaftliche Nutzflächen heran. Die geplante Wohnbauflächenerweiterung verstärkt das potentielle Konfliktpotential zwischen Wohnnutzung und Landwirtschaft. Die Schaffung von weiterem Wohnraum dient dort augenscheinlich auch keinem Baulücken- oder Siedlungsanschluss. Diese Entwicklungsfläche ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht zu befürworten.

Entwicklungsfläche 3 (Wohnbaufläche) – „Windmühlenstraße"

Die geplante Erweiterungsfläche, die teilweise das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen VBP „Pflegeeinrichtung Windmühlenstraße" umfasst, entspricht nicht dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG. Aus dem Aufstellungsverfahren des vorgenannten VBP ist bekannt, dass dort eine Wohn-/Pflegeeinrichtung im Sinne eines allgemeinen Wohngebiets nach BauNVO entstehen soll. Westlich des Plangebietes grenzen gemischt genutzte Baugebiete mit offener Bebauung aus überwiegend Wohn- und Nebengebäuden an. Nördlich des Plangebietes erstreckt sich eine gewerblich genutzte Fläche („Lagerplatz Friedhofstraße") mit Lagerplätzen für z.B. Bau-/Erdstoffe und Holz, zwei Hallen vor allem zum Abstellen von Wohnmobilen und einer mobilen Shredderanlage für Bauschutt und Betonteile. Südlich des Plangebietes ist ebenfalls eine gewerbliche Bebauung (kleinerer Baumarkt) vorhanden. Östlich schließen sich Ackerflächen an. Die Landesstraße L1083 verläuft in einer Entfernung von minimal 175 m südöstlich des Plangebiets. Eine weitere Entwicklung von Wohnbauflächen am vorgesehenen Standort ist mit Blick auf den § 50 BImSchG abzulehnen.

Gewerbliche Bauflächen
Die gewerbliche Baufläche auf dem Gebiet des rechtskräftigen B-Plans Gewerbegebiet "An der Weidaer Straße", die nördlich der geplanten Entwicklungsfläche 1 (Wohnbaufläche) liegt, widerspricht unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklungsfläche 1 dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG, da dadurch zukünftig entstehende Gemengelagen begünstigt werden (siehe Ausführungen oben).

Die gewerbliche Baufläche im Süden der Ortslage ist im Hinblick auf das Trennungsgebot des § 50 BImSchG ebenfalls nicht zu befürworten. Obwohl auf Seite 94 des Umweltberichts die „sensible Lage" dieser gewerblichen Baufläche innerhalb der Ortslage erkannt wird, bleibt

dies bspw. bei Ausweisung der Entwicklungsfläche 3 vollkommen unbeachtet. Auf die Ausführungen zur Entwicklungsfläche 3 wird sinngemäß verwiesen. Die auf Seite 77 der Begründung unter Pkt. 7.9.3 als „Abstandsgrün" betitelten Grünstrukturen sind aus unserer Sicht nicht geeignet, diesen Fehlentwicklungen ausreichend gegenzusteuern.

Sondergebiet Baustoffhandel
Es steht auch hier zu befürchten, dass das geplante Sondergebiet und die nördlich angrenzende Entwicklungsfläche 3 (Wohnbaufläche) nicht dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG genügen. Dies gilt auch für die etwaige Planung von gewerblichen Bauflächen an gleicher Stelle, sofern eine Sondergebietsplanung „Baustoffhandel" aus bauplanungsrechtlichen Gründen nicht umsetzbar ist.

Sondergebiete Agrarwirtschaft
Das im Westen der Ortslage Hohenleuben ausgewiesene Sondergebiet Agrarwirtschaft wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht befürwortet, da unmittelbar angrenzend Wohnbauflächen ausgewiesen werden und dies Nutzungskonflikte zwischen Wohnnutzung und Landwirtschaft verstärkt.

Sonstige Flächen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind keine grundlegenden immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotentiale erkennbar.

Sonstige und redaktionelle Hinweise:

Auf Seite 65 des Umweltberichtes heißt es, dass die überwiegend an den Grenzen des FNP vorkommenden Wälder im Süden und Westen als Schutzwälder ausgewiesen sind. Südlich Brückla gäbe es einen Wald mit Lärmschutzfunktion. Es ist unklar, welcher Wald hier gemeint ist und nach welchen Maßstäben dort nachweislich eine Lärmschutzfunktion vorhanden sein soll.

Der unteren Immissionsschutzbehörde sind für die beiden gewerblichen Bauflächen keine zugrundeliegenden (Bau-)Genehmigungen oder dergleichen zum zulässigen Betriebsumfang bekannt.

Unter Pkt. 2.3 der Begründung (Gesetzliche Grundlagen) ist unter Nr. 4 die aktuelle Fassung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu benennen; aktuell ist es das Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

Die Tabelle 2 unter Pkt. 4.4, Seite 42 der Begründung ist unvollständig. Es fehlt der in Aufstellung befindliche VBP „Pflegeeinrichtung Windmühlenstraße".

Bodenschutz, Altlasten
Bearbeiter: Frau Nahr
Telefon: 03661/876 630

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB sollen dem Vorhabenträger Hinweise zur weiteren Planung sowie zum Umfang der Umweltprüfung gegeben werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die beabsichtigte Bodennutzung der Gemeinde dar und bildet die Grundlage für die räumliche Entwicklung. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden

als Lebens- und Produktionsgrundlage sind im FNP Aussagen zu dessen Schutz zu treffen. Folgende Möglichkeiten sind gegeben:

- Bedarfsgerechte Ausweisung von Bauflächen (Heranziehung der Bevölkerungsprognose): Entwicklung Siedlungsinnenbereich, Minimierung Neuversiegelung - flächensparendes Bauen
- Böden mit geringer Funktionserfüllung für Bebauung vorsehen (Bodenfunktionen nach §2 Abs. 2 BBodSchG)
- Böden mit hoher Funktionserfüllung sind zu erhalten
- Flächen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Bodens sind auszuweisen.

Ein Schwerpunkt muss die Prüfung der Verträglichkeit der Standorte für geplante Nutzungen hinsichtlich des Bodenschutzes sein. Dazu ist eine detaillierte Boden- und Bodenfunktionsbewertung notwendig, bei der die Eignungen der Böden für bestimmte Nutzungen herausgestellt werden und die auf den Erhalt seltener und hoch bewerteter Böden ausgerichtet ist. Zudem muss im Bereich hoher Reliefenergien vor allem in den Randbereichen des Planungsgebietes die Erosionsneigung landwirtschaftlich genutzter Flächen bewertet werden. Erosionsgefährdete Flächen sollten von einer Bebauung freigehalten werden, können aber u. U. sinnvoll in die Planung von Kompensationsmaßnahmen einbezogen werden.

Die Bewertung der Flächen hat unter Anwendung des Bodenfunktionsbewertungssystems des Landes Thüringen zu erfolgen. Dazu liegen Bewertungskarten unter Kartendienst des TLUBN | Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (thueringen.de) vor. Unter den Ebenen Geologie und Boden → Boden → Bewertungsdaten finden sich Kartenwerke zur Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen sowie eine Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung. Ergänzend können auch die Daten der Bodenschätzung genutzt werden, die von der Oberfinanzdirektion des Landes Thüringen und dem Landesvermessungsamt zur Verfügung gestellt werden (digital unter Thüringen Viewer (thueringen.de). Unter Themen- Kartenebenen- Basisdaten- Liegenschaftskataster (ALKIS)- Einzelllayer – Bodenschätzung sind die Schätzdaten mit den entsprechenden Klassenzeichen hinterlegt.

Für die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden ist im vorzulegenden Umweltbericht eine detaillierte standortbezogene Beschreibung und Bewertung des Bodens und seiner Funktionen entsprechend §2 Abs. 2 BBodSchG durchzuführen. Hinweise zum Inhalt des Umweltberichtes sind dem Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB", erarbeitet von der Bund- / Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) zu entnehmen. Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) - Veröffentlichungen / Bodenschutz in der Planung (labo-deutschland.de)

Besondere Relevanz im vorliegenden Planungsverfahren kommt den in §2 Abs.2 Nr. 1 BBodSchG genannten natürlichen Bodenfunktionen/ -teilfunktionen

- Lebensraum für Pflanzen (mit den Kriterien Standortpotential für natürliche Pflanzengesellschaften- Biotopentwicklungspotential und natürliche Bodenfruchtbarkeit)
- Funktionen des Bodens im Naturhaushalt
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

zu.

Diese Funktionen sind in der Umweltprüfung vorrangig zu bewerten, da mit den hauptsächlich auftretenden Wirkfaktoren Bodenabtrag, Versiegelung, Auftrag/ Überdeckung,

Verdichtung ggf. auch Stoffeinträge und Grundwasserstandsänderungen die schwerwiegendsten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden einhergehen.

Dabei sind auch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Bestandteilen des Naturhaushaltes zu berücksichtigen.

Hinsichtlich notwendiger Kompensationsmaßnahmen ist eine vorrangige Prüfung von Maßnahmen zur Aufwertung bzw. Wiederherstellung von Bodenfunktionen (Entsiegelung, Beseitigung von Schadverdichtungen, Oberbodenauftrag/ Rekultivierung etc.) durchzuführen. Diese lassen sich mit den Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht auch kombinieren.

Bearbeitungshinweise:

FNP- Begründung:

Auf Seite 21 unter Nr.9 ist die korrekte Zitierung der Neufassung der BBodSchV (BGBl.I Nr. 43 vom 16.Juli 2021) erforderlich.

Die Aussagen unter Punkt 5.1 zur Bevölkerungsprognose gehen davon aus, dass sich die Einwohnerzahl in Hohenleuben von 1442 im Jahr 2022 auf 1090 im Jahr 2040 (d.h. um 25%) verringert. Dabei verringert sich der Anteil der Altersgruppe der 20- 65- jährigen bei gleichzeitiger Erhöhung des Anteils der Altersgruppe über 65- jährigen. In diesem Kontext ist die Ausweisung von zwei großflächigen neuen Wohnbauflächen (ca. 7 ha) unplausibel.
Unter Punkt 6 Wohnbauflächenbedarfsanalyse wird ebenfalls erwähnt, dass im Betrachtungszeitraum der letzten10 Jahre nur 2 (!) Wohnungen errichtet wurde, somit fast keine Bautätigkeit stattfand. Demgegenüber stehen noch 10 Baulücken mit Potential zur Errichtung von Wohnraum. Zudem sind in den ausgewiesenen B-Plangebieten noch 9 Grundstücke vorhanden. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass ausreichend Flächen zur mittelfristigen Bebauung in den nächsten 10- 15 Jahren zur Verfügung stehen.
Der Planungswille der Gemeinde zur Schaffung neuer Wohnbauflächen als Angebotsplanung ist zwar begründet, ist aber aufgrund des Modellcharakters der Berechnung unserer Ansicht nach völlig überdimensioniert. Aus Sicht des Bodenschutzes/ Schutz vor Versiegelung wird das Vorhaben in dem vorgelegten Umfang abgelehnt. Der Vorhabenträger sollte sich auf eines der beiden geplanten großen Wohnbauflächen (Weidaer Straße oder Aumaer Straße) beschränken und diese flächenmäßig minimieren. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist das geplante Gebiet an der Aumaer Straße für eine Ausweisung zu bevorzugen, da dort die vergleichsweise schlechteren Böden anzutreffen sind- die dazu beigezogenen Acker- und Grünlandzahlen liegen hier überwiegend zwischen 33 und 38, während die auf der geplanten Fläche an der Weidaer Straße durchweg bei 40 liegen. Die Erweiterung des Plangebietes an der Windmühlenstraße betrifft Ackerflächen mit Ackerzahlen von 41 bzw. 43, somit also im Vergleich zum Umfeld eher bessere Böden. Durch die bereits laufende Planung für eine Pflegeeinrichtung kann der Ausweisung der angrenzenden Wohnbaufläche 3 jedoch nur wenig entgegengesetzt werden.

Die Überplanung des Geländes der JVA als innerörtliche Parkanlage wird – vorausgesetzt die Flächen werden komplett entsiegelt – ausdrücklich befürwortet. Durch die Entsiegelung der Flächen auf dem Höhenrücken wird ein wesentlicher Beitrag zur Grundwasserneubildung in diesem Bereich erreicht.

Unter 7.13 führte der Planer in Tabelle 19 die in der Gemarkung Hohenleuben recherchierten Altlastverdachtsflächen (7 Altstandorte und 1 Altablagerung) auf. Er erklärte, dass nur eine

der Verdachtsflächen im Entwurf des FNP dargestellt wird, da dort eine bauliche Nutzung vorgesehen ist.
Entsprechend §5 Nr.3 BauGB wurde diese Flächen im FNP gekennzeichnet.
Zur Abschätzung, ob die Fläche überhaupt für eine bauliche Nutzung- in der Regel für eine Dauernutzung durch Menschen infrage kommt, ist im Zuge der Flächennutzungsplanung bereits die gesundheitliche Ungefährlichkeit der vorhandenen umweltgefährdenden Stoffe darzulegen. Dies kann entsprechend der Kommentierung des § 5 BauGB (Battis/ Krautzberger/Löhr/Mitschang, 15.Aufl.2022 BauGB § 5 Rn 20-43, Verlag C.H.Beck oHG 2024) mittels einer abstrakten Gefährdungsabschätzung erfolgen. Grundlage bildet entweder eine Recherche der am Standort vermuteten Schadstoffe mit ihrer Umwelt-/ Gesundheitsrelevanz oder bei Vorlage von Untersuchungsergebnissen eine Gegenüberstellung mit den Prüf- und Maßnahmewerte der BBodSchV mit Ableitung, ob sich nachgewiesene Schadstoffe als gesundheitlich unbedenklich erweisen.
Die Informationen zum vermuteten/ nachgewiesenen Schadstoffumgang und zu einer daraus abzuleitenden Gesundheitsgefährdung sind in der Begründung zum FNP zu ergänzen.

Nach Information der unteren Bodenschutzbehörde befindet sich in Brückla eine weitere Altlastenverdachtsfläche, die Altablagerung „An der Buschwiese". Diese ist der Vollständigkeit halber in die Tabelle 19 aufzunehmen.

Umweltbericht

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wurden im Umweltbericht vorrangig die Aussagen zur Bestandserfassung relevanter Schutzgüter (Boden und Grundwasser unter Punkt 3.1.1) geprüft. Dabei fiel auf, dass es einer fachlichen Überarbeitung mit gleichzeitiger Erhöhung des Detaillierungsgrades sowie der Korrektur einiger Fehler bzw. irreführender Aussagen bedarf. Die Anforderungen zur Überarbeitung bzw. weitergehende Hinweise sind nachfolgend aufgeführt:

Die Aussage auf Seite 35 Anstrich 2 ist unplausibel (Entwicklung eines naturfernen Feldgehölzes)

3.1.1 Seite 57 Boden:
Die Bodenbeschreibung erfolgte auf Grundlage der Bodengeologischen Karte von Thüringen. Die Aussagen sind nicht detailliert genug und sind unter Hinzuziehung weiterer Fachdaten (Bodenschätzungsdaten, Daten zur Erosionsgefährdung u.a.) zu ergänzen. Aus der Beschreibung des Bodens mit seinen natürlichen Bodenfunktionen lassen sich besonders hochwertige und schützenswerte Böden ableiten, die zu erhalten und von Bebauungen freizuhalten sind. Andererseits können Böden mit einem geringen Funktionserfüllungsgrad zur Bebauung oder im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen zur Bodenverbesserung ausgewiesen werden.
Seite 57/58: Zum besseren Verständnis sind – ausgehend vom geologischen Untergrund (u.a. Tonschiefer/ Tonschieferzersatz) – die daraus entstandenen Leitbodenformen entsprechend der Legende zur BGK 100 in Verbindung mit der Nomenklatur der KA 4 korrekt zu benennen.
Die Aussage auf S.58, dass Böden der Leitbodenform lg1 (steinig- grusige Lehme auf Schieferschutt) zum Kartoffelanbau ungeeignet sind, ist irrelevant für die Flächennutzungsplanung. Die Böden sind anhand der Petrografie und der entstandenen Bodenprofile in ihren allgemeinen Bodeneigenschaften und der Erfüllung der Bodenfunktionen zu beschreiben. Anbaueignungen sind hier nicht erforderlich.
Hinweis: Ableitend vom Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen ist es erst möglich, Böden mit hoher und geringer Funktionserfüllung auszuweisen und somit die Inanspruchnahme für

Flächen (z.B. für Bauvorhaben) auf Böden geringerer Funktionserfüllung zu leiten. Diese Aussagen bilden somit auch eine Grundlage für die Eingriffsregelung.

Seite 58 unten: Im Landkreis Greiz ist Winderosion nur untergeordnet und sehr vereinzelt anzutreffen und damit hier nicht relevant. Größere Beeinträchtigungen (Abtrag humosen Oberbodens, Verschlämmung/ Störung des Bodenlufthaushaltes etc.) sind regelmäßig durch Wassererosion nach Starkniederschlägen zu erwarten. Die Hänge um Brückla und nordöstlich/ östlich von Hohenleuben weisen aufgrund ihrer Lage, Neigung, Größe und Bodenarten teilweise äußerst hohe Erosionsgefährdungen auf, die sich auch durch zahlreiche erosive Abflussbahnen manifestieren. Diese Form der Erosionsgefährdung ist darzustellen (auch kartografisch) und zu bewerten. Die Ergebnisse der Bewertungen sind die Betrachtung zu bodenbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einzubeziehen. Generell ist der Planer angehalten, die Begrifflichkeiten „Beeinträchtigungen" und „Gefährdungen" detaillierter darzustellen. Die geforderte Bodenfunktionsbewertung (s.auch Punkt 3.2 LABO- Arbeitshilfe) ist für die Interpretation hilfreich.

3.1.1 Seite 59, Altlasten:

Die Aussage, dass Altablagerungen durch Luftimmissionen Gefährdungen hervorrufen, ist falsch. Auch die Formulierung, dass durch Sickerwasser aus Altablagerungen angrenzende Lebensräume (welche?) belastet werden, ist zu allgemein und zu spezifizieren.
Die ALVF in Brückla (AA An der Buschwiese) ist in Abb. 17 nicht dargestellt und auch im Textteil wurde sie nicht erwähnt.
Unterhalb der Abb.17 ist die Angabe „untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Weida" falsch.
Entsprechend der Ergebnisse der Recherchen zum Schadstoffumgang auf den relevanten Altlastverdachtsflächen (v.a. der als Sondergebiet Beherbergung vorgesehenen ehemaligen Schuhfabrik Häßner) unter Punkt 7.13 der Begründung sind die Aussagen im Umweltbericht zu ergänzen.

3.1.1 Seite 60, Grundwasser:

Der gesamte Abschnitt ist fachlich zu erweitern und die Unplausibilitäten auszuräumen.
Die Aussage, dass Grundwasser in den Berglehm- Braunerden nicht ansteht, ist zu überarbeiten, da ein Widerspruch zu Absatz 4 besteht (Planungsgebiet…ist gefährdet durch eindringende Schadstoffe in das Grundwasser…). Oberflächennahes Grundwasser- als Schichtwasser oder im Auflockerungshorizont des Gesteinszersatzes ist meist überall vorhanden.
Die Beschreibung der Grundwasserleitertypen ist zu ergänzen. Es ist zu erklären, was die verschiedenen Grundwasserleitertypen sind und was sie (bei Relevanz) auszeichnet. Zudem sollten Aussagen zum Grundwasserflurabstand und zur Grundwasserfließrichtung ergänzt werden.
Die Aussage des ersten Satzes im 4.Absatz ist unplausibel (geringe Überdeckung von Böden?)
6. Absatz: Warum von großflächigen Ackerschlägen eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeht, ist nicht erklärt.
Gefährdungen des Grundwassers können im Übrigen weiterhin sein: diffuse Einträge aus Industrie und Verkehr sowie aus punktuellen Quellen (Altstandorte, Altablagerungen) oder aus undichten Abwasserkanälen u.a. Dies ist in geeigneter Form zu ergänzen. Versiegelungen beeinträchtigen das Grundwasser nicht, sie unterbinden allenfalls die Grundwasserneubildung.

3.2.1 Wirkungsprognose S.76 (Boden/ Fläche/ Grundwasser)
Dass durch die vorbereitete bauliche Entwicklung in den Ortsrandlagen keine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern erfolgt, ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht unplausibel. Durch den Entzug der Fläche und eine Überbauung werden 100% der natürlichen Bodenfunktionen – u.a. Lebensraum, Filter-/ Puffer- und Abbaufunktion gegen über Schadstoffen sowie die Grundwasserneubildung unterbunden. Nach Aussagen des Planers handelt es sich um einen Entzug landwirtschaftlicher Fläche, die seiner Ansicht nach ohnehin anthropogen vorbelastet ist. Welcher Art diese Belastung ist, bleibt unklar. Eine gute fachliche Praxis bei der Landbewirtschaftung stellt keine Belastung des Bodens dar. Während für das Schutzgut Boden durch die geplante Überbauung und Versiegelung keine Beeinträchtigungen ausgewiesen wurden, erfolgte dies für das Schutzgut Fläche. Hier sollte eine Verbindung hergestellt werden, da sich beide Schutzgüter bedingen. Die Aussagen beim Schutzgut Grundwasser, dass die Versiegelung in den ausgewiesenen Entwicklungsflächen nur geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser hat, ist unserer Ansicht nach nicht korrekt. Jede Versiegelung hat erhebliche Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, da die natürliche Evapotranspiration gestört ist und ein Großteil des Niederschlagswassers auf befestigten Flächen verdunstet oder über die Kanalisation abgeführt wird. Eine 100%ige Versickerung zur Neubildung von Grundwasser ist somit nicht gegeben und dies stellt eine erhebliche Auswirkung auf die Grundwasserneubildung dar.

3.4. Maßnahmen zur Vermeidung/ Verringerung/ Ausgleich (ab S.80)
Bei der Auflistung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen fällt auf, dass keinerlei bodenbezogene Ausgleichmaßnahmen vorgeschlagen werden. Dabei bieten sich folgende Ausgleichsmaßnahmen im Gemeindegebiet bevorzugt an (vgl. auch Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB", erarbeitet von der Bund- / Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO):

- Maßnahmen zur Entsiegelung: jeder Rückbau nicht mehr genutzter Bausubstanz/ versiegelter Freiflächen (z.B. Gebäude ehem. Schuhfabrik, JVA- Gebäude) stellt im Zusammenhang mit der Beseitigung von Schadverdichtungen und Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht einen 1:1 –Ausgleich für jegliche zu versiegelnde Fläche dar.
- Maßnahmen zur Erosionsvorsorge, z.B. das dauerhafte Begrünen von erosiven Abflussbahnen (bei Flächenverfügbarkeit) zum Schutz des Abtrages von Oberboden und Eintrag von Sedimenten in Oberflächengewässer oder Nutzungsextensivierung in diesen Bereichen

Die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen sind um bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen zu erweitern.

Wasserwirtschaft
Bearbeiter: Herr Witzsche
Telefon: 03661/876 610

Gegen den Flächennutzungsplan der Stadt Hohenleuben bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. Im Bereich der geplanten Änderung befinden sich keine wasserwirtschaftlichen Schutzgebiete.

Folgende Anmerkungen sollten jedoch in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Planungsleitbild und zukünftige Stadtentwicklung

Entsprechend § 5 BauGB sind die Festlegungen und Darstellungen von Baugebieten im Flächennutzungsplan bereits an den Bestimmungen des WHG zu messen.

Nach § 1 Abs. Nr 6 BauGB sind im Bauleitverfahren unter anderem folgende wasserrechtliche Belange zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf das Wasser
- der Hochwasserschutz

Bedingt durch ihre Lage ist die Stadt Hohenleuben selbst eher weniger von den Auswirkungen von Hochwässern betroffen. Trotzdem stellt sie ein Ausgangsgebiet für Hochwässer dar.

Eine Aufgabe der Bauleitplanung ist die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Sie soll 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. Hierzu zählen auch eine nachhaltige Flächennutzung. Dazu gehört u.a. die Reduzierung der Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß. Im Plan sind jedoch auf 3 von 4 Entwicklungsflächen Neuversiegelungen ausgewiesen. Auf der Gegenseite sind keine Ausgleichsmaßnahmen mit Entsiegelungen von Flächen vorgesehen. Dies führt bei Umsetzung des Planes in der Bilanz zu einem höheren Versieglungsgrad.

Dabei werden bewusst in Randbereichen neue Wohnbauflächen ausgewiesen obwohl Innenentwicklungspotenziale ausreichend vorhanden sind (S.90/91 Umweltbericht). Dies steht auch im Gegensatz zu den in der Thüringer Nachhaltigkeitsstrategie formulierten Zielen der Eindämmung des Flächenverbrauchs und des Schutzes des Bodens.

Im gesamten FNP finden sich zudem keine expliziten Ausführungen oder Festlegungen zu Klimaanpassungsmaßnahmen. Gerade im Hinblick auf Starkniederschlagsereignisse oder länger anhaltende Trockenperioden wäre hier eine Betrachtung notwendig. Es wird sogar in der Wirkungsprognose aufgezeigt, dass es bei Umsetzung des Plans zur Verringerung der Versickerungsleistung und der Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versieglung kommt. Durch die Ausgleichmaßnahmen wird dies sicherlich teilweise aufgewogen, jedoch bedeutet dies noch lange keine Verbesserung des Ist-Zustandes und stellt auch keine Anpassungsmaßnahme dar.

Ausgleichsmaßnahmen

Es ist generell positiv anzumerken, dass Ausgleichsmaßnahmen mit Bezug zu Oberflächengewässern vorgesehen sind. Unsererseits gibt es zu den Ausgleichsmaßnahmen A2, A6 und A8 aber noch einige Anmerkungen.

zu A2

Laut Kartendarstellung liegt dieser Teich im Nebenschluss des Bachlaufs. Dies ist auch zukünftig so beizubehalten.

zu A6

Unter A6 wird für den Dorfwiesenbach als mögliche Ausgleichsmaßnahme eine Auenrenaturierung angeben. In Tabelle 8 des Umweltberichtes ist als Zustand „verrohrter Bachlauf" angegeben. Dies ist so nicht korrekt. In dem in der Karte markierten Bereich ist der

Bachlauf offen. Inwieweit überhaupt noch Maßnahmen am Gewässerbett notwendig sind, wäre noch zu prüfen. Die Renaturierung der Aue sehen wir jedoch als sinnvolle Maßnahme an.

zu A8

Unter A8 wird für den Brücklabach als mögliche Ausgleichsmaßnahme eine Auenrenaturierung angeben. In Tabelle 8 des Umweltberichtes ist als Zustand „verrohrter Bachlauf" angegeben. Dies ist so nicht korrekt. In dem in der Karte markierten Bereich ist der Bachlauf offen und wurde bereits im Rahmen einer anderen Maßnahme renaturiert. Maßnahmen am Gewässerbett sind somit unserem Kenntnisstand nach nicht notwendig. Die Renaturierung der Aue sehen wir als sinnvolle Maßnahme an.

Hinweise

Auf S. 41 der Begründung zum FNP steht, dass für die Unterhaltung der Gewässer 2. Ordnung die Kommunen zuständig wären. Dies ist falsch. Gemäß § 31 Thüringer Wassergesetz liegt die Zuständigkeit hierfür bei den Gewässerunterhaltungsverbänden. Im konkreten Fall beim GUV Weiße Elster/Weida.

Wasserwirtschaft
Bereich Abwasser
Bearbeiter: Frau Meutzner
Telefon: 03661/876 614

Aus abwasserfachlicher Sicht ist folgendes anzumerken:

Hinsichtlich der Entwicklung weiterer Wohnbauflächen und Sondergebiete wird festgestellt, dass das aktuelle Abwasserbeseitigungskonzept nicht ausreichend berücksichtigt wurde, d.h. für die betrachteten Gebiete ist lt. ABK weder eine abwasserseitige Erschließung vorhanden noch geplant. Eine dringende Abstimmung mit dem Zweckverband Wasser/ Abwasser Zeulenroda ist angeraten.
Dieser Sachverhalt wurde bereits in der Stellungnahme zum BBP „Pflegeeinrichtung Windmühlenstraße Hohenleuben" erörtert. Die Beseitigung der anfallenden Schmutzwässer über die öffentlichen Abwasseranlagen ist hierbei nach Einschätzung der Unteren Wasserbehörde möglich, die Beseitigung der anfallenden Niederschlagswasser durch die zusätzliche Versiegelung von bisherigen Grünflächen ist hier das wesentliche Kriterium für die Machbarkeit einer Erschließung.

Ebenfalls bisher nicht im vorgelegten Entwurf berücksichtigt sind die laut ABK geplanten und auch teilweise vorhandenen Abwasseranlagen des Zweckverbandes Wasser/ Abwasser Zeulenroda, das betrifft z.B. die zentrale Erschließung von Brückla über Pumpwerk und Druckleitung, die vorhandene Abwasserpumpstation Reichenfelser Straße inklusive Regenüberlaufbecken, dort ist bisher im FNP lediglich ein RRB (Regenrückhaltebecken) dargestellt. Östlich der Waldstraße bzw. des Gebietes Am Neumühlweg befindet sich außer dem dargestellten Pumpwerk ebenfalls ein Regenrückhaltebecken.

Die Beseitigung der Niederschlagswasser in den geplanten Wohnbauflächen muss über standortbezogene Versickerungsgutachten untersucht werden und ggf. der entsprechende Platzbedarf für Rückhalte- bzw. Retentions- oder Versickerungsanlagen vorgehalten und im FNP eingetragen werden. Für die geplanten Wohnbauflächen im Bereich Aumaer Straße ist mit schwierigen Verhältnissen bzgl. Versickerung zu rechnen, dort sind Staunässe oder stehende Wasserflächen auf den Grünflächen bekannt.

Der FNP ist hinsichtlich der bisher im ABK ausgewiesen Flächen für abwasserseitige Erschließung bzw. Abwasseranlagen zu überarbeiten bzw. ist mit dem Zweckverband

Wasser/ Abwasser Zeulenroda abzustimmen, wie zusätzlich anfallendes Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) beseitigt werden kann.
Weiterhin sind Festlegungen zu treffen, wie der Wasserhaushalt mittels Versickerungs- und Retentionsflächen geschützt bzw. weniger beeinträchtigt werden kann.

Begründung:
Der Flächennutzungsplan ist eine Vorstufe zum Bebauungsplan, der in § 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB mit der Darstellung von Bauflächen bereits Weichen für die konkrete Inanspruchnahme im Bebauungsplan stellt. Diese konkrete Festlegung von Baugebieten ist der maßgebliche Punkt für die wasserrechtlichen Bestimmungen in der Planaufstellung, so dass auch die Darstellung des Baugebietes an den Bestimmungen des WHG zu messen ist. Im FNP ist somit bei der Darstellung von Bauflächen darauf zu achten, dass Darstellungen enthalten sind, die durch zulässige konkrete Festlegungen weiterentwickelt werden können. Dies ist hier in Bezug zur abwassertechnischen Erschließung der geplanten Gebiete nicht erfüllt.
Hinweis:
Die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen als Festsetzung für Wohnbauflächen suggeriert Versickerungsfähigkeit im Untergrund, diese ist aber durch die Verdichtung unter Flächen wie Fahr, Stell- und Wegflächen nicht ausreichend und dauerhaft gesichert.

Naturschutz
Bearbeiter: Frau Zigan
Telefon: 03661/876 624

Zum o. g. Vorentwurf des Flächennutzungsplans ergeben sich aus naturschutzfachlicher Sicht folgende Anmerkungen:

Planzeichnung

In der Karte des Flächennutzungsplans sind nicht alle gesetzlich geschützten Biotope dargestellt. Als Beispiel ist der südlich Brückla vorhandene Hohlweg (s. Abb. 1) zu benennen.

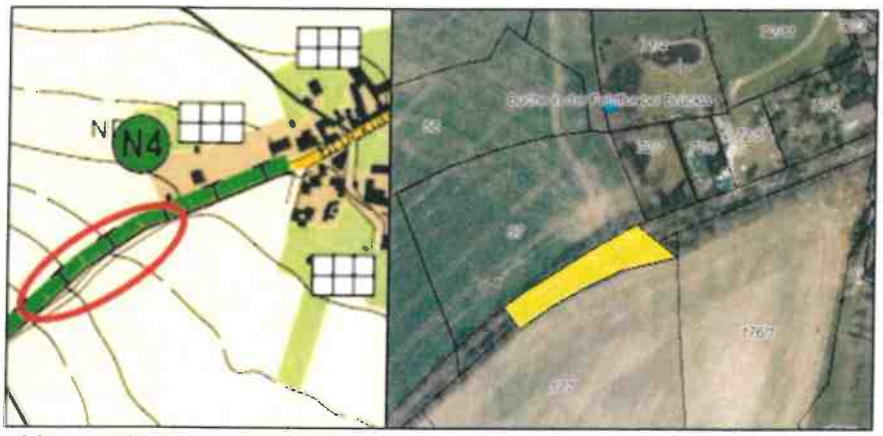

Abb. 1: Beispiel für fehlendes geschütztes Biotop südlich Brückla

Beiplan 1 – Entwicklungsflächen

Entsprechend dem Beiplan 1 sind als Entwicklungsflächen im Plangebiet drei Wohnflächen und eine Grünfläche vorgesehen. Insgesamt soll Wohnraum auf einer Fläche von ca. 8 ha ausgewiesen werden. Entsprechend dem Landschaftsplan Weida – Fortschreibung (2010)

handelt es sich um Grünland in extensiver Nutzung und Grünflächen. Wohnraum der Fläche 3 soll auf einer Grünfläche südlich einer gewerblich genutzten Fläche geschaffen werden. Gemäß den Darstellungen des Landschaftsplans ist südlich der Gewerbefläche eine landespflegerisch begründete Bebauungsgrenze zu ziehen.
Wohnbaufläche 3 befindet sich außerhalb dieser Grenze und wird mittig in eine extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche geplant. Dies führt zur Zerschneidung von wertvollen Offenlandflächen, die u. a. eine wichtige Funktion für den klimaökologischen Ausgleich für das Stadtgebiet haben.

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde geht aus den Ausführungen in der Begründung und dem Umweltbericht keine Notwendigkeit für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hervor. Im Gegenteil wird anhand der Schilderungen deutlich, dass genügend Baulücken auch für zukünftige Nachfragen zur Verfügung stehen. 13 Baulücken und 9 potenziell freie Baugrundstücke stehen im Plangebiet zur Verfügung. Es wird ein Bedarf von derzeit 6 zusätzlichen Wohneinheiten aufgezeigt. Im Gegenzug sollen 77 Wohneinheiten bevorratend geschaffen werden. Die Ausweisung von diesen großzügigen Wohnbauflächen ist nicht berechtigt und führt im Falle einer Realisierung zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft und ihrem Wirkungsgefüge, Landschaft und biologische Vielfalt. Deswegen kann die untere Naturschutzbehörde den Ausführungen des Kapitels 3.2.1 nicht folgen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wirkungsgefüges zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten sind (vgl. S. 78).

Unter dem Punkt „Schutzgüter" wird auf die Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter bei Realisierung des Flächennutzungsplans näher eingegangen.

Beiplan 4 – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Auf dem Beiplan 4 werden insgesamt 12 verschiedene Möglichkeiten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgezeigt. Zu den einzelnen Kompensationsmaßnahmen gibt es folgende Anmerkungen:

Die Ausgleichsmaßnahmen **A2**, **A5**, **A9** und **A12** werden seitens der unteren Naturschutzbehörde bei der ersten Überprüfung als sinnhaft angesehen. Ebenso die Ausgleichsmaßnahme **A1**. Bei dieser Maßnahme gilt zu überdenken, ob die Pflanzung einer Streuobstreihe nicht doch auch auf beiden Seiten des Weges möglich ist.

Die als Ausgleichsmaßnahme **A3** geplante Aufwertung des Froschteichs/ Pfarrteichs muss näher beschrieben werden. Der Teich wurde bereits als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kartiert. Im Zuge einer konkreten Maßnahme muss zusammen mit der unteren Naturschutzbehörde vor Ort geprüft werden, ob das Gewässer ein Aufwertungspotential hat.

Die Kompensationsmaßnahme **A4** soll auf dem Flurstück 380, Flur 3, Gemarkung Hohenleuben realisiert werden. Grundsätzlich ist die Anlage eines Kleingewässers eine sinnvolle Maßnahme, da im Zuge der Trockenheit ein Rückgang von diesen zu verzeichnen ist. Das Standgewässer soll mit dem Ziel der Wiederherstellung eines Amphibienhabitats umgesetzt werden. Dabei ist zu beachten, dass der Teich nicht mit Fischen besetzt werden darf. Ein Fischbesatz eines Gewässers wirkt sich langfristig negativ auf die Population von Amphibienarten aus. Anhand der Auswertung von Luftbildern des Fachinformationssystems für Naturschutz (LINFOS) wird ersichtlich, dass auf dem Flurstück mehrere Gehölze vorhanden sind. Je nach Standort der Gehölze ist evtl. die Rodung von diesen notwendig, um die Maßnahme umzusetzen. Bei der Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs kann unter Umständen das Ergebnis sein, dass die Maßnahme nur wenig Wertpunkte erhält.

Entsprechend den Ausführungen der unteren Wasserbehörde ist der in der Karte markierte Bereich des Dorfwiesenbachs bereits offen gelegt. Die Ausgleichsmaßnahme **A6** kann somit nicht mehr für die Kompensation von anderen Vorhaben verwendet werden.

Die als Ausgleichsmaßnahme **A7** dargestellte Entwicklung einer Feldhecke mit dem Ziel Ortsrandeingrünung ist vergeben. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Weidaer Straße" ist diese Maßnahme als Kompensation des Eingriffs festgelegt.

Laut den Darstellungen des Landschaftsplans „Weida – Fortschreibung" (2010) ist für die Fläche der Ausgleichsmaßnahme **A8** die Renaturierung einer Aue vorgesehen. Die Renaturierung der Aue erachtet die untere Naturschutzbehörde als sinnvolle Maßnahme an. In Tabelle 8 „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" wird aufgeführt, dass die Maßnahme in Verbindung mit einem Aueweidenprojekt (Natura2000) entlang der Triebes nördlich der Maßnahmenfläche umgesetzt werden soll. Im Zuge einer Vorhabenplanung muss genau festgelegt werden, welche Handlungen einem zukünftigen Eingriff und welche Handlungen einem Förderprojekt auf der Fläche zugeschrieben werden.

Als Kompensationsmaßnahme **A10** wird gemäß Tabelle 8 die Aufforstung in Form eines Wald-Wiesen-Komplexes von zwei Grünflächen forciert. Diese Maßnahme soll laut den Ausführungen des Umweltberichtes (vgl. S. 85) für die Fläche als Entwicklungsziel im Landschaftsplan dargestellt sein. Laut Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans ist nicht die Entwicklung eines Wald-Wiesen-Komplexes vorgesehen, sondern die Ausbildung eines geschlossenen Waldsaums am Rand der Grünflächen. Die Wiesenflächen sind zu erhalten und möglichst extensiv zu bewirtschaften. Komplett vom Wald umschlossene Wiesen haben einen hohen ökologischen Wert. Sie stellen ein Lebensraum sowohl für im Wald lebende Tierarten dar, als auch von Tierarten, die im Offenland leben. Die Erhaltung der Waldwiesen schützt somit gleichzeitig die biologische Vielfalt.

Die Durchgrünung des Stadtrandes in Form der Wiederherstellung der Grünanlage des ehemaligen Schlosses (aktuell JVA, Ausgleichsmaßnahme **A11**) wird aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde zwar begrüßt, stellt aber eher eine städtebauliche Gestaltungsmaßnahme dar. Das Anbringen von Nistkästen kann in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme in Form eines Ökokontos anerkannt werden. Im Falle des Verlustes von Lebensräumen von Vögeln und/ oder Fledermäusen an anderer Stelle ist hier der Ausgleich im Vorfeld erbracht worden.

Bei der verbindlichen Bauleitplanung oder bei der Planung eines konkreten Vorhabens muss die Planung, Bilanzierung und die Umsetzung der gennannten Kompensationsmaßnahmen noch einmal im Detail geprüft werden. Im Zuge dessen ist auch die Prüfung der Flächenverfügbarkeit wichtig.

Die untere Naturschutzbehörde sieht noch folgende potenzielle Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet:

Auf dem Flurstück 509, Flur 5, Gemarkung Hohenleuben befindet sich ein ca. 1 ha großer lückiger Streuobstbestand („Am Amselsberg"). Es handelt sich gem. § 30 BNatSchG um ein gesetzlich geschütztes Biotop. Laut dem Aktionsplan zur Umsetzung der Biodiversitätsstrategie im Landkreis Greiz (Schlumprecht & Friedel, 2012) ist diese Streuobstwiese überörtlich bedeutsam und könnte durch Maßnahmen hingeleitete Nachpflanzungen und Erhaltungsschnitte nachhaltig gesichert werden. In der Konzeption des Landschaftsplans ist zudem als Ziel die Entwicklung einer Biotopverbundachse zum nördlichen Waldgebiet dargestellt.

Ebenso wie an diesem Standort kann bei allen im Plangebiet vorkommenden Streuobstwiesen geprüft werden, ob diese gezielt gefördert werden können. Dies ist wie

zuvor benannt durch Nachpflanzung und Pflegeschnitte möglich oder durch die Neuentwicklung auf Grünflächen.

Des Weiteren können Gewässerrandstreifen angelegt, verbreitert und/ oder mit typischer Ufervegetation bepflanzt werden, um eine Aufwertung zu erzielen. Auf S. 61 des Umweltberichtes wird beschrieben, dass die Gewässerrandstreifen des Plangebiets meist nur unzureichend ausgebildet sind oder häufig fehlen.

Auch die Aufwertung der benannten ausgeräumten Offenlandbereiche (vgl. S. 6, Umweltbericht) bieten Aufwertungspotential durch die Schaffung von Biotopverbundachsen, vergleichbar mit der aufgeführten Ausgleichsmaßnahme A12.

Begründung

In der Abb. 2 „Hierarchie des bundesrepublikanischen Planungssystems" auf S. 17 fehlt die Landschaftsplanung als Ebene.

Auf S. 61 der Begründung steht beschrieben, dass Baulücke Nr. 5 bereits zur Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen ist. Dementsprechend kann die Fläche nicht als Baulücke ausgewiesen werden.

Umweltbericht

Auf Seite S. 35 steht unter dem Punkt „Schutzgut Landschaft und Erholungsversorge – ländliches Offenland charakterisierte Landschaftselemente/ Tal" beschrieben, dass eine Maßnahme zum Erhalt bzw. zur Aufwertung des Landschaftsbildes u. a. die Reduzierung der negativen Wirkung naturraumtypischer und störender Elemente ist. In Klammern wird als störendes Element auch Hochspannungsfreileitungen benannt. Der unteren Naturschutzbehörde ist nicht klar, wie diese optisch vor Ort kompensiert werden können.

Regionalplanung

Entsprechend den Darstellungen der Begründung (S. 17) ist die Stadt Hohenleuben und Brückla von verschiedenen Vorranggebieten umgeben. Im westlichen und nördlichen Teil der Gemarkung Hohenleuben ist dies das Vorranggebiet Freiraumsicherung fs-24 „Unteres Weidatal und Nebentäler". Wie in den Ausführungen in der Begründung beschrieben, dient das Vorranggebiet „der Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktion". Gerade in der westlichen und nordwestlichen Gemarkung der Stadt Hohenleuben sind zwei der drei Wohnbauflächen geplant. Das Entwicklungsziel des Flächennutzungsplans steht den Zielen der Raumordnung entgegen.

Landschaftsplan

Bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans müssen in der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB die Darstellungen des Landschaftsplans berücksichtigt werden (vgl. auch § 11 Abs. 3 BNatSchG).

Die meisten der im Landschaftsplan dargestellten Entwicklungsziele wurden in der Flächennutzungsplanung der Stadt Hohenleuben berücksichtigt und in Form von Kompensationsmaßnahmen übernommen. Durch die festgesetzten Grünflächen im Stadtgebiet wird u. a. dem Ziel einer starken Durchgrünung bzw. Erhöhung des Grünanteils im Stadtgebiet entsprochen. Viele im Landschaftsplan dargestellten Möglichkeiten zur Anpflanzung von linearen Gehölzstrukturen werden als Ausgleichsmaßnahme A9

„Straßenbegleitende Gehölzpflanzungen" aufgenommen. Auch die Auenrenaturierung am Talbach wurde in Form einer Kompensationsmaßnahme berücksichtigt. Allerdings reicht im Landschaftsplan die vorrangig der Entwicklung von natur- und landschaftsschutzmaßnahmen vorgesehene Fläche bis in den Ort Brückla.

Schutzgüter

Flora und Fauna

Auf S. 50 wird dargelegt, dass in den LINFOS-Daten keine Fledermausnachweise im Planungsraum existieren. Diese Angabe ist falsch. Im Stadtgebiet Hohenleuben gibt es einige Fledermausnachweise.

Im Zuge weiterer Verfahren ist zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden.

Klima

Die Stadt Hohenleuben und Brückla sind von Kaltluftentstehungsgebieten umgeben. Gemäß der Kategorisierung des Regionalen Klimainformationssystems (Re-KIS, 2019) handelt es sich um kaltluftproduzierende Flächen (z. Bsp. Grünflächen), Wälder sowie naturnahe Gewässer. Diese Gebiete haben eine hohe klimatische Ausgleichsfunktion. Die Festlegung von ca. 8 ha neuer Wohnbauflächen werden im Zuge der Umsetzung eine erhebliche Auswirkung auf die mikroklimatischen Verhältnisse vor Ort haben, da großflächig Grünland einer neuen Nutzung zugeordnet werden soll und dies zu einer weiteren Versiegelung führt. Die derzeit mit geringer thermischer Belastung versehene Innenstadt von Hohenleuben wird in dem Fall negativ beeinflusst.

Bei Umsetzung der im FNP dargestellten Entwicklungsflächen wird es nicht nur zu einer Beeinträchtigung der mikroklimatischen Verhältnisse kommen. Eine zukünftige Bebauung hat auch einen negativen Einfluss auf die klimaökologische Ausgleichsfunktion der Umgebung und wird den Temperaturausgleich des Ortes in Strahlungsnächten minimieren.

In den Ausführungen des Umweltberichtes auf S. 70 werden die negativen Auswirkungen von übermäßiger Bodenversiegelung bereits benannt. Die großzügig ausgewiesenen Wohnbauflächen stellen eine übermäßige Bodenversieglung dar, zumal der Bedarf für weitere Wohnbebauung nicht gegeben ist.

Landschaftsbild

Die Beurteilung des Eingriffs in das Landschaftsbild und des dazugehörigen Kompensationsumfangs muss im Einzelfall geprüft werden. Bei Realisierung der geplanten Wohnbebauung wird das Landschaftsbild erheblich negativ beeinflusst.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Natura2000-Gebiet

Im Umweltbericht wird die Auflistung von in der Nähe des Plangebiets befindlichen FFH- und SPA-Gebieten und Aussagen über mögliche Beeinträchtigungen in unterschiedlichen Kapiteln dargelegt. Die Darstellung unter einem Punkt ist geeigneter.

Schutzobjekte sind nach §§ 23 - 30 und § 32 BNatSchG von der Planung nicht betroffen.

Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

Im Auftrag

Zschiegner
Amtsleiterin