

Stadt Hohenleuben

Entwurf zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Pflegeeinrichtung Windmühlenstraße“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB

Begründung

gemäß § 2a BauGB

zur Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB

in der Fassung vom 12.04.2022

Bauleitplan der
Stadt Hohenleuben
Markt 5
07958 Hohenleuben

Vorhaben der
Exsos GmbH
Am Vogelherd 56
98693 Ilmenau

Bauleitplanung von
KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Standort Jena
Unterlauengasse 9
07743 Jena
T. 03641/592 - 518
E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

Inhalt

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Einführung | 3 |
| 1.1 | Allgemeine Angaben | 3 |
| 1.2 | Ziele und Zweck der Planung | 3 |
| 1.3 | Anlass und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes | 3 |
| 1.4 | Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB | 4 |
| 1.5 | Lage und Abgrenzung des Plangebiets | 5 |
| 2 | Ausgangssituation | 5 |
| 2.1 | Räumliche Einordnung des Plangebiets | 5 |
| 2.2 | Bisherige Nutzung und Entwicklung | 7 |
| 2.3 | Verkehrerschließung | 10 |
| 2.4 | Ver- und Entsorgung | 10 |
| 2.5 | Immissionen | 10 |
| 3 | Planungsbindungen | 11 |
| 3.1 | Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) | 11 |
| 3.2 | Regionalplan Ostthüringen | 12 |
| 3.3 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 13 |
| 3.4 | Bezug zum Landschaftsplan | 14 |
| 3.5 | Andere Bebauungspläne | 15 |
| 3.6 | Konzept zur Deckung des Bedarfs an Pflegeplätzen | 15 |
| 4 | Planungskonzept | 18 |
| 4.1 | Nutzungskonzept | 18 |
| 4.2 | Städtebauliches Konzept | 18 |
| 4.3 | Verkehrskonzept | 20 |
| 5 | Planinhalt (Begründung der Festsetzungen) | 21 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 21 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 22 |
| 5.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 23 |
| 5.4 | Flächen für Stellplätze | 23 |
| 5.5 | Öffentliche Verkehrsflächen | 23 |
| 5.6 | Anpflanzen von Sträuchern | 23 |
| 5.7 | Örtliche Bauvorschriften | 23 |
| 5.8 | Hinweise | 24 |
| 6 | Städtebauliche Kenndaten | 24 |
| 7 | Auswirkungen der Planung | 24 |
| 7.1 | Sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie der Vorrang der Innenentwicklung | 25 |
| 7.2 | Gesunde Wohnverhältnisse, Sicherheit der Wohnbevölkerung | 25 |
| 7.3 | Wohnbedürfnisse der Bevölkerung | 25 |
| 7.4 | Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung | 25 |
| 7.5 | Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege | 26 |
| 7.6 | Belange von Natur, Landschaft und Umwelt | 26 |
| 7.7 | Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen | 29 |
| 7.8 | Belange der Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur | 29 |
| 7.9 | Belange des Verkehrs | 29 |
| 7.10 | Flächennutzungsplan | 30 |
| 7.11 | Belange des Hochwasserschutzes | 30 |
| 7.12 | Kosten und Finanzierung (Öffentlicher Haushalt) | 30 |
| 8 | Alternativen | 30 |
| 9 | Rechtsgrundlagen | 32 |
| 10 | Verzeichnis der Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan | 32 |

1 Einführung

1.1 Allgemeine Angaben

PLANUNGSTRÄGER: Stadt Hohenleuben
Markt 5
07958 Hohenleuben

VORHABENTRÄGER: Exsos GmbH
Am Vogelherd 56
98693 Ilmenau

PLANUNG: Verbindliche Bauleitplanung als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

STANDORT: Hohenleuben, Windmühlenstraße

PLANGEBIET: Flurstücke Nr. 612/8, 614/93 (Teilfläche), 623/2 (Teilfläche), 624/3, 624/5, 624/6, 628/5, 628/6, 629/5, 629/6, 630/4, Flur 4, Gemarkung Hohenleuben

FLÄCHE: 6.600 m² (~ 0,66 ha)

1.2 Ziele und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pflegeeinrichtung Windmühlenstraße“ nach § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB werden folgende allgemeine Ziele verfolgt:

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohn-/Pflegeeinrichtung
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse älterer Menschen
- Stärkung der sozialen Infrastruktur in der Stadt Hohenleuben.

1.3 Anlass und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt, an der Windmühlenstraße in Hohenleuben eine Wohn-/Pflegeeinrichtung für 55 Bewohner und Bewohnerinnen zu errichten und entsprechend zu erschließen. Zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der Wohn-/Pflegeeinrichtung ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Stadt Hohenleuben führt in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger das Bauleitplanverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 0,66 ha.

Mit der Umsetzung des Vorhabens soll in der Stadt Hohenleuben die Möglichkeit geschaffen werden, dass hilfsbedürftige Menschen in einer überschaubaren Gemeinschaft in einem geschützten Umfeld wohnen und gepflegt werden können. Es wird insbesondere das Ziel verfolgt, dass die zunehmende Altersgruppe der über 65-Jährigen trotz Hilfsbedürftigkeit in ihrem näheren Umfeld, in der Stadt und der Region wohnen bleiben kann.

Der Vorhabenträger hat gemäß § 12 Abs. 2 BauGB den Antrag auf Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

1.4 Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird unter Anwendung des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Da im Bebauungsplan die Grundfläche (im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB) geringer als 10.000 m² ist, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und da das Plangebiet an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, wird gemäß § 13 b BauGB das beschleunigte Verfahren angewendet. Die Einleitung des Verfahrens mit dem Aufstellungsbeschluss am 07.03.2022 liegt innerhalb der zeitlichen Befristung gemäß § 13 b Satz 2 BauGB.

Der sachliche Anwendungsbereich Wohnnutzung nach § 13b BauGB umfasst auch Alten- und Seniorenheime als wohnnutzungsähnliche Vorhaben und Einrichtungen und eine damit unmittelbar zusammenhängende technische Infrastruktur (z.B. Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen, Anlagen der Wasser- und Energieversorgung).

Zur Inhaltsbestimmung des städtebaurechtlichen Wohnbegriffs wird die Teildefinition des § 3 Abs. 4 herangezogen. Danach gehören zu den zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Damit wird keine selbständige Nutzungsart begründet. Vielmehr wird eine besondere Erscheinungsform des Wohnens unter den Bedingungen der Betreuungs- und Pflegebedürftigkeit und damit mit einer Unterart des Wohnens erfasst.¹

§ 3 Abs. 4 BauNVO verdeutlicht, dass sich die Zweckbestimmungen Betreuung und Pflege einerseits und Wohnen andererseits im System der Nutzungsbegriffe der Artvorschriften nicht gegenseitig ausschließen. Heime für betreuungs- und pflegebedürftige Menschen können Wohngebäude sein, auch wenn das Nutzungskonzept Elemente beider Nutzungsarten vorsieht. Zweck des § 3 Abs. 4 ist es, den städtebaulichen Wohnbegriff auf Verhältnisse zu erstrecken, in denen in einem Wohngebäude der Betreuungs- und Pflegezweck vorherrscht. Das setzt wie in der geplanten Wohn-/Pflegeeinrichtung voraus, dass den Bewohnern der Einrichtung ungeachtet ihres Pflege- oder Betreuungsbedarfs neben der Freiwilligkeit und der Dauerhaftigkeit des Aufenthalts ein Mindestmaß an häuslicher, selbstbestimmter Lebens- und Haushaltsführung möglich ist. Dies ist u.a. gegeben, wenn in einer Wohn-/Pflegeeinrichtung die Bewohner ihre Einzelzimmer selbst möblieren und von ihren eigenen Hausärzten betreut werden.²

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Der unmittelbare Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist gegeben. Gemischt genutzte Baugebiete mit offener Bebauung aus überwiegend Wohn- und Nebengebäuden im Westen und gemischt genutzte Flächen mit gewerblichen Gebäuden im Norden stellen den im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Die gewerbliche Bebauung südlich der Windmühlenstraße bildet einen weiteren Bezugspunkt zur vorhandenen Bebauung. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Windmühlenstraße. Es entsteht kein eigenständiger, isolierter Siedlungsbereich, da die vorhandene öffentliche Straße zur Erschließung genutzt wird. Die Windmühlenstraße ist medientechnisch bis zum Plangebiet soweit erschlossen, dass eine Anbindung möglich ist. Durch das Vorhaben wird der vorhandene Siedlungsbereich ergänzt. Das Plangebiet ist in das bestehende Siedlungsgefüge integriert. Durch das Vorhaben entsteht kein neuer, selbstständiger Siedlungsansatz.

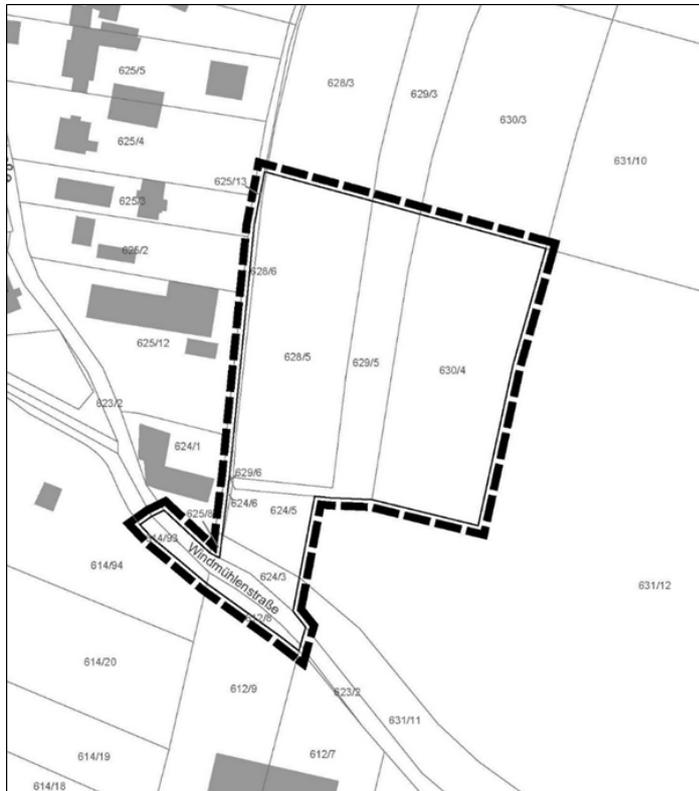
Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) vor der planerischen Entscheidung als zulässig. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Umweltbericht, Angaben zu Arten umweltbezogener Informationen, die zusammenfassende Erklärung und die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) sind planungsrechtlich nicht erforderlich.

¹ vgl. Stock in Ernst-Zinkahn-Krautzberger-Bielenberg, BauGB-Kommentar, Lfg. 124, Februar 2017, § 3 BauNVO, RN 60

² vgl. Stock in Ernst-Zinkahn-Krautzberger-Bielenberg, BauGB-Kommentar, Lfg. 124, Februar 2017, § 3 BauNVO, RN 65

Es besteht die materielle Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.

1.5 Lage und Abgrenzung des Plangebiets



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Hohenleuben an der Windmühlenstraße. Zum Vorhabengebiet gehören die Flurstücke Nr. 624/5, 624/6, 628/5, 628/6, 629/5, 629/6 und 630/4 der Flur 4 in der Gemarkung Hohenleuben. Der Geltungsbereich umfasst im Süden auch den Abschnitt der Windmühlenstraße, von dem aus das Vorhabengebiet erschlossen wird (Flurstücke Nr. 612/8, anteilig Nr. 614/93, anteilig Nr. 623/2, Nr. 624/3). Das Plangebiet wird nördlich, westlich und südlich von gemischt genutzten Bauflächen mit lockerer Bebauung begrenzt. Östlich schließen Ackerflächen an.

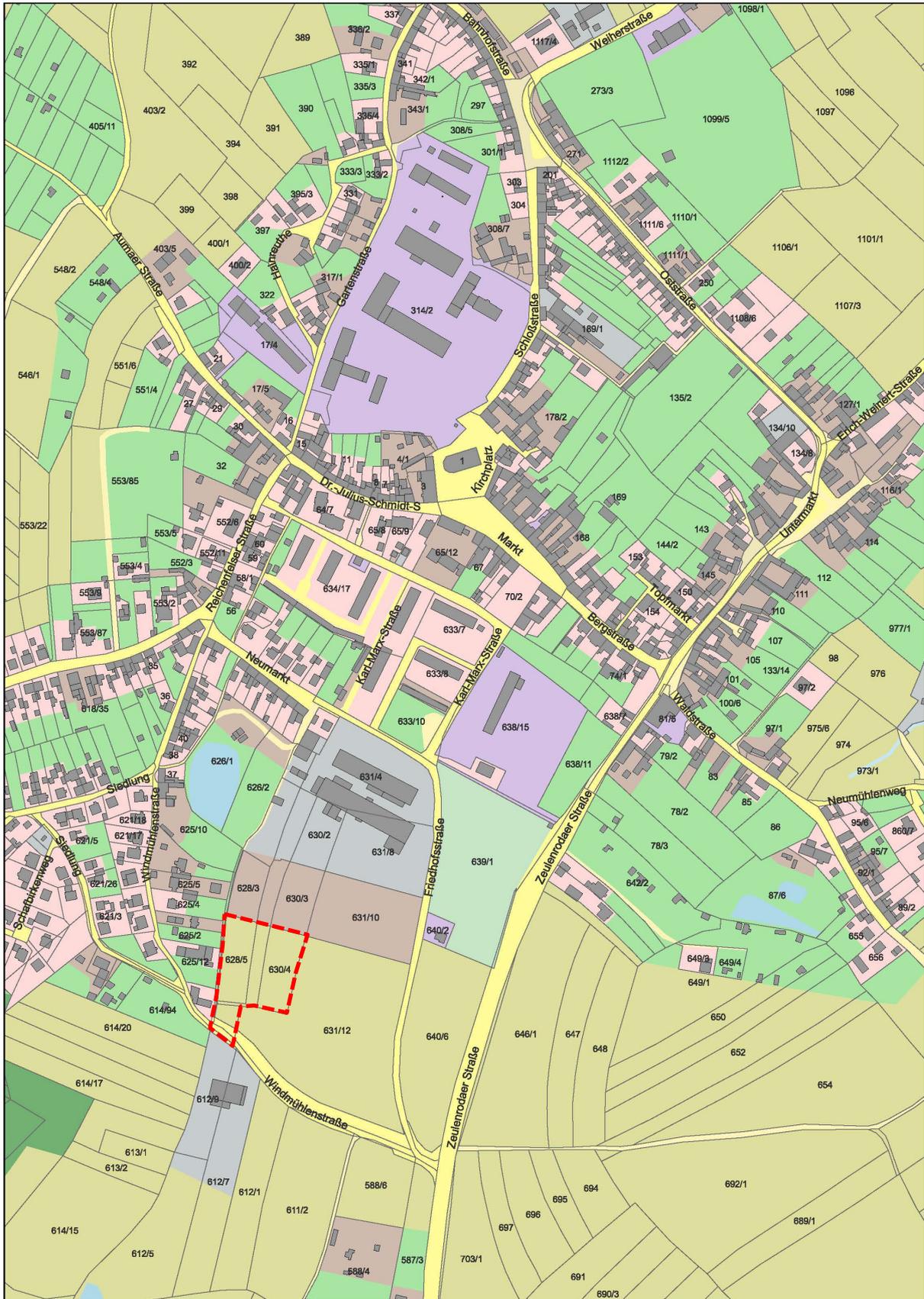
2 Ausgangssituation

2.1 Räumliche Einordnung des Plangebiets

Die Stadt Hohenleuben liegt im Südosten Thüringens im südlichen Teil des Landkreises Greiz. Die Kreisstadt ist in südöstlicher Richtung nach ca. 15 km über die L1083 und die B92 erreichbar. Über beide Straßen ist in Gegenrichtung eine Anbindung nach Gera in 24 km Entfernung gegeben.

Das Plangebiet befindet sich ca. 550 m entfernt von der Ortsmitte von Hohenleuben. Westlich grenzen Grundstücke mit lockerer Bebauung aus Wohn- und Nebengebäuden an, die vereinzelt durch Wochenend- und Ferienhäuser ergänzt werden. Im Norden schließt das Plangebiet an gemischt genutzte Flächen (Wohnen, Gewerbe, Lagerplatz) an, die mit Einzelgebäuden bebaut sind. Die Erschließung erfolgt südlich über die Windmühlenstraße, an die im Süden die Fläche eines Baustoffhandels grenzt. Östlich schließt eine kleinere landwirtschaftliche Fläche (1,5 ha) an, die durch Straßen und Wege begrenzt wird.

Räumliche Einordnung des Vorhabengebiets



Quelle: Geoproxy Auszug, Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, eigene Erhebungen

2.2 Bisherige Nutzung und Entwicklung

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



Luftbild mit Grenzen Vorhabensgebiet



Blick auf den Ortseingang Windmühlenstraße



Blick zur Nachbarbebauung an der Windmühlenstraße



Blick zur nördlichen Begrenzung des Vorhabengebietes



Blick vom Vorhabengebiet zur südlichen Bebauung der Windmühlenstraße



Blick auf die rückseitige Einfriedung der Grundstücke der Windmühlenstraße mit den an das Vorhabengebiet angrenzenden Rasenweg

2.3 Verkehrserschließung

Das Vorhaben wird von der Windmühlenstraße erschlossen, über die nach Süd-Osten in ca. 250 m die Zeulenrodaer Straße als überörtliche Verbindungsstraße L1083 erreicht wird. Nach Norden gelangt man über die Windmühlenstraße zur Ortsmitte von Hohenleuben in ca. 550 m Entfernung. Über die L1083 lassen sich in ca. 8 km Zeulenroda-Triebes und in ca. 9 km Weida (Anbindung Bundesstraßen B 92 und B 175, Bahnhof) erreichen. Die B 92 ist im weiteren Verlauf die Verbindung nach Greiz und Gera.

Die Windmühlenstraße ist Anliegerstraße und lässt die Anbindung der Wohn-/Pflegeeinrichtung zu. Die Stellplätze der Pflegeeinrichtung sind im Vorhabengebiet entlang der Zufahrt zum Gebäude angeordnet.

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

2.4 Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

Die Abfallentsorgung erfolgt nach der Abfallwirtschaftssatzung durch den öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen. Die Entsorgung für den Standort ist grundsätzlich möglich, die diesbezüglich in der Stellungnahme aufgeführten Belange werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

2.5 Immissionen

Zur Berücksichtigung der Schallimmissionen verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Gewerbe) bei der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005-1 Norm, 2002-07: Schallschutz im Städtebau herangezogen. Gemäß dieser Norm sind im Rahmen der Bauleitplanung die im Beiblatt 1 aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) anzustreben. Angemessener Schutz der Wohn- und Pflegeeinrichtung vor Schallimmissionen ist gegeben, wenn die für ein allgemeines Wohngebiet benannten SOW als Beurteilungsgrundlage eingehalten werden.

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

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

zugrunde zu legen.

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

Immissionen durch Straßenverkehr

Die Landesstraße L1083 verläuft in ca. 180 m Entfernung vom geplanten Gebäude parallel zur Grenze des Vorhabengebietes. Dieser unverbaute räumliche Abstand liegt über dem gemäß DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet geforderten Mindestabstand von 150 m zu einer Landesstraße, um den Beurteilungspegel nachts nicht zu überschreiten.

Gemäß Hochrechnungsergebnisse der Straßenverkehrszählung 2015 im Auftrag des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr liegt eine Hochrechnung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke für den Abschnitt Hohenölsen – Mehla (L1083) mit 3.686 Kfz/24h vor.³ Ausgehend von den weiteren Angaben zur maßgeblichen stündlichen Verkehrsmenge (M) und den LKW-Anteil (> 3,5 t zulässiges Gesamtgewicht) (p) ergeben sich nach vereinfachter Berechnung Lärmimmissionen tags und nachts, die unterhalb der schallschutztechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 liegen.⁴ Der räumliche Abstand zur geplanten Wohn-/Pflegeeinrichtung ist ausreichend, somit sind keine Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich.

Immissionen durch Gewerbe

Innerhalb der gemischten Bauflächen, die an das Plangebiet angrenzen, befinden sich gewerbliche Nutzungen: nördlich Lagerplatz Friedhofstraße und südlich Baustoffhandel Windmühlenstraße 24.

Die Fläche des Lagerplatzes Friedhofstraße für Baustoffe, Erdstoffe, Holz mit zwei Lagerhallen mit Büro sowie Hallen zum Abstellen von Wohnmobilen befindet sich in ca. 70 m Entfernung zum Gebiet „Wohn-Pflegeeinrichtung“. Die Bebauung des Gewerbebetriebes befindet sich in ca. 120 m Entfernung vom geplanten Gebäudekante der Pflegeeinrichtung. Die Freilagerfläche reicht bis ca. 70 m an die Grenze des Vorhabengebietes. Durch einen Erdwall und Gehölzstreifen an der Grundstücksgrenze wird die Lärmausbreitung gemindert.

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

Begrenzt auf diese Kleinstandorte von maximal 1 ha, die als gewerbliche Lärmquellen betrachtet werden, reicht deren Abstand aus, um die o.g. schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005-1 am Standort einzuhalten.⁵ Es kann laut gutachterlicher Betrachtung des Schallschutzes davon ausgegangen werden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nicht überschritten werden.

3 Planungsbindungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)

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

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

³ Vgl. Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr (2015): Hochrechnungsergebnisse der SVZ 2015, unter: https://bau-verkehr.thueringen.de/media/tmil_la_bau_verkehr/Service/Verkehrsmengenkarten/tab_svz_2015_sba_oth.pdf

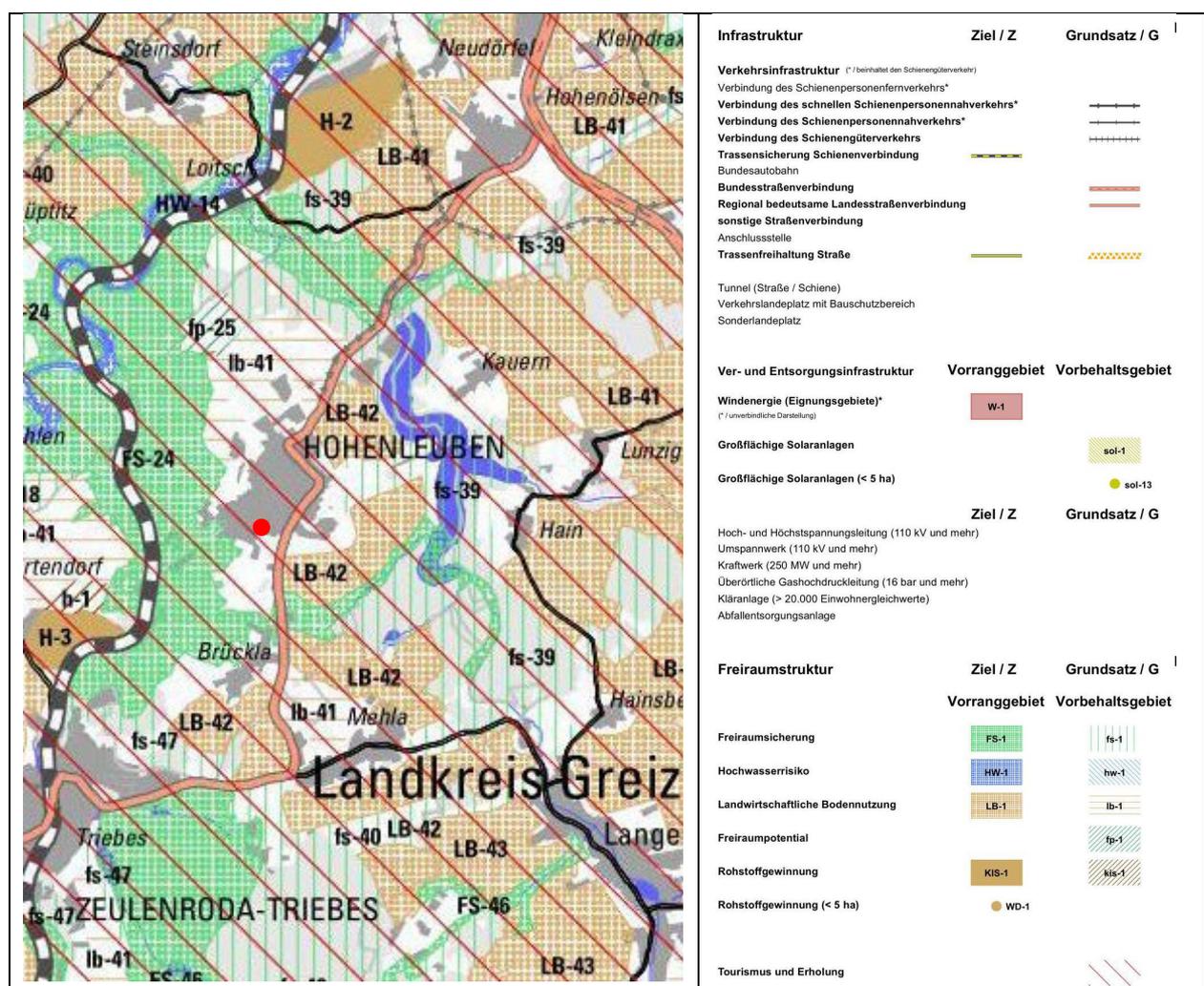
⁴ db-Rechner, „Städtebauliche Lärmfibel Online, Hinweise für die Bauleitplanung“, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, Dezember 2018

⁵ ebenda

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

Die Errichtung einer Wohn-/Pflegeeinrichtung entspricht den Grundsätzen der Landesplanung. Die Etablierung einer solchen Einrichtung in Hohenleuben ergänzt das Wohnangebot und das Netz sozialer Infrastrukturen. Die Funktionsfähigkeit der Stadt wird gestärkt. Für die Stadt und die Region ist die Ansiedlung einer Pflegeeinrichtung ein entscheidender Faktor für den Erhalt der regionalen Attraktivität. Planungen bzw. Maßnahmen des Tourismus stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

3.2 Regionalplan Ostthüringen



Quelle: Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen 2018, Auszug Raumnutzungskarte Ost

Die Stadt Hohenleuben gehört laut dem gültigen Regionalplan Ostthüringen 2012 zum Grundversorgungsbereich des Mittelzentrums Zeulenroda-Triebes. In den Grundversorgungsbereichen soll durch die zentralen Orte Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen übernommen werden, die die grundlegenden Daseinsvorsorge und die gleichwertigen Lebensverhältnisse in den zugehörigen Einzugsbereichen absichern. Gleichzeitig soll die erforderliche Tragfähigkeit der entsprechenden Einrichtung abgesichert werden. Laut Entwurf zur Änderung des Regionalplans Ostthüringen von 2018 sollen aber auch in den Gemeinden des Raumes besondere Anpassungsstrategien entwickelt werden, um negative Auswirkungen des

Bevölkerungsrückgangs zu vermeiden. Dazu sollen Strukturen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge erhalten, umstrukturiert und ausgebaut werden. Hervorgehoben wird zudem der Erhalt der Funktionsfähigkeit der Kleinstädte (Städte mit weniger als 5.000 Einwohnern). Aufgrund ihrer Häufung sind diese für Ostthüringen prägend. Dafür ist es erforderlich, eine Mischung verschiedener Funktionen in den Kleinstädten zu erhalten. Aufgrund der Bedarfssituation wird für die vorliegende Planung abgeleitet, dass mit der in Hohenleuben vorgesehene Wohn-/Pflegeeinrichtung eine Verbesserung der Versorgung im engeren Umfeld erreicht werden kann. Daneben verbessern die entstehenden Arbeitsplätze das diesbezügliche Angebot in der Stadt. Ein Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung kann erwartet werden.

Im Regionalplan Ostthüringen 2012 wird darauf verwiesen, dass der Siedlungs- und Verkehrsflächenverbrauch entsprechend der Ziele der Bundesregierung reduziert werden muss. Für die kommunale Bauleitplanung der Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion wird daraus abgeleitet, dass die Siedlungsflächenneuausweisung 0,05 ha pro Jahr und Einwohner möglich nicht überschritten werden sollte (G 2-5). Bezogen auf die Einwohnerzahl (1388 EW am 31.12.2020) entspricht die Flächeninanspruchnahme für das Vorhabengebiet mit ca. 0,0005 ha pro Einwohner 1% dieser Vorgabe. Auch unter Berücksichtigung baulicher Entwicklungen im Umland nicht mit einer Überschreitung der Vorgabe des RP-O.

Aus der Raumnutzungskarte ist die Lage des Standortes (roter Punkt) innerhalb des Siedlungsbereich zu entnehmen. Im Bereich des Vorhabengebietes sind keine raumbedeutenden Funktionen oder Vorranggebiete ausgewiesen. Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keiner Beeinträchtigung von Vorranggebieten oder raumbedeutsamen Funktionen.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da die Stadt Hohenleuben gegenwärtig über keinen wirksamen Flächennutzungsplan bzw. abgestimmten Entwurf verfügt, wird der Bebauungsplan „Pflegeeinrichtung Windmühlenstraße“ gemäß § 8 Abs.4 BauGB aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, da dringende Gründe dies erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan).

Der zunehmende stationäre Pflegebedarf auch im ländlichen Raum macht es dringend erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einordnung einer entsprechender Wohn- und Pflegeeinrichtungen zu schaffen. In Hohenleuben und den umliegenden Gemeinden gibt es bisher noch kein Angebot für stationäre Pflege. Die nächsten Pflegeeinrichtungen gibt es in Zeulenroda-Triebes, Weida und Greiz. Die Unterbringung im direkten ländlichen Wohnumfeld ist nicht möglich. Durch ein solches wohnortnahes Angebot könnte es zudem älteren Bewohner der ländlichen Gemeinden leichter fallen, ihr Haus abzugeben/zu verkaufen und in die Pflegeeinrichtung zu ziehen. Der aktuelle Bedarf an Wohn- und Freizeitgrundstücken in den Gemeinden könnte so auch auf den Erhalt der Bestandsbebauung gelenkt werden.

Die Aufstellung eines FNP und die Bearbeitung eines abgestimmten Entwurfs wäre angesichts der damit verbundenen Abstimmungssachverhalte mit einem erheblichen Zeitverzug verbunden.

Für den geplanten Standort der Wohn- und Pflegeeinrichtung angrenzend an verschiedenartig gemischt genutzten Baugebieten am südlichen Ortsrand von Hohenleuben gibt es keine entgegenstehende städtebaulich sinnvolle Entwicklungstendenz. Der Wohnungsbedarf hat nicht den Umfang, der die Entwicklung eines neuen Wohngebietes rechtfertigt. Im vorhandenen Wohnbaugebiet „In den Birkenäckern“ von 1994 ist noch ein Bauplatz nicht vergeben. Für Entwicklungen des örtlichen Gewerbes sind Bestandsflächen und ausgewiesene Gewerbegebiete in Hohenleuben und den umliegenden Gemeinden (Hohenölsen, Harth-Pölnitz, Weida, Wünschendorf) vorhanden. Ein regionales Vorranggebiet ist in der Gemarkung Hohenleuben nicht gegeben. Durch die geplante gemeinsame Justizvollzugsanstalt der Freistaaten Sachsen und Thüringen in Zwickau wird die JVA in Hohenleuben ersetzt und es ergibt sich dadurch außerdem mittelfristig ein weiteres Flächenangebot. Ein zusätzlicher Flächenbedarf für Gemeinbedarfseinrichtungen ist nicht gegeben. Die Ackerflächen gehören nicht zu landwirtschaftlichen Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten.

Die Siedlungsflächenneuausweisung widerspricht nicht den regionalplanerischen Größenvorgaben (vgl. Pkt. 3.2).

Der Immissionsschutz gegenüber dem Gewerbebetrieb ist gutachterlich geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Hinderungsgründe aus diesen Emissionen erwachsen.

Baulich-räumlich wird durch die Einordnung des Baukörpers der Wohn- und Pflegeeinrichtung die Bebauung am Ortsrand abgerundet. Durch die Größe und Gestaltung des Baukörpers entsteht zudem eine markante Ortseingangssituation über die Windmühlenstraße.

3.4 Bezug zum Landschaftsplan

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

Das Plangebiet liegt laut Bestandsbewertung des Landschaftsplans an der Grenze eines ausgeräumten Offenlandbereiches zum Siedlungsrand um Hohenleuben. Dieser wird als biotopverarmter Bereich mit einer nur geringen Wertigkeit eingeschätzt und ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.⁶ Schutzgebiete und geschützte Biotope befinden sich nicht im direkten Umfeld des Plangebietes oder in einer Entfernung, die Auswirkungen erwarten lässt.

Aufbauend auf o.g. Einschätzung sind die aufgestellten funktions- und komplexbezogenen Entwicklungszielen für das Plangebiet von Bedeutung. Diese orientieren u.a. auf eine Durchgrünung des Siedlungsgebietes, die mit dem Offenlandbereich verzahnt werden soll. Damit sollen neue Lebensräume für die Fauna geschaffen und durch Verknüpfungen erschlossen werden. Von den daraus abgeleiteten Maßnahmen sind folgende für das Plangebiet relevant:

- Erhalt, Pflege und Entwicklung der Ortsdurchgrünung
- Anpflanzung von Gehölzstrukturen⁷.



Blick auf die Zufahrten Windmühlenstraße und Friedhofstraße zeigt Bedarf an Begrünung des Ortsrandes

⁶ Landschaftsplan Weida, Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung, GÖL mbH Weida, Dezember 2010

⁷ ebenda

3.5 Andere Bebauungspläne

Für die Stadt Hohenleuben wurden in den letzten 3 Jahrzehnten 3 Bebauungspläne aufgestellt, die aber in keinem räumlichen oder funktionalen Zusammenhang mit dem Vorhabengebiet stehen:

- Wohngebiet „In den Birkenäckern“
- Gewerbegebiet „An der Weidaer Straße“
- Sondergebiet „Sportschießstätte Am weißen Stein“

In den genannten Gebieten gibt es keine geeignete Flächenreserve (z.B. Wohngebiet) bzw. planungsrechtliche Eignung für die Einordnung des Vorhabens.

3.6 Konzept zur Deckung des Bedarfs an Pflegeplätzen

Bevölkerungsentwicklung und –prognose

Eine zentrale Grundlage für die Planung der Pflegeeinrichtung in Hohenleuben bildet die Analyse der demografischen Struktur die Bevölkerung und der für die Zukunft erwarteten Veränderungen.

Der Trend des zunehmenden Anteils der älteren Bevölkerung wird auch für Thüringen weiter prognostiziert. Für die Altersgruppe über 65 Jahren wird eine Erhöhung des Anteils von 26,7% im Jahr 2020 auf 32,8% im Jahr 2040 erwartet. Im Landkreis des Plangebietes und den angrenzenden Kreisen liegt der Anteil deutlich höher. Dabei fällt auf, dass der prozentuale Anteil höher liegt als der Landesdurchschnitt und die Zunahme vor allem bis 2030 zu erwarten ist. Gerade der Anstieg bis 2030 erfordert es, dass kurzfristig entsprechende zusätzliche Infrastrukturangebote für diese Altersgruppe erforderlich sind.

Entwicklung der Altersgruppe der über 65-Jährigen in der erweiterten Region

| Kreisfreie Stadt / Landkreis | Einwohnerzahl 2020 | | Prognose 2030 | | Prognose 2040 | |
|------------------------------|---------------------|------------|---------------------|------------|---------------------|------------|
| | absolut in 1.000 EW | prozentual | absolut in 1.000 EW | prozentual | absolut in 1.000 EW | prozentual |
| Stadt Jena | 24,19 | 21,8 % | 25,5 | 22,5 % | 25,7 | 22,7 % |
| Stadt Gera | 27,92 | 30,3 % | 30,1 | 34,8 % | 27,8 | 34,5 % |
| Saale-Holzland-Kreis | 22,31 | 26,9 % | 25,5 | 32,2 % | 25,1 | 33,5 % |
| Saale-Orla-Kreis | 22,15 | 27,8 % | 24,6 | 34,7 % | 23,6 | 37,0 % |
| Greiz | 29,43 | 30,4 % | 32,1 | 37,5 % | 30,0 | 39,1 % |

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Gebietsstand jeweils 31.12.

Bezogen auf die Stadt Hohenleuben und die umliegenden Gemeinden wird dieser Trend bestätigt. Die Anteile der Einwohner, die 65 und älter sind, sind auch in der exemplarisch aufgeführten größten Nachbargemeinde Langenwetzdorf fast identisch. Danach ist in beiden Orten zusammen von 2020 bis 2030 mit einer Zunahme dieser Altersgruppe von 150 Personen lt. Prognose des Thüringer Landesamtes für Statistik zu rechnen. Berücksichtigt man die anderen kleinen Orte (mit insgesamt ca. 2000 Einwohnern) im Umfeld, für die keine statistischen Prognosen vorliegen, kann man von einer Zunahme von insgesamt 200 Einwohnern, die 65 und älter sind, ausgehen.

| Einwohnerzahl 2020 | | | Prognose 2030 | | | Prognose 2040 | | |
|-----------------------|--------------|-------------------------|---------------|--------------|-------------------------|---------------|--------------|-------------------------|
| gesamt | 65 und älter | 65 und älter prozentual | gesamt | 65 und älter | 65 und älter prozentual | gesamt | 65 und älter | 65 und Älter prozentual |
| Hohenleuben | | | | | | | | |
| 1380 | 380 | 27,5 % | 1220 | 430 | 35,2 % | 1090 | 410 | 37,6 % |
| Langenwetzdorf | | | | | | | | |
| 4030 | 1120 | 27,8 % | 3500 | 1220 | 34,9% | 3090 | 1160 | 37,5 % |

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung der kreisangehörigen Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften in Thüringen 2020, 2030 und 2040 (am 31.12. des jeweiligen Jahres) nach ausgewählten Altersgruppen

Pflegebedürftigkeit und stationäre Pflegeeinrichtungen

Eine weitere wichtige Grundlage für die Planung stellt die Zahl und Struktur der Pflegebedürftigen dar. Diese werden seit 1999 in zweijährlichen Abständen in der Statistik zur Pflege des Thüringer Landesamtes für Statistik erfasst. Die derzeit aktuell verfügbaren Daten stammen aus der statistischen Erhebung im Dezember 2017 und 2019.

Pflegebedürftige und Pflegeeinrichtungen 2019 in der erweiterten Region

| Kreisfreie Stadt / Landkreis | Pflegebedürftige | | | | | Pflegeeinrichtungen | |
|------------------------------|------------------|-------------|------------------|-------------------------------|--|---------------------|---|
| | absolut in EW | je 1.000 EW | Ambulante Pflege | Vollstationäre Pflege absolut | Anteil Vollstationäre Pflege an Pflegebedürftigen in % | stationär | Pflegebedürftige je stationärer Einrichtung |
| Stadt Gera | 6.413 | 68,9 | 2.769 | 2.456 | 38% | 19 | 129 |
| Saale-Holzland-Kreis | 4.222 | 50,9 | 801 | 788 | 19% | 18 | 44 |
| Saale-Orla-Kreis | 4.282 | 53,3 | 1.281 | 676 | 16% | 23 | 29 |
| Altenburger Land | 6.332 | 70,8 | 1.957 | 1.149 | 18% | 25 | 46 |
| Greiz | 5.795 | 59,5 | 1.731 | 1.277 | 22% | 27 | 47 |
| Thüringen | 135.592 | 63,6 | 34.462 | 25.307 | 39% | 533 | 48 |

2019 lag der Anteil pflegebedürftiger Personen (Pflegegrad 1-5) in den meisten der o.g. ländlich geprägten Landkreisen unter dem Thüringer Durchschnitt. In der kreisfreien Stadt Gera dagegen war er höher. Mit Blick auf den Anteil der vollstationären Pflege lässt es sich dadurch erklären, dass stationäre Pflegeplätze in den Städten konzentriert und dort v.a. in großen Einrichtungen eingeordnet sind. Es ist anzunehmen, dass Pflegebedürftige, soweit keine Angebote im ländlichen Raum gegeben waren, in die Städte ausweichen mussten. Der Vergleich von ambulanter und vollstationärer Pflege und der vergleichsweise niedrige Anteil vollstationärer Pflege lässt bei zunehmendem Alter der pflegebedürftigen Personen auch Verschiebungen der Anteile erwarten. Wenn die Betreuung in privater oder ambulanter Pflege nicht mehr zu realisieren ist, wird ein Wechsel in die vollstationäre Pflege notwendig.

Die durchschnittliche Größe der Pflegeeinrichtungen in den Landkreisen ist mit der angestrebten Größe der geplanten Wohn- und Pflegeeinrichtung vergleichbar und spricht für die kleineren Einrichtungen auf dem Land.

Die nächste stationäre Pflegeeinrichtung im Umkreis von Hohenleuben ist in 8 Straßenkilometern in Zeulenroda-Triebes erreichbar. Andere Pflegeheime sind in Weida, Harth-Pölnitz, Greiz und Triptis zu erreichen. Für den ländlichen Raum um Hohenleuben sind wohnortnahe Angebote nicht in ausreichendem Maße gegeben.

In den kommenden Jahren wird der Bedarf aufgrund der demografischen Entwicklung steigen. Laut 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (2. rBv) wird erwartet, dass die Anzahl der 80- bis unter 90-Jährigen von 2019 bis 2040 in Thüringen um 36,5 Tausend Personen bzw. 24,9 Prozent zunimmt. Für die ab 90-Jährigen wird ein voraussichtliches Plus von 20,8 Tausend Personen bzw. 91,9 Prozent voraus gesagt⁸. Gerade die Zunahme der Zahl dieser Altersgruppen wird sich auf einen erhöhten Bedarf an Pflegeplätzen auswirken.

Die Bedarfsberechnung für den Planungsstandort betrachtet Hohenleuben und die Gemeinden im Umkreis von 10 km mit einer Gesamteinwohnerzahl von 10.409. Unter der Annahme, dass 0,8% der Gesamtbevölkerung stationär pflegebedürftig sind und einigen Umkreisgemeinden aufgrund anderer Einrichtungen nur anteilig berücksichtigt werden können (angenommene Einwohnerzahl: 6.568), ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 53 Wohnplätzen.⁹

Berechnung aufgrund bewerteter Zahlen für den Standort:

| Bevölkerung gesamt im umrissenen Gebiet (bis 10 km) | | | |
|--|------------------------|-------------------|--------------------------|
| Ort | Einwohneranzahl gesamt | Bewerteter Anteil | Einwohneranzahl bewertet |
| Hohenleuben | 1.430 | 100% | 1430 |
| Hohenölsen | 450 | 60% | 270 |
| Brückla | 250 | 100% | 250 |
| Mehla | 306 | 100% | 306 |
| Triebes | 3.024 | 60% | 1.814 |
| Steinsdorf | 678 | 100% | 678 |
| Hirschbach | 53 | 100% | 53 |
| Lunzig | 159 | 100% | 159 |
| Langenwetzdorf | 4.086 | 40% | 1.634 |
| Gesamt | 10.409 | | 6.568 |
| Bedarf stationär Pflegebedürftiger (0,8% der Gesamtbevölkerung) | 83 | | 53 |

Interkommunale Abstimmung

Die Stadt Hohenleuben stimmt mit den Nachbargemeinden des o.g. Gebietes interkommunal die Planung der „Pflegeeinrichtung Windmühlenstraße“ ab. In den Gemeinden sind derzeit keine weiteren Planungen von Wohngemeinschaften und Einrichtungen in dieser Größenordnung beabsichtigt.

⁸ Yvonne May, Dr. Susanne Knabe: „Zukünftige Entwicklung der Zahl der Pflegebedürftigen in Thüringen bis 2040“ Statistisches Monatsheft April 2021, Thüringer Landesamt für Statistik

⁹ Standort- und Wettbewerbsanalyse Seniorenwohngemeinschaft Hohenleuben, Exsos GmbH, März 2022

4 Planungskonzept

4.1 Nutzungskonzept

Planungsziel ist es, ein Gebiet im Sinne einer Wohnbaufläche zu entwickeln, die einem Wohngebäude, baulichen Anlagen und Freiflächen, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, vorbehalten ist. Dies sind insbesondere Gebäude und Anlagen zur Unterbringung und Versorgung von Pflegebedürftigen / Bewohnern, mit Gemeinschaftsräume, mit für die Verwaltung erforderliche Räume sowie Sozialräume für Personal und Pflegekräfte.

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

An den südlich des Gebäudes geplanten Eingangsbereich mit separatem Liefereingang schließen entlang der Zufahrt Stellplätze für Besucher und Personal an. Die erschließende Windmühlenstraße mit einem baulich getrennten Fuß-/Radweg wird über die direkte Zufahrt erreicht.



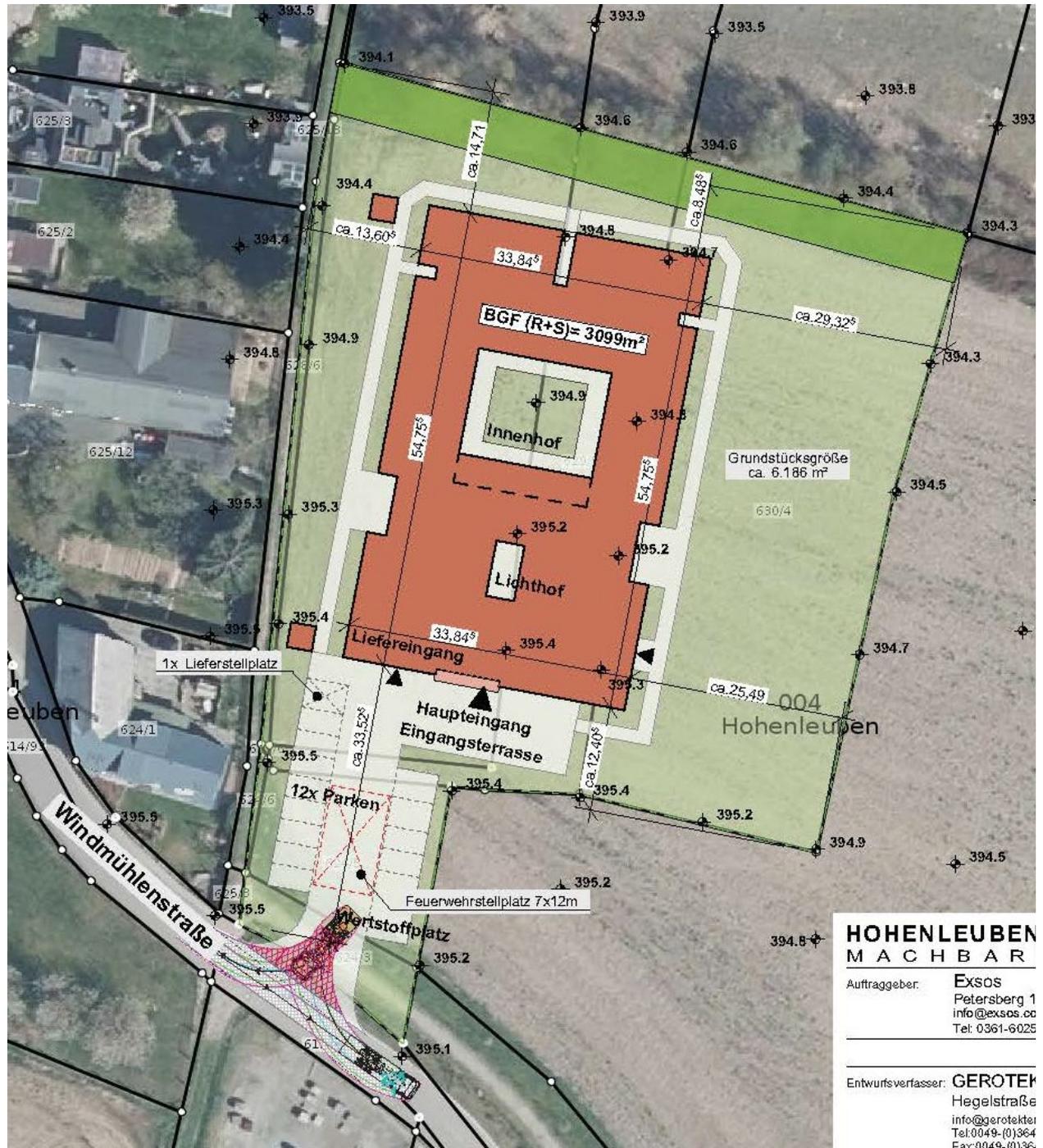
Entwurf Ansicht von Südosten

Entwurfsverfasser: Exsos GmbH mit GEROTEKTEN GmbH

4.2 Städtebauliches Konzept

Die Fläche des Plangebietes ist in die locker bebauten Bauflächen, die gemischt genutzt werden, des südöstlichen Siedlungsrandes von Hohenleuben integriert. Durch das Vorhaben wird der vorhandene Siedlungsbereich abrundend in den Außenbereich erweitert. Die Größe des überplanten Bereichs ist im Verhältnis zum Siedlungsgefüge von Hohenleuben insgesamt von untergeordnetem Gewicht. Der Anschluss

an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist gegeben; mindestens die Hälfte der Plangebietsgrenze grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Es entsteht kein eigenständiger, isolierter Siedlungsbereich, da die vorhandene öffentliche Erschließungsstraße (Windmühlenstraße) zur Erschließung genutzt wird.



Lageplan Vorhaben

Entwurfsverfasser: Exsos GmbH mit GEROTEKTEN GmbH

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Einordnung eines kompakten solitären Baukörpers, der sich in die Bebauungsstruktur der angrenzenden Gebiete und als Verbindungsglied zwischen die gemischt genutzten Bereiche (Wohnen und Gewerbe) einfügt. Durch seine markante Form und Gestaltung markiert er dabei die südöstliche Ortseingangssituation. Das zweigeschossige Gebäude soll eine Länge von 55 m, eine Breite von 33 m und eine Höhe von 7 m haben. Die kompakte Bauweise erlaubt zusammenhängende und

großzügige Freianlagen um das Gebäude. Durch eine umlaufende Begrünung mit Bäumen und Hecken wird eine optische Verbindung zu den umliegenden Gärten geschaffen, die sich auch als Verknüpfung der Biotope entwickeln soll. Daneben ergänzen die Gehölzstrukturen die Eingrünung des Ortsrandes und bieten zu den offenen Ackerflächen einen Wind- und Staubschutz. Die Bäume strukturieren zudem als senkrechte Elemente die Gebäudeansicht des Baukörpers.

Die Eingangssituation zum Gebäude und Grundstück wird durch die zurückgesetzte Anordnung des Baukörpers und die zur Windmühlenstraße sich öffnende großzügige Freifläche bestimmt. Diese Vorfläche bietet ausreichend Platz für die beidseitige Einordnung der Stellplätze. An der Windmühlenstraße rahmen Bäume die Einfahrt ein. Durch den zurückgesetzten Standort des Baukörpers wird das vorhandene Wohngebäude an der Windmühlenstraße in seiner optischen Wirkung am Ortseingang nicht eingeschränkt.

Der rechteckige, kompakte zweigeschossige Baukörper wird durch einen Innenhof aufgelockert. Mit der Einordnung des Innenhofes wird auch im Inneren des Gebäudes eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sichergestellt. Es wird gleichzeitig die Möglichkeit eines von den öffentlichen Zugängen abgewandten Freiraumes geschaffen.

4.3 Verkehrskonzept

Das Vorhaben wird von der Windmühlenstraße erschlossen, über die nach Süd-Osten in ca. 250 m die Zeulenrodaer Straße als überörtliche Verbindungsstraße (L1083) erreicht wird. Nach Norden gelangt man über die Windmühlenstraße zur Ortsmitte von Hohenleuben in ca. 550 m Entfernung. Über die L1083 lassen sich in ca. 8 km Zeulenroda-Triebes und in ca. 9 km Weida (Anbindung Bundesstraßen B 92 und B 175, Bahnhof) erreichen.

Die Windmühlenstraße ist in diesem Abschnitt Anliegerstraße und lässt die Anbindung der Pflegeeinrichtung zu. Auf der Seite des Vorhabengebietes verläuft entlang der Windmühlenstraße außerorts ein Radweg bis zur Einbindung in den Radweg an der Zeulenrodaer Straße. Bei der Gestaltung der Zufahrt wird der Radweg so berücksichtigt, dass es keine Einschränkungen für die Verkehrssicherheit der Radfahrer gibt. Rückseitig der Wohngrundstücke der Windmühlenstraße verläuft ein Rasenweg in Nord-Süd-Richtung, der für den Zugang zu den Wohngrundstücke erhalten bleibt und weiterhin als Fußwegverbindung zur Ortsmitte genutzt werden kann.

Es sind 12 Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher vorgesehen, die auf dem Grundstück der Wohn- und Pflegeeinrichtung beidseitig der Zufahrt eingeordnet werden. An der Zufahrt ist zudem der Standplatz für die Abfallcontainer geplant. Dabei wurde die Wendemöglichkeit für Fahrzeuge in der Einfahrt berücksichtigt.

Das Verkehrsaufkommen wurde aus Erfahrungen bei anderen Objekten und einschlägiger Literatur überschläglich ermittelt.

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

- Einrichtung mit 55 Bewohnern
- Bewohner sind aufgrund eingeschränkter Mobilität und Pflegebedürftigkeit nicht ständig mit dem Pkw zu fahren
- Besucherverkehr mit 2,25 Wegen/Besucher (Hin-/Abfahrt, incl. gelegentl. Hol-/Bringefahrten für Ausflüge, Einkauf etc.), 20% der Bewohner bekommen an der Besucher nutzen den privaten Pkw
- Beschäftigtenverkehr basiert auf der Beschäftigtenzahl bei vergleichbaren Einarbeitern, die sich mit den Angaben in der Literatur deckt (0,6-1,0 Beschäftigte rücksichtigt werden weiterhin die tägliche Anwesenheit (Berücksichtigung Urlaub mit 85%, das Verhältnis aus Vollzeit- und Teilzeit- bzw. Schichtarbeit (30%

Bundesamt 2015) und die damit verrechnete Wegezähl von 2,5 für Vollbeschäftigte (Berücksichtigung von Besorgungen während Arbeitstag) und 2,0 für Teilzeit-/Schichtarbeit sowie der Anteil des motorisierten Individualverkehrs, der aufgrund der ländlichen Lage mit 100% sowie einer Fahrzeugauslastung von 1,1 Personen/Pkw angenommen wird

- Wirtschafts- und Versorgungsverkehr mit 2 wöchentlichen Anlieferungen Lebensmittel, 2 wöchentlichen Anfahrten für Wäschetransport, 2-3 wöchentlichen Anlieferungen Paketdienst, 6 wöchentlichen Anlieferungen Post und einer wöchentlichen Müllabfuhr.

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

| Beschäftigtenverkehr pro Tag ($a * b * (c + d) * e = f$) | | | | | |
|---|-------------|----------------------------------|--|---------------------------------|-------------|
| a | b | c | d | e | f |
| Beschäftigte | Anwesenheit | Wege anteilig bei Vollzeitarbeit | Weg anteilig bei Teilzeit- / Schichtarbeit | MIV – Anteil und Besetzungsgrad | Pkw-Fahrten |
| 35 | 85% | 30% x 2,5 | 70% x 2,0 | 100%./ 1,1 | 58,2 |

| Wirtschafts- und Versorgungsverkehr pro Tag ($a + b + c + d + e * f / g = h$) | | | | | | | |
|--|---------------------------------|----------------------|---------------|---------------------|------|---------------------|------------------|
| a | b | c | d | e | f | g | h |
| Anlieferung Lebensmittel je Woche | Belieferung mit Wäsche je Woche | Paketdienst je Woche | Post je Woche | Müllabfuhr je Woche | Wege | Umrechnung auf Tage | Pkw-/Lkw-Fahrten |
| 2 | 2 | 3 | 6 | 1 | 2,0 | 6 | 4,7 |

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

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

5 Planinhalt (Begründung der Festsetzungen)

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel ist es, ein Gebiet zu entwickeln, das dem Wohnen dient und einem Wohngebäude sowie baulichen Anlagen, die der Betreuung und Pflege älterer Menschen dienen, vorbehalten ist. Da der geplante Gebietscharakter Wohn- und Pflegeeinrichtung keiner der gemäß § 3 (Reines Wohngebiet) oder § 4 (Allgemeines Wohngebiet) BauNVO aufgeführten Nutzungskategorie entspricht, ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unter Anwendung des § 12 Abs. 3 BauGB bestimmt und das geplante Nutzungsspektrum durch die vorhabenkonkrete Festsetzung der zulässigen Nutzungen auf Grundlage des § 12 BauGB gewährleistet.

Für das Vorhabengebiet an der Windmühlenstraße sind die zulässigen Nutzungen für eine Einrichtung zum Wohnen und zur Pflege von älteren Menschen detailliert bestimmt. Auf diese Weise soll gesichert werden, dass die Wohnbedürfnisse Älterer und die entsprechende Infrastruktur im Sinne der Planungsziele berücksichtigt werden. Dies sind insbesondere Gebäude und Anlagen zur Unterbringung und Versorgung von Bewohnern/Pflegebedürftigen (z.B. Bewohnerzimmer, Wohnbäder, Aufenthaltsräume, Flure, Küchen, Wäscheräume, Lager, Pflegebäder), die für die Verwaltung erforderlichen Räume sowie Sozialräume für das Personal und die Angestellten (z.B. Büroräume, Umkleieräume, Dienstzimmer, Hausmeisterräume, Technikräume). Die zulässigen Räume für die allgemeine Betreuung und Versorgung (z.B. Therapieräume, Cafeteria, Saal) dienen der Ergänzung der Einrichtung und stehen im Zusammenhang mit dieser. Der Schwerpunkt der Nutzung als Wohn-/Pflegeeinrichtung wird durch die ergänzenden Nutzungen nicht beeinträchtigt, da diese ergänzenden Nutzungen weniger als 20 % der Nutzflächen in Anspruch nehmen.

Um das Vorhabengebiet entsprechend nutzen zu können, sind Anlagen im Freien und Stellplätze erforderlich, deren Zulässigkeit geregelt wird. Diese hängen unmittelbar mit der Wohn-/Pflegeeinrichtung zusammen und sind für deren Betrieb erforderlich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Größe der Grundflächen im Plangebiet orientiert sich an den für die Nutzung notwendigen Belangen. Aufgrund der konkreten Vorhabensbeschreibung und -planung kann die zu bebauende Grundfläche von Gebäude und weiteren baulichen Anlagen konkret bestimmt werden. Deshalb erfolgt die Festsetzung der Größe der Grundfläche als absoluter Maßbestimmungsfaktor mit 3.200 m². Damit wird vorhabenkonkret geregelt, wieviel Quadratmeter von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Somit umfasst der absolute Maßbestimmungsfaktor die Grundflächen der Hauptanlage (Gebäude) und der Nebenanlagen (Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO). Zugänge, Wege, Rampen sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Vorschrift.

Die Grundfläche des Gebäudes von ca. 1.950 m² entspricht einem Anteil von 32 v.H. des Baugrundstückes. Die Grundfläche der weiteren baulichen Anlagen von ca. 1.250 m² entspricht einem Anteil von 25 v.H. Die Größe der Grundflächen orientiert sich damit am Wert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß §§ 17 BauNVO und 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO für ein Wohngebiet, welchem die Wohn-/Pflegeeinrichtung vom Gebietscharakter her entspricht.

Die Geschossflächenzahl wird für das Vorhaben nicht festgesetzt, da mit der Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche, der Höhe und der Geschossigkeit bereits hinreichende Festsetzungen zur Bebaubarkeit des Grundstückes getroffen werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß mit zwei Geschossen bestimmt, da diese Kenngröße als Vorgabe der Gebäudehöhe am Standort im Zusammenhang mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe aussagefähig ist. Damit wird sichergestellt, dass das Gebäude in der städtebaulich gewünschten Höhe errichtet werden kann. Mit der zweigeschossigen Bauweise ordnet sich das Gebäude städtebaulich in die Bestandssituation ein.

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung der geplanten Höhenentwicklung im Plangebiet. Die Festsetzung bezieht sich dabei auf das höchste Bauteil des Gebäudes. Bezugspunkt ist die Normalhöhen-Null (NHN im DHHN2016). Damit kann die höhenmäßige Einbindung des Gebäudes in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist mit 403,5 m über NHN bestimmt. Damit ergibt sich von der Windmühlenstraße und dem Haupteingang, die bei ca. 395 bis 395,5 m über NHN liegen, eine Höhe des Gebäudes von ca. 8 m.

Über die maximale Gebäudehöhe von 403,5 m ü NHN hinaus sind auf 20% der Dachfläche bis zu 3 m hohe Dachaufbauten zulässig, um beispielsweise die Installation technischer Anlagen, wie Aufzugschächte oder Pelletspeicher, zu ermöglichen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Städtebauliches Ziel ist die Unterbringung aller Nutzungen der Wohn-/Pflegeeinrichtung in nur einem Gebäude, um insbesondere für die Nutzer kurze Wege sicherzustellen. Um ein ausgewogenes Längen- und Höhenverhältnis der Gebäudekubatur sicherzustellen, wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und weiter differenziert. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise bestimmt eine Einzelhausbebauung mit seitlichen Grenzabstand, die eine maximale Längenentwicklung von Baukörpern bis 57 m zulässt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Innerhalb dieser ist eine Bebauung möglich. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen setzt den Rahmen für die Lage der Bebauung auf den Flächen. Damit wird sichergestellt, dass das Gebäude entsprechend der städtebaulichen Ziele angeordnet wird. Planungsziele sind dabei insbesondere die Schaffung zusammenhängender Flächen für Freibereiche. Es wird dadurch sichergestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben (ausreichende Belichtung und Belüftung).

Da im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können gemäß der Vorschrift des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

5.4 Flächen für Stellplätze

Für den Betrieb der Pflegeeinrichtung sind Stellplätze notwendig. Um eine geordnete und flächensparende Unterbringung des ruhenden Verkehrs an der Zufahrt sicherzustellen, sind Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO festgesetzt.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Windmühlenstraße und des Fuß-/Radweges zur Erschließung des Vorhabens ist die entsprechende Teilfläche als öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.6 Anpflanzen von Sträuchern

Festsetzungen zum Anpflanzen von Sträuchern als Hecke werden getroffen, um das Vorhabengebiet vom offenen Gelände der Ackerflächen räumlich abzugrenzen und die Eingrünung des Siedlungsrandes zu komplettieren. Es sind Gehölzstrukturen anzulegen, die neue Lebensräume im Siedlungsbereich schaffen und deren Verknüpfung mit vorhandenen Strukturen herstellen. Damit werden Ziele des Landschaftsplanes umgesetzt. Außerdem bieten die Hecken Wind- und Staubschutz für die Nutzung der Freiflächen der Pflegeeinrichtung. Mit der Bestimmung zum mehrschichtigen Aufbau der Hecke und zu deren Mindestbreite werden Grundvoraussetzungen für die ökologische Funktionsfähigkeit und die städtebauliche Wirkung festgeschrieben. Die Festsetzung der Mindestgrößen dient als Grundlage für ein schnelles und optimales Erreichen der erforderlichen Wirkung der Hecke.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO sind örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet festgesetzt. Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform entsprechen dem Ziel, eine zeitgemäße Bebauung in moderner Formensprache zu ermöglichen. Im Vorhabengebiet beschränkt sich die Dachform des Baukörpers auf das Flachdach und das flache Pultdach. Die Vorschrift zur Dachform berücksichtigt die zeitgemäße Bauform

des gesamten Gebäudes und ermöglicht auch einen effizienten oberen Gebäudeabschluss. Die Dachformen sind vor dem Hintergrund gewählt, dass sich die Gesamthöhe des Baukörpers in die Umgebung einpasst.

Entsprechend allgemeiner Planungsziele zum Klimaschutz wird die Ausstattung der Gebäude mit Anlagen zur Solarenergienutzung zugelassen. Diese Festsetzung trägt zur Erfüllung der im Allgemeinwohl gebotenen Verminderung des Einsatzes endlicher, die Umwelt belastender Energieträger und zur Reduzierung der durch den Wärmebedarf verursachten zusätzlichen CO₂-Emissionen bei. Für die Pflicht zur Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen liegen keine städtebaulichen Gründe vor.

Die Regelung zur Begrünung nicht bebauter Grundstücksfläche dient gestalterischen Aspekten der Freianlagengestaltung. Nicht bebaut sind dabei alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Erschließungs- und Freianlagen bedeckt werden. Um eine gestalterische Vielseitigkeit zu ermöglichen, die Spielraum für die Nutzungsmöglichkeiten der Bewohner bietet, wird keine weitere Einschränkung bei der Art der Begrünung vorgesehen. Wiesen, Rasenflächen und strukturreiche Zierpflanzungen aus Sträuchern, Stauden und Gräsern sind möglich. Vorzugsweise sollen heimische standortverträgliche Arten verwendet werden.

5.8 Hinweise

Unter Hinweisen wird auf diverse Sachverhalte und Belange verwiesen:

- Schutz von Gehölzstrukturen und wildlebender Tiere während der Vorbereitungs- und Bauarbeiten
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Ableitung von Abwässern
- Löschwasserversorgung
- Anzeige von Erdaufschlüssen.

6 Städtebauliche Kenndaten

| Flächenbezeichnung | Flächengröße | Flächenanteil |
|---|----------------------------|---------------|
| Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan | 6.600 m² | 100 % |
| Gebiet „Wohn- und Pflegeeinrichtung“ | 6.050 m ² | 91,7 % |
| davon | | |
| Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) | 2.480 m ² | |
| Größe der Grundfläche baulicher Anlagen | 3.200 m ² | |
| Fläche Stellplätze (Anteil der Grundfläche baulicher Anlagen) | 200 m ² | |
| Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern | 225 m ² | |
| | | |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 550 m ² | 8,3 % |

7 Auswirkungen der Planung

Gemäß § 2a BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen. Nachfolgend erörterte Auswirkungen sind für die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pflegeeinrichtung Windmühlenstraße“ von Bedeutung. Die planerische Abwägung erfolgt mit dem Ziel, die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Ansprüche an die Bodennutzung dergestalt in Einklang zu bringen, dass allen Bedürfnissen in angemessener Weise Rechnung getragen wird (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Stadt als Planungsträger hat sich mit den betroffenen Belangen auseinandergesetzt.

7.1 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie der Vorrang der Innenentwicklung

(§ 1 Abs. 5 i.V.m. §1a Abs. 2 Satz BauGB)

Die Stadt hat die Ausweisung der Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet. Es sind die vorhandenen innerörtlichen Entwicklungspotenziale beurteilt und dem Bedarf gegenübergestellt worden. Im Ergebnis wurde ermittelt, dass aus Wohnbauflächen, Baulücken und leerstehenden Wohnungen für die Deckung des speziellen Wohnbedarfs für Senioren quantifizierbares Potential nicht zur Verfügung steht.

Die Planung an der Windmühlenstraße zielt deshalb auf eine Außenbereichsfläche im unmittelbaren Siedlungszusammenhang und orientiert sich somit weitestgehend am Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten wird bei der Planung eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform angewendet.

7.2 Gesunde Wohnverhältnisse, Sicherheit der Wohnbevölkerung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Mit der Planung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt. Durch die Anordnung des Gebäudes auf der Fläche und im Gelände sowie durch die Abstände zur Nachbarbebauung werden die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsbereiche sichergestellt. Durch das Maß der baulichen Nutzung und entsprechende Grenzabstände werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes kann vorausgesetzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen infolge von Lärm auszuschließen sind. Lärmquellen aus Straßenverkehr befinden sich in einem Abstand, der bei der gegebenen Intensität Überschreitungen der Orientierungs-/Grenzwerte nicht erwarten lässt. Auch gewerbliche Lärmemissionen vom nördlichen Nachbargrundstück führen nicht zu Überschreitungen der Grenzwerte für die Lärmimmission am Standort, da sich die Teilbereiche in ausreichendem Abstand befinden.

Staubimmissionen durch die Bewirtschaftung der offenen Ackerflächen östlich von Hohenleuben können temporär auftreten. Durch die Anpflanzung von Hecken und Bäumen am Rand der östlichen Freiflächen des Vorhabengebietes können die Auswirkungen für die Bewohner gemindert werden.

7.3 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Mit Umsetzung des Vorhabens werden Wohnangebote für ältere Menschen geschaffen, womit das Wohnangebot in der Stadt Hohenleuben und dem weiteren ländlichen Umfeld bereichert wird.

Ein attraktives Wohnumfeld ist ebenso Bestandteil des Wohnens. Mit der Freianlagengestaltung soll den Bewohnern der Wohn-/Pflegeeinrichtung eine gestaltete Außenanlage angeboten werden. Für die insbesondere ältere oder pflegebedürftige Menschen mit eingeschränkter Mobilität werden die Wege des Vorhabengebietes barrierearm und befestigt gestaltet. Das Wegesystem sowie sonstige befestigte Freianlagen werden auf ein Mindestmaß beschränkt, um einen hohen Grünanteil zu ermöglichen.

7.4 Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Der demografische Wandel führt zu einer steigenden Zahl älterer Menschen, und deren Anteil an der Bevölkerung steigt stetig an. Mit erhöhtem Alter gehen Beeinträchtigungen der Gesundheit sowie eine

Zunahme von Hilfe- und Pflegebedürftigkeit einher. Der demografische Wandel wirkt sich besonders charakteristisch in vielen ländlich geprägten Räumen aus, wo die Infrastrukturdichte ohnehin meist gering ausfällt. Eine vorhandene soziale Infrastruktur ist für diese, oftmals eher dünn besiedelten Regionen, ein entscheidender Faktor für den Erhalt der regionalen Attraktivität.

Betreutes Wohnen und stationäre Pflegeeinrichtungen sind ein wichtiger Bestandteil im pflegerischen Versorgungssystem. Sie werden von denjenigen in Anspruch genommen, für die keine hinreichenden Möglichkeiten der Pflege im vorhandenen Privathaushalt mehr bestehen. Dies kann vor allem bei älteren Menschen der Fall sein, deren Bedarf an Hilfe und Pflege in den räumlichen Gegebenheiten ihres bisherigen Umfeldes auch unter Ausschöpfung aller anderen Unterstützungsmöglichkeiten nicht mehr abgedeckt werden kann.

Mit dem Ansatz, dass ein Großteil der zukünftigen Bewohner aus den umliegenden Gemeinden kommt, ist für die medizinische Betreuung der Bewohner die Nähe zu einer Arztpraxis nicht von Bedeutung, da der bisherige Hausarzt in der Regel weiter betreut. Im gleichen Maße werden auch Physiotherapie, Podologie, Friseur etc., weiterhin in Anspruch genommen. Bei Facharztbesuchen ist davon auszugehen, dass wie für ländliche Regionen typisch ein Fahrdienst genutzt werden muss. Angesichts einer eingeschränkten körperlichen Mobilität sind für die Heimbewohner keine Nachteile gegenüber einem Pflegeheim in einer Stadt zu erwarten. Die Nähe zur gewohnten Wohnumgebung bietet zudem Vorteile (z.B. Besuch von Familie und Freunden).

Die Ausstattung mit stationären Pflegeplätzen weist in dem ländlichen Raum um Hohenleuben Defizite auf. Kleinere Einrichtungen mit der Nähe zur gewohnten ländlichen Umgebung fehlen. Angesichts des steigenden Anteils der über 65-Jährigen und insbesondere der über 80-jährigen, entspricht die Errichtung einer Pflegeeinrichtung den lokalen sowie überörtlichen Bedarf. Die Anzahl von 55 Pflegeplätzen ist als verträglich gegenüber vorhandenen Einrichtungen im Umfeld einzustufen. Gründe für eine Gefährdung bestehender Pflegeeinrichtungen sind nicht erkennbar.

7.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

(§ 1 Abs. 6 Nr. 5 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

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

Innerhalb der Ortslage befinden sich keine Denkmale. Ortsbildprägende Gebäude sind im engeren Ortskern in einem Abstand von mehr als 500 m zu finden. Da auch keine Sichtbeziehungen zum Vorhabengebiet gegeben sind, gibt es keine Auswirkungen auf die historische Stadtgestalt. Das Ortsbild wird nur im Umfeld des Vorhabens durch die Ortsrandlage beeinflusst. Die Einordnung an und zwischen vorhandenen Baugebieten, die zurückhaltende Gestaltung und die Eingrünung runden den Ortsrand ab und beeinflussen das Ortsbild hier positiv.

7.6 Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Das Vorhabengebiet ist im Wesentlichen Teil einer Ackerfläche, die dreiseitig an den Ortsrand mit gemischt genutzten Bauflächen (Wohn-, Gewerbenutzung) grenzt. Diese Ortsrandsituation bestimmt auch die Einflüsse auf die einzelnen Schutzgüter:

Mensch

Der Wert der Flächen für den Menschen liegt im indirekten Sinne in dem hier erwirtschafteten landwirtschaftlichen Ertrag. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist dieser jedoch nicht besonders hoch. Eine direkte Nutzung für Anwohner besteht nicht. Durch die landwirtschaftliche Nutzung ergeben sich eher noch zeitweise Staub-, Geruchs- und Lärmbeeinflussungen durch die Landwirtschaft.

Tiere und Pflanzen

Der Standort zählt zu den weitestgehend ausgeräumten Offenlandbereichen vom südlichen bis nördlichen Ortsrand von Hohenleuben. Flora und Fauna am Standort werden durch die landwirtschaftliche Nutzung als Ackerland geprägt. Feldgehölze befinden sich nur vereinzelt am Rand der nördlich angrenzenden, zum Teil als Freilager genutzten Fläche und punktuell an der östlich verlaufenden Friedhofstraße. An der Windmühlenstraße im Süden gibt es in einem breiteren Feldrandstreifen eine Baumreihe junger Linden (ca. 5 m hoch). Die Feldränder sind ansonsten schmal, so dass die Lebensraumbedingungen für ein natürliches Artenvorkommen beschränkt sind. Lediglich das westlich angrenzende bebaute Gebiet, das durch Gartenflächen mit individuellem Baumbestand aufgelockert ist, lässt eine siedlungsspezifische Artenvielfalt erwarten. Bedeutende Tier- und Pflanzenhabitats sind auch auf den angrenzenden Flächen nicht gegeben.¹⁰ Ein Vorkommen von Feldhamstern kann aufgrund der Lage außerhalb eines Schwerpunktgebietes gleichfalls ausgeschlossen werden.

Mit der Umsetzung des Vorhabens können sich die Lebensraumbedingungen durch die Bepflanzung mit Bäumen und Hecken verbessern, insbesondere wenn diese verknüpfend mit den angrenzenden Grünstrukturen angelegt werden.

Boden und Fläche

Der Standort ist Teil einer Ackerfläche. Der Boden ist jedoch für die landwirtschaftliche Nutzung mit einer Ackerzahl von 30-40 (nach TLUG¹¹) nicht optimal geeignet. Die Fläche gehört zu einem als benachteiligt eingeschätztem Gebiet, in dem Einkommensverluste, die den Landwirten aufgrund von Nachteilen für die landwirtschaftliche Erzeugung entstehen, ausgeglichen werden. Der Flächenverlust für die Landwirtschaft durch das Vorhaben ist daher von keiner hervorzuhebenden Bedeutung.

Die natürlichen Bodenfunktionen „Lebensraum für Tiere, Pflanzen, Bodenorganismen“, „Bestandteil des Naturhaushalts, insb. mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen“ sowie die „Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften“ sind bereits durch die Überformungen der landwirtschaftlichen Nutzung gekennzeichnet (Bodenumbruch, Nährstoffeinträge).

Hohenleuben befindet sich im Gebiet des „Ostthüringer Schiefergebirges-Voigtland“. Der Boden wird überwiegend von Braunerde aus Schiefergestein geprägt.¹² Die Braunerde hat eine gute Wasserdurchlässigkeit. Sie weist eine geringe Pufferfunktion auf.

Über die Archivfunktion des Bodens für die Natur- und Kulturgeschichte liegen für den Standort keine konkreten Erkenntnisse vor.

Rohstofflagerplätze bzw. -abbaugebiete gibt es nicht im Vorhabengebiet und seinem Umfeld. Altablagerungen oder Altlasten sind für das Vorhabengebiet nicht bekannt.

¹⁰ Landschaftsplan Weida 2010, Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH, November 2010

¹¹ Internetseite „Umwelt regional“ des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN): http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/ik/ik08.html

¹² ebenda

Mit dem Vorhaben ist im Wesentlichen ein Eingriff in die natürliche Bodenfunktion verbunden. Durch Bebauung und Versiegelung wird die Wirksamkeit des Bodens eingeschränkt. Um dies zu minimieren, ist eine möglichst geringe Versiegelung durch das Gebäude und die Verkehrsflächen vorgesehen, die die funktionalen Anforderungen durch die vorgesehene Nutzung noch zulässt. Entsprechende Festsetzungen erfolgen im Bebauungsplan. Darüber hinaus ist ein entsprechendes Bodenmanagement in der Bauphase erforderlich, bei dem die natürlichen Bodenschichten getrennt gesichert und an anderem Standort wieder eingebaut werden. Bodenaushub, -lagerung und -einbau sowie der Schutz vor Verunreinigungen erfolgen entsprechend der allgemeingültigen Gesetze und Richtlinien.

Wasser

Hohenleuben liegt im Flussgebiet der oberen weißen Elster, in die die Region um Hohenleuben über die Weida entwässert. Im Umfeld des Vorhabengebietes gibt es keinen natürlichen Wasserlauf.

Südlich des Vorhabengebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, die nach Thüringer Erosionsschutzverordnung (ThürErVO) als erosionsgefährdet (Wassererosionsstufe CCW1) ausgewiesen werden. Da diese aber niedriger liegen als das Vorhabengebiet, haben sie keine Auswirkungen auf dieses. Niederschlagswasser vom Vorhabengebiet gefährdet andererseits nicht diese Flächen, da ein Graben entlang der Windmühlenstraße ablaufendes Wasser auffangen kann.

Die Leelage gegenüber dem Thüringer Wald lässt auch im Schiefergebirge nur geringfügig höhere Niederschlagsmengen zu. In der Region um Hohenleuben beträgt das langjährige Mittel 750 – 800 mm/Jahr und liegt damit nur gering über dem Thüringer Durchschnitt. Die Verdunstungsrate beträgt ca. 650-700 mm/Jahr und liegt damit leicht über dem Thüringer Durchschnittswert (607 mm/Jahr). Die Grundwasserneubildungsrate liegt zwischen 25 und 50 mm/Jahr und damit deutlich unter dem Durchschnitt Thüringens (111 mm/Jahr)¹³. Durch die Schiefergesteinslagen der Region gibt es eine geringe Grundwasserführung und Grundwasserneubildung.

Mit der Umsetzung des Vorhabens wird die versickerungsfähige Fläche am Standort reduziert. Die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation bzw. den Vorfluter wird mit dem Zweckverband Wasser Abwasser Zeulenroda und der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist, wird eine Rückhaltung des Niederschlagswassers vorgesehen. Durch die flächige Ableitung und Versickerung des auf den befestigten Flächen der Außenanlagen anfallenden Niederschlagswassers wird der Eingriff in den Wasserhaushalt des Standortes minimiert. Erhöhte Gefährdung des Grundwassers müssen bei Einhaltung der gesetzlichen Regelungen nicht angenommen werden. Die Auswirkungen der mit dem Vorhaben verbundenen Versiegelung auf die Grundwasserneubildung sind aufgrund der o.g. natürlichen Situation gering.

Klima und Luft

Die Region um Hohenleuben gehört zum Klimabereich „Erzgebirge, Thüringer und bayrischer Wald“. Durch die Höhenlage und die Einflüsse der Mittelgebirge gibt es ein verhältnismäßig kühleres Klima als in den tieferen Lagen mit der Neigung zu konvektiven Niederschlägen. Dabei führt die bewegte Topografie mit Höhenzügen, Tal- und Hanglagen zu sehr differenzierten lokalen klimatischen Bedingungen. Die versiegelten Flächen der Ortslage und die offenen ebenen Ackerflächen tragen zur Erwärmung bei, während die Täler mit Wald- und Wiesenflächen am Rande der Gemarkung eine Erwärmung abpuffern.

Eine wesentliche Beeinflussung des Schutzgutes Klima und Luft ist mit dem Vorhaben aufgrund dessen Größe und Lage nicht zu erwarten. Allerdings ist mit der Bebauung und Versiegelung von Freiflächen eine lokale Erwärmung am engeren Standort verbunden. Daher sind Grünflächen mit einer Versickerung zur

¹³ Internetseite „Umwelt regional“ des TLUBN

Minderung dieses Effektes sinnvoll. Außerdem kann durch Anpflanzung von Bäumen und Hecken gleichfalls zur Minderung negativer Auswirkungen auf die lokalen Luftqualität beitragen werden.

Landschaft

Hohenleuben liegt im Naturraumtyp „Ostthüringer Schiefergebirge-Vogtland“. Die Landschaft im Umfeld wird von Ackerebenen geprägt, die von Waldflächen bzw. Gehölzbeständen begrenzt und gegliedert werden. Markant sind die Taleinschnitte der Weida und der Leuba mit den Talsperren Weida und Hohenleuben. Die Stadt Hohenleuben befindet sich auf einer Hochebene mit umlaufend leicht abfallendem Gelände. Siedlungsstrukturen haben sich partiell in die umliegenden Ackerflächen entwickelt. Dabei gibt es Verzahnungen von innerörtlichen Grünstrukturen mit dem Umland und teilweise Ortsrandbegrünungen. Das Vorhabengebiet befindet sich in einem Rücksprung des südlichen Ortsrandes wodurch sich ein 3-seitiger Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen ergibt und eine Abrundung möglich wird. Mit dem Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf Landschaftsbild verbunden. Durch die Abrundung und strukturreiche Begrünung erfolgt eine Aufwertung der Ortsrandsituation.

Schutzgebiete

Südwestlich schließt an Hohenleuben das Landschaftsschutzgebiet Burgruine Reichenfels an. In gleicher Richtung befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung das Landschaftsschutzgebiet Weidatal Sperre mit dem gleichnamigen FFH-Gebiet im Kernbereich.

Eine Beeinflussung der Schutzgebiete und deren Schutzgüter ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Vorhabengebiet oder im räumlichen Zusammenhang damit gibt es keine Kulturdenkmale. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt. Allerdings muss bei Schachtarbeiten damit gerechnet werden, dass archäologische Funde auftreten können (vgl. Pkt.7.5).

7.7 Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8c i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden in Hohenleuben neue Arbeitsplätze geschaffen. Dies trägt zur Attraktivität des Standortes als Wohn- und Arbeitsort bei.

7.8 Belange der Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8e i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Hohenleuben ist über Ver- und Versorgungsleitungen des Zweckverbandes Wasser / Abwasser Zeulenroda erschlossen. An die Abwasserkanalisation und das Trinkwassernetz kann das Vorhabengebiet an vorhandene Leitungen in der Windmühlenstraße angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser soll nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Vom Verband wird auf eine Versickerung im Vorhabengebiet orientiert.

Die Herstellung der Anschlüsse für Elektrizität, Gas und Telekommunikation ist lt. Auskünfte der Versorgungsträger möglich. Im laufenden Planverfahren werden die Anschlüsse mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt und Anschlussanträge gestellt.

7.9 Belange des Verkehrs

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Die Erschließung der Vorhabenfläche ist über die vorhandene öffentliche Straße (Windmühlenstraße) gesichert, die das mit der Seniorenwohngemeinschaft verbundene vergleichsweise geringe

Verkehrsaufkommen abgedeckt und eine kurze Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz (L1083) gewährleistet. Für den Betrieb der Pflegeeinrichtung sind ausreichend Flächen für Stellplätze für Besucher und Personal vorgesehen.

7.10 Flächennutzungsplan

(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Ein Flächennutzungsplan für Hohenleuben ist nicht vorhanden und auch nicht in Aufstellung. Daher wird der Bebauungsplan „Pflegeeinrichtung Windmühlenstraße“ als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.4 BauGB vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt. Die dringenden Gründe, die dies erfordern und die Tatsache, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht, werden unter Pkt. 3.3 dargelegt.

7.11 Belange des Hochwasserschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 12 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungs- oder Risikogebiets Hochwasser. Aufgrund der geplanten Lage und Höheneinordnung des Vorhabengebietes sind keine Belange des Hochwasserschutzes berührt.

7.12 Kosten und Finanzierung (Öffentlicher Haushalt)

Die finanziellen Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung sind für die Stadt gering. Finanzielle Lasten, die unmittelbar durch das Bauleitplanverfahren (z.B. Flächenplanung, Gutachten) und die Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen, werden durch den Vorhabenträger auf der Grundlage des Durchführungsvertrages getragen.

8 Alternativen

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegeeinrichtung Windmühlenstraße“ sind anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) nur insoweit in Betracht zu ziehen, sofern sie die Planungsziele des Vorhabenträgers und den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans betreffen. Da es sich nicht um eine Angebotsplanung, sondern um eine vorhabenbezogene Planung nach § 12 BauGB handelt, bestehen keine Alternativen zur vorgesehenen Nutzung.

Hinsichtlich der Gebäudeanordnung und -kubatur sowie der sonstigen Grundstücksnutzung lassen sich nur bedingt Alternativen feststellen. Durch die geplante, kompakte Bauweise ist es möglich, den Flächenbedarf für die Seniorenwohngemeinschaft für 55 Bewohner auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die Freiflächen insbesondere zur Ackerfläche sind dabei groß genug, um eine wirkungsvolle Ortsrandeingrünung umzusetzen. Mit der zur Windmühlenstraße zurückgesetzten Einordnung wird der Flächenbedarf für die Erschließungsanlagen für den Verkehr minimiert. Das Gebäude ist höhenmäßig so angeordnet, dass die Geländeverhältnisse gut ausgenutzt werden können.

Im Rahmen der Prüfung von Standortalternativen wurden unbebaute Flächen, die innerhalb der Ortslage oder angrenzend liegen, durch Ortsbegehungen und Luftbildauswertungen ausgewählt:

- 1) Wiesenfläche am nördlichen Ortsrand, westlich der Bahnhofstraße
- 2) Wiesenfläche am nördlichen Ortsrand, nördlich hinter der Bahnhofstraße
- 3) Wiesenfläche am westlichen Ortsrand westlich der Reichenfelder Straße
- 4) Ackerfläche, am südlichen Ortsrand westlich der Friedhofstraße
- 5) Ackerfläche, am südlichen Ortsrand nördlich der Windmühlenstraße.



Prüfung Standortalternativen, Exsos GmbH

Alle Standorte liegen am Rande des Siedlungsgefüges und sind erschlossen. Sie haben die erforderliche Fläche. Im Bezug zu vorhandenen Bebauungsstrukturen unterscheiden sie sich leicht voneinander. Die Standorte 1, 2, 3 und 5 haben 3-seitige Anknüpfungspunkte. Diesbezüglich ist der Standort 4 ungünstig. Er ist eher als Inselfläche in landwirtschaftlichen Flächen zu sehen.

Der Standort 2 ist aufgrund des schmalen Flächenzuschnittes nicht geeignet. Erforderliche Abstände könnten nicht eingehalten werden.

Für die Flächen 2 und 3 gab es von den Grundeigentümern bzw. vom Insolvenzverwalter kein Verkaufsinteresse. Die Fläche 4 kann auch nicht gekauft werden, da es sich um Land der Kirche handelt.

Am Standort 3 würde zudem durch die Geländeneigung erhebliche Schwierigkeiten für die Gebäudeeinordnung und die Freiflächennutzung auftreten.

Der Standort 2 ist aufgrund des schmalen Zuschnittes und der schlechten Erschließungsbedingungen weniger gut geeignet.

Der Standort 5 bietet gute Voraussetzungen zur Einbindung in die Ortsrandbebauung. Der Flächenzuschnitt lässt dafür Spielraum, der insbesondere eine gute Begrünung und Freiflächennutzung zulässt.

Unter Berücksichtigung aller Argumente zur Realisierung der Planung am Standort 5 kommt die Stadt Hohenleuben zu dem Ergebnis, dass überwiegend positive Effekte mit der Durchführung der Planung an diesem Standort erzielt werden.

9 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Februar 2022 (GVBl. 87)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)

10 Verzeichnis der Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Ingenieurbüro Arnulf Bühner, B I W A Beratende Ingenieure für Wärmeschutz und Akustik:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegeeinrichtung Windmühlenstraße“ der Stadt Hohenleuben -
Schallschutz gegenüber Gewerbelärm - Schallschutz gegenüber Straßenverkehrslärm