Gemeinde Sonnenstein
Ortsteil Weißenborn-Lüderode

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5

„Seniorenwohngemeinschaft Am Gärtling“ in Weißenborn-Lüderode

Erläuterungen zum Vorentwurf

in der Fassung vom 11.12.2023

Bauleitplan der	Gemeinde Sonnenstein Bahnhofstraße 12 37345 Sonnenstein
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 Lage und Abgrenzung des Plangebiets ... 4

2 Ausgangssituation ... 4
2.1 Räumliche Einordnung des Plangebiets ... 4
2.2 Bisherige Nutzung und Entwicklung ... 5
2.3 Verkehrserschließung ... 5
2.4 Ver- und Entsorgung ... 6
2.5 Immissionen ... 6

3 Planungsbindungen ... 6
3.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) ... 6
3.2 Regionalplan Nordthüringen ... 7
3.3 Flächennutzungsplan ... 9
3.4 Bezug zur Landschaftsplanung ... 10
3.5 Andere Bebauungspläne ... 11
3.6 Konzept zur Deckung des Bedarfs an Wohn- und Pflegeangeboten für Senioren ... 11

4 Planungskonzept ... 13
4.1 Nutzungskonzept ... 13
4.2 Städtebauliches Konzept ... 14
4.3 Verkehrskonzept ... 14

5 Planinhalt (Begründung der Festsetzungen) ... 16
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 16
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 16
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen ... 17
5.4 Flächen für Stellplätze ... 17
5.5 Öffentliche Verkehrsflächen ... 17
5.6 Nutzung der solaren Strahlungsenergie ... 18
5.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ... 18
5.8 Örtliche Bauvorschriften ... 18

6 Städtebauliche Kenndaten ... 19

7 Auswirkungen der Planung ... 19
7.1 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie der Vorrang der Innenentwicklung ... 19
7.2 Gesunde Wohnverhältnisse, Sicherheit der Wohnbevölkerung ... 20
7.3 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ... 20
7.4 Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung ... 20
7.5 Belange von Natur, Landschaft und Umwelt ... 21
7.6 Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ... 24
7.7 Belange des Verkehrs ... 24
7.8 Flächennutzungsplan ... 24
7.9 Belange des Hochwasserschutzes ... 24
7.10 Kosten und Finanzierung (Öffentlicher Haushalt) ... 24

8 Alternativen ... 25

9 Rechtsgrundlagen ... 28

1 Einführung

1.1 Allgemeine Angaben

PLANUNGSTRÄGER: Gemeinde Sonnenstein
Bahnhofstraße 12
37345 Sonnenstein

VORHABENTRÄGER: exsos GmbH
Am Vogelherd 56
98693 Ilmenau

PLANUNG: Verbindliche Bauleitplanung als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB)

STANDORT: Gemeinde Weißenborn-Lüderode, Am Gärtling

PLANGBEBIET: Flurstücke Nr. 49/1, 54/2, 55/7, 204 (tlw.), 230 (tlw.), Flur 8, Gemarkung Weißenborn

FLÄCHE: 6.290 m² (~ 0,63 ha)

1.2 Ziele und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Seniorenwohngemeinschaft Am Gärtling“ nach § 12 BauGB werden folgende allgemeine Ziele und Zwecke der Planung verfolgt:

- Nutzung der Grundstücke für die Einordnung eines Gebäudes und baulicher Anlagen einer Seniorenwohngemeinschaft unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse älterer Menschen
- Stärkung der sozialen Infrastruktur in der Gemeinde Sonnenstein und der Region.

1.3 Anlass und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt, in Weißenborn-Lüderode Am Gärtling eine Seniorenwohngemeinschaft für 55 Bewohner und Bewohnerinnen zu errichten und entsprechend zu erschließen. Um ihre städtebaulichen Ziele umsetzen zu können, arbeitet die Gemeinde mit einem Vorhabenträger zusammen. Zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der Seniorenwohngemeinschaft ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Gemeinde Sonnenstein führt in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger das Bauleitplanverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 0,63 ha.

Mit der Umsetzung des Vorhabens soll in der Gemeinde Sonnenstein die Möglichkeit geschaffen werden, dass hilfsbedürftige Menschen in einer überschaubaren Gemeinschaft in ihrem gewohnten 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 Gemeinde 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 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Abb. 1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Weißenborn-Lüderode an der Straße „Am Gärtling“ und umfasst die Flurstücke Nr. 49/1, 54/2, 55/7, 204 (tlw.), 230 (tlw.) der Flur 8 in der Gemarkung Weißenborn. Zum Geltungsbereich gehören östlich des Vorhabengebietes auch Flächenanteile der Flurstücke 204 (tlw.) und 230 (tlw.), die als Verkehrsflächen zur Erschließung des Vorhabengebiets dienen. Östlich und südlich wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Straße „Am Gärtling“ begrenzt und erschlossen. Daran schließt sich jeweils bestehende Wohnbebauung an. Auch im Westen schließt sich Wohnbebauung bzw. Gartenland an. Nördlich befinden sich ein Getränkefachgroßhandel und eine Kläranlage. In räumlicher Nähe befinden sich westlich bzw. südwestlich weiterhin Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe.

2 Ausgangssituation

2.1 Räumliche Einordnung des Plangebiets

Weißenborn-Lüderode ist ein Ortsteil der Gemeinde Sonnenstein und liegt im Norden Thüringens im Landkreis Eichsfeld unweit der Grenze zu Niedersachsen. Angrenzende Orte sind Bockelnhagen im Norden, Stöckey im Osten, Bischofferode im Süden und Jützenbach im Westen.

Die Gemeinde ist Richtung Osten über die Landesstraße L2060 und Bundesstraße B243 mit etwa 30 km Entfernung an Nordhausen angebunden. In südöstlicher Richtung ist in etwa 25km Entfernung die Bundesautobahn A38 zu erreichen.

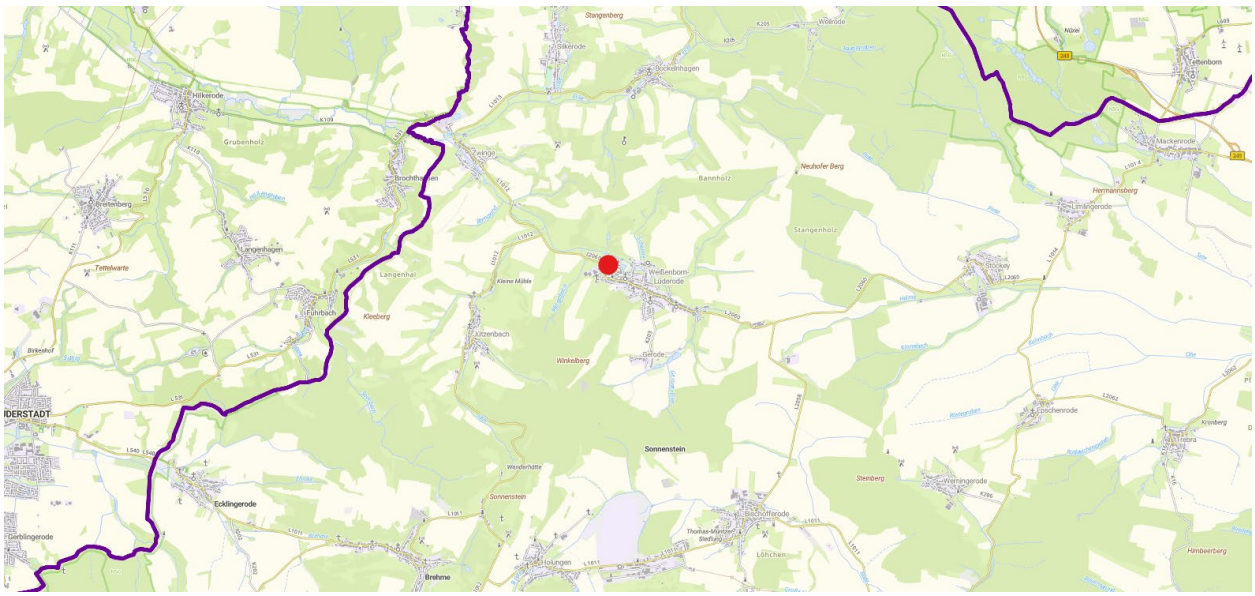

Abb. 2 Räumliche Einordnung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand und wird im Osten über die Straße „Am Gärtling“ begrenzt und erschlossen. Im Osten, Süden und Westen schließt sich jeweils bestehende Wohnbebauung bzw. Gartenland an. Nördlich befinden sich Grünlandflächen, ein Getränkefachgroßhandel sowie eine Kläranlage. Nicht direkt angrenzend, aber in räumlicher Nähe befinden sich südwestlich darüber hinaus Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe.

2.2 Bisherige Nutzung und Entwicklung

Die betroffenen Flurstücke werden bisher als Grünland bzw. Gartenland genutzt.

Abb. 3 Luftbild mit Grenzen des Bebauungsplangebietes, Quelle: GDI-Th

2.3 Verkehrserschließung

Weißenborn-Lüderode ist straßenverkehrstechnisch gut erschlossen. Die Hauptstraße stellt als Landesstraße L2060 in östlicher Richtung die Verbindung zur Bundesstraße B243 her. In südöstlicher Richtung ist in etwa 25 km Entfernung die Bundesautobahn A38 zu erreichen.

Das Plangebiet wird von der Straße „Am Gärtling“ erschlossen und liegt in der Nähe der Hauptstraße, über die man in etwa 800 Metern Entfernung den Ortskern erreicht. Weißenborn-Lüderode ist über Landesstraßen mit den benachbarten Ortsteilen der Gemeinde Sonnenstein verbunden. Richtung Nordwesten bzw. Norden sind die Ortsteile Zwinge (4 km Entfernung), Silkerode (7 km Entfernung) und Bockelnhagen (9 km Entfernung) entfernt. Östlich von Weißenborn-Lüderode liegt Stöckey (7 km Entfernung), südöstlich der Ortsteil Steinrode (8 km Entfernung), südlich der Ortsteil Holungen (11 km Entfernung) und südwestlich der Ortsteil Jützenbach (4 km Entfernung).

Weißenborn-Lüderode wird durch den öffentlichen Personennahverkehr (EW Bus GmbH) von fünf Buslinien angefahren, sodass zum einen die umliegenden Gemeinden und zum anderen das nächstgelegene Mittelzentrum Leinefelde-Worbis zu erreichen ist. Die Bushaltestelle Ärztehaus liegt in ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet. Vom Bahnhof Leinefelde besteht Anschluss über Regionalbahnen nach Göttingen, Glauchau, Kassel-Wilhelmshöhe, Erfurt und Halle (Saale).

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt überwiegend durch Erweiterung der bestehenden Infrastrukturen.

2.5 Immissionen

Zur Berücksichtigung der Schallimmissionen verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Gewerbe, Freizeit) 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 Seniorenwohngemeinschaft vor Schallimmissionen ist gegeben, wenn die für ein allgemeines Wohngebiet benannten SOW als Beurteilungsgrundlage eingehalten werden.

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

tags	55 dB(A)
nachts	45 dB(A) – für Verkehrslärm
	40 dB(A) – für Gewerbelärm

zugrunde zu legen.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage von Weißenborn-Lüderode, umgeben von Wohn- und gemischten Bauflächen. Für die Bewertung der Schallquellen ist die westlich verlaufende Landesstraße L 2060 relevant. Auch die westlich gelegenen Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe und der Getränkefachgroßhandel sowie die Kläranlage im Norden sind in die Bewertung einzubeziehen.

3 Planungsbindungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)

Im Landesentwicklungsprogramm wird Sonnenstein die Funktion eines Grundzentrums 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).

Sonnenstein, OT Weißenborn-Lüderode liegt laut LEP 2025 innerhalb des Raumstrukturtyps „nördliches Thüringen“, der als demografisch und wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum in teilweise oberzentrennaher Lage eingeschätzt wird. Er gilt als Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen in dem der Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung bei konkurrierenden Raumfunktionen oder -nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Der Raum „Nördliches Thüringen“ soll unter Ausnutzung der lagebedingten Potenziale weiter gefestigt werde, sodass Ausstrahlungseffekte für angrenzende Räume erzielt werden können.

Die Errichtung einer Seniorenwohngemeinschaft entspricht den Grundsätzen der Landesplanung. Die Etablierung einer solchen Einrichtung in Weißenborn-Lüderode ergänzt das Wohnangebot und das Netz sozialer Infrastrukturen. Die Funktionsfähigkeit des ländlichen Raumes wird gestärkt. Die Ansiedlung einer Seniorenwohngemeinschaft ist ein entscheidender Faktor für den Erhalt der regionalen Attraktivität. Planungen bzw. Maßnahmen der Tourismus- und Erholungsnutzung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

3.2 Regionalplan Nordthüringen

Die Gemeinde Sonnenstein ist laut dem gültigen Regionalplan Nordthüringen als Grundzentrum ausgewiesen. Die Grundzentren sind als Konzentrationspunkte von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln. (Z1-1)

Nach Grundsatz G 3-30 des Regionalplanes sollen stationäre Gesundheits- und Rehabilitationseinrichtungen zur besseren Realisierung ihrer medizinischen Versorgungsaufgabe gestärkt werden. Durch ein koordinierten zusammenwirken u.a. mit Pflegeeinrichtungen soll eine leistungsfähige medizinische und pflegerische Versorgung in der gesamten Planungsregion Nordthüringen gesichert werden.

Für den Bereich der Betreuung und Pflege wird aufgrund der im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung festgestellten Bedarfssituation abgeleitet, dass mit der in Weißenborn-Lüderode vorgesehenen Seniorenwohngemeinschaft eine Verbesserung der Versorgung im engeren Umfeld erreicht werden kann. Daneben verbessern die entstehenden Arbeitsplätze das diesbezügliche Angebot in der Gemeinde und der Region. Ein Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung kann erwartet werden.

Aus der Raumnutzungskarte ist die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches zu entnehmen. Der Ortsteil Weißenborn-Lüderode liegt laut Raumnutzungskarte im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Eichsfeld“. In diesem soll lt. Regionalplan einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. (G4-19)

Weiterhin ist westlich an den Siedlungsbereich angrenzend das Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-27 „westlich Weißenborn-Lüderode“ ausgewiesen. Das Vorranggebiet ist für eine nachhaltige Entwicklung der Landbewirtschaftung vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. (Z4-3)

Nördlich der Ortslage befindet sich das Vorbehaltsgebiet lb-32 „südlich Bockelnhagen“, nordöstlich der Ortslage das Vorbehaltsgebiet lb-34 „nordöstlich Weißenborn-Lüderode“ und südöstlich das Vorbehaltsgebiet lb-35 „südöstlich Weißenborn-Lüderode“. In den Vorbehaltsgebieten der Landwirtschaftlichen Bodennutzung wird einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen. (G4-14)

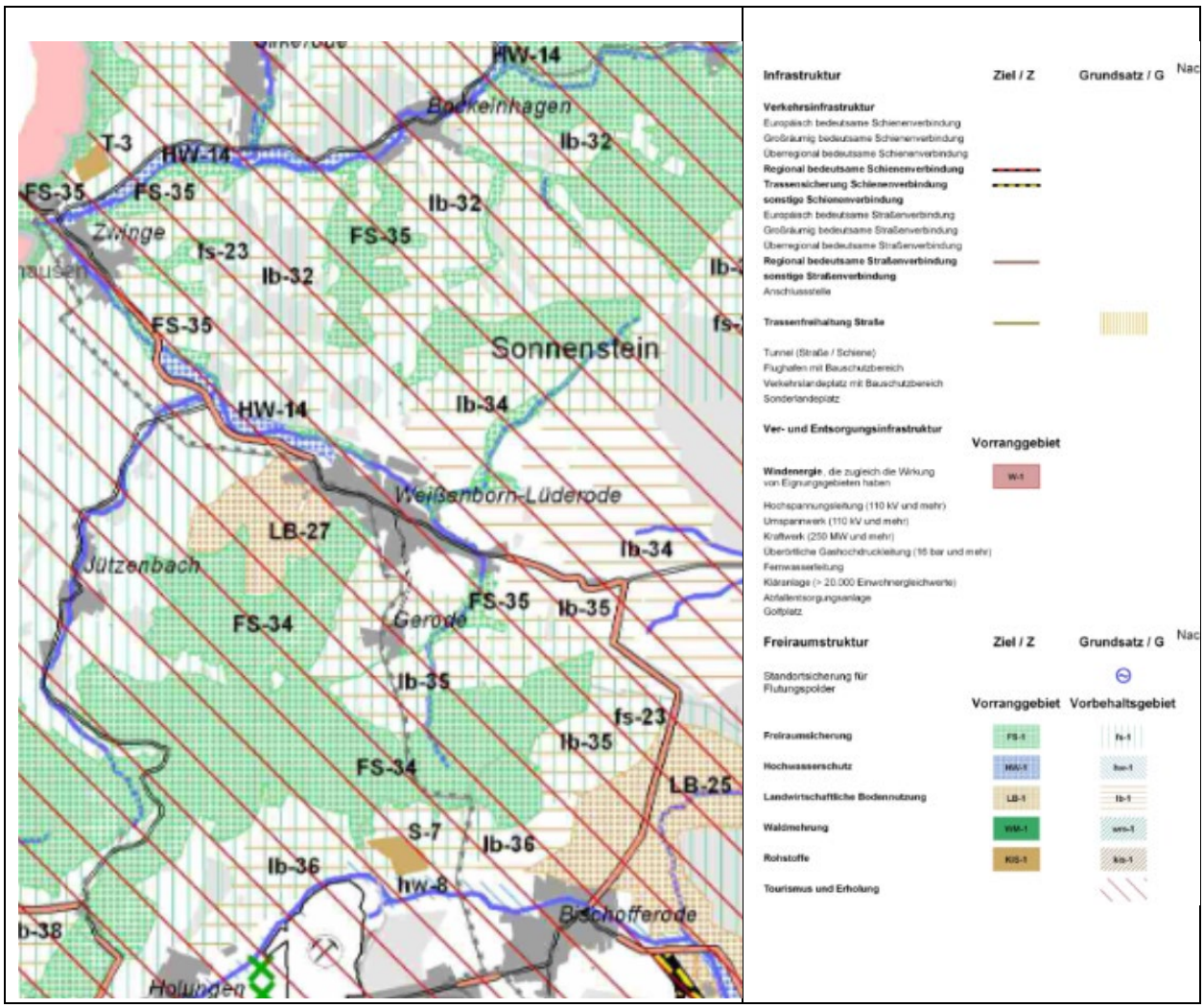

Abb. 4 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Nordthüringen, Quelle: Regionalplan Nordthüringen 2012

Angrenzend an die Ortslage befindet sich im Süden das Vorranggebiet FS-34 „Waldgebiet um Wenderhütte und Soolbachtal und Sonnenstein“. Überdies befindet sich in räumlicher Nähe sowohl südlich als auch nordöstlich das Vorranggebiet FS-35 „Ellersystem / Weilröder Wald / Sülzensee“. Diese Vorranggebiete der Freiraumsicherung sind für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. (Z4-1)

In räumlicher Nähe zu Weißenborn-Lüderode befindet sich überdies im Norden das Vorbehaltsgebiet fs-23 „Ohmgebirge / Harzvorland“. In den Vorbehaltsgebieten der Freiraumsicherung soll dem Erhalt der schutzorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. (G4-5)

Laut Raumnutzungskarte grenzt das Vorranggebiet Hochwasserschutz HW-14 „Ellerzuflüsse im Landkreis Eichsfeld“ im Nordwesten an den Siedlungsbereich. Dieses ist für die Sicherung von Überschwemmungsbereichen zum vorbeugenden Hochwasserschutz vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. (Z4-2)

Das Ziel des Bebauungsplanes steht den regionalplanerischen Grundsätzen und Zielen nicht entgegen. Eine Beeinträchtigung der Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete für Tourismus und Erholung, landwirtschaftliche Bodennutzung und Freiraumsicherung ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet, abgesehen vom Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Eichsfeld“ in keinem der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete liegt.

3.3 Flächennutzungsplan

Für das Gesamtgebiet der Gemeinde Sonnenstein oder für den Ortsteil Weißenborn-Lüderode liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan bzw. Teilflächennutzungsplan vor. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan „Seniorenwohngemeinschaft Am Gärtling“ 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).

Die dringenden Gründe sind zum einen die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum unter Berücksichtigung der besonderen Bedürfnisse älterer und pflegebedürftiger Menschen. Es besteht ein Bedarf an Wohnmöglichkeiten für Senioren, die individuelle Pflegeleistungen ermöglichen (vgl. Bedarfsermittlung unter Punkt 3.6). Der zunehmende Betreuungs- und Pflegebedarf auch im Gemeindegebiet ist ein dringender Grund im Sinne von § 8 Abs. 4 BauGB, der es erforderlich macht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einordnung einer entsprechender Wohn- und Pflegeeinrichtung zu schaffen. Die Gemeinde muss mit der geplanten Einrichtung auf die lokalen, demographischen Erfordernisse mit Hilfe des Instrumentes der Bauleitplanung wirksam reagieren und den eigenen Standort bzw. die Ortsteile stärken. In den Ortsteilen der Gemeinde Sonnenstein gibt es bisher noch kein Angebot für Wohnen, Betreuung und Pflege. Die Unterbringung im direkten ländlichen Wohnumfeld ist nicht möglich. Durch ein solches wohnortnahes Angebot wird es zudem älteren Bewohnern der ländlichen Orte leichter fallen, ihr Haus abzugeben/zu verkaufen und in die Seniorenwohngemeinschaft zu ziehen.

Im Hinblick auf die dringenden Gründe für die Planaufstellung kommt der Gemeinde Planungsermessen zu. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des westlichen Siedlungsbereich ist eher durch eine verbindliche Teilplanung zu erwarten als durch das Zuwarten auf den Flächennutzungsplan, denn mit der Teilplanung kann die Gemeinde ihre Planungsintention unmittelbar umsetzen. Für den geplanten Standort für die Wohn- und Pflegeeinrichtung zwischen Wohnbebauung, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetrieb sowie Kläranlage gibt es keine entgegenstehende städtebaulich sinnvolle Entwicklungstendenz für die Gemeinde, sodass der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht, sondern eine sinnvolle Ergänzung der kommunalen Planungsabsichten ist.

Neben der Berücksichtigung von Wohnbedürfnissen spricht auch die Schaffung von Arbeitsplätzen für das Vorhaben. Mit der Seniorenwohngemeinschaft werden 35-40 Arbeitsplätze in der Betreuung und Pflege neu geschaffen, wodurch das lokale Arbeitsplatzangebot im Dienstleistungsbereich ergänzt wird.

Zur Erreichung ihrer planerischen Ziele bedient sich die Gemeinde des Know-hows eines Vorhabenträgers. Dieser hat ein Bausystem entwickelt, dass vor allem im Kontext von kleinen Orten in ländlichen Regionen, auf die unterschiedliche Umgebung und Landschaft reagieren kann. Das Bausystem nutzt vorhandene und gut eingeführte Technologien (Holzbau). Das Vorhaben ist dadurch wirtschaftlich und zeitsparend umsetzbar.

Mit dem Neubau der Wohn- und Pflegeeinrichtung wird ein für die Gemeinde Sonnenstein wirtschaftlich bedeutendes Investitionsvolumen realisiert. Dabei ist die zeitnahe Umsetzung von Bedeutung. Der Prozess bis zur Vorlage eines planreifen Flächennutzungsplanes ist angesichts der damit verbundenen Abstimmungssachverhalte mit einem erheblichen Zeitverzug verbunden. Es würden nachteilige wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Investition entstehen. Investor und Betreiber würden zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr für die Umsetzung des Vorhabens zur Verfügung stehen.

Der Immissionsschutz gegenüber dem Verkehr, den Landwirtschafts- und Gewerbegebieten sowie der Kläranlage kann durch bautechnische Vorkehrungen abgesichert werden bzw. ist aufgrund ausreichender Abstände gegeben.

Mit dem Vorhaben unterstützen die Vorhabenträger wesentliche städtebauliche Entwicklungsziele der Gemeinde Sonnenstein. Die Gemeinde Sonnenstein kooperiert bei der Umsetzung der Planung mit den Vorhabenträgern, die das Vorhaben ohne öffentliche Haushaltsmittel finanzieren. Die Investition wird ohne finanzielle Beteiligung der Gemeinde oder anderer öffentlicher Finanzmittel getätigt. Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird neben der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen durch den Durchführungsvertrag auch die Möglichkeit geschaffen, vertragliche Regelungen zur Nutzung des Betriebsstandortes zu treffen.

3.4 Bezug zur Landschaftsplanung

Für die Gemeinde Sonnenstein liegt kein Landschaftsplan vor.

Hinsichtlich des Bestands wird daher auf die Informationen des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (Umwelt regional / Kartendienst des TLUBN), das Geoportal geoproxy des Landes Thüringen und auf den Flächennutzungsplan Bezug genommen.

Mit dem Bebauungsplan wird der bebaute Siedlungsbereich erweitert und Grünfläche in Anspruch genommen. Diese wird bisher als Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche bzw. Grünland genutzt und ist als Teil des Ortsgebietes nicht bedeutend für den Landschaftscharakter des Gebietes oder Bestandteil naturschutzrechtlich bedeutender Bereiche. Mit der Bepflanzung der Außenanlagen der geplanten Seniorenwohngemeinschaft wird ein Beitrag zur Durchgrünung des Siedlungsbereiches und zur Verknüpfung vorhandener Biotopstrukturen geleistet.

Die Natura 2000 Schutzgebiete „Ellersystem – Weilröder Wald -Sülzensee“ (FFH-Gebiet 3), „Waldgebiet um Wenderhütte mit Soolbachtal und Sonnenstein“ (FFH-Gebiet 197) und das EU-Vogelschutzgebiet „Ellersystem – Weilröder Wald – Sülzensee“ sind in einer Entfernung zum Vorhabengebiet ausgewiesen, bei der keine Beeinflussung durch die Planung zu erwarten ist.

Die Übersichtskarte Wasser- und Heilquellenschutzgebiete zeigt, dass Weißenborn-Lüderode teilweise und das Plangebiet gänzlich innerhalb der Wasserschutzzone III des festgesetzten Wasser- und Heilquellenschutzgebietes „WSG Ecklingerode-Sonnenstein“ (Schutzgebietsnummer 86) liegt. Weiterhin grenzt Weißenborn-Lüderode an die Wasserschutzzone II des festgesetzten Wasser- und Heilquellenschutzgebietes „WSG Ecklingerode-Sonnenstein“ (Schutzgebietsnummer 86)

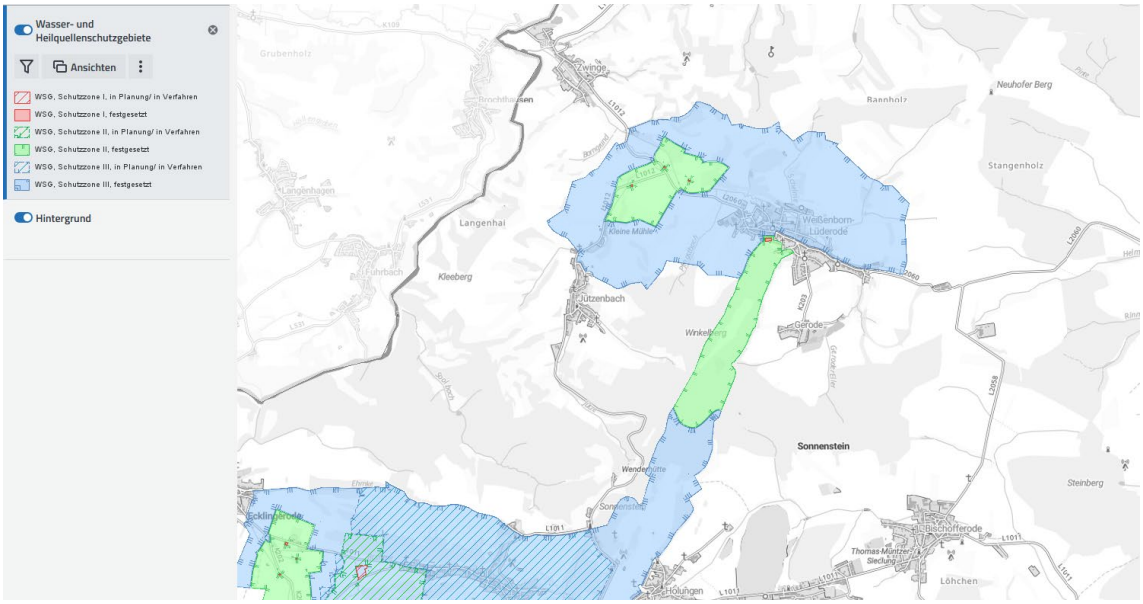

Abb. 5 Auszug aus der Karte Wasser- und Heilquellenschutzgebiet, Quelle: TLUBN

Ein Teil der Flächen des Plangebietes liegt im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Geroder Eller, welches allerdings nicht als Risikogebiet gilt. Lt. Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ist das Vorhaben umsetzbar, für die Erteilung einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung hat der Vorhabenträger einen Antrag nach § 78 WHG gestellt.

3.5 Andere Bebauungspläne

Die für den Ortsteil Weißenborn-Lüderode bestehenden Bebauungspläne stehen in keinem räumlichen oder funktionalen Bezug zum Plangebiet:

- B-Plan Nr. 1 WA „Am Hopfenberg“, in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 30.06.1995
  Kein Bezug zum Plangebiet
- Vorhabenbezogener B-Plan „Getränkegroßhandel In den Mühlwiesen“, in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 02.06.1997
  Kein Bezug zum Plangebiet
- B-Plan „Geröder Straße 12-16“, in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 20.12.2012
  Kein Bezug zum Plangebiet
- Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 „Tierarztpraxis Gartenstraße 7“, in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 14.05.2019
  Kein Bezug zum Plangebiet
- B-Plan Nr. 4 WA „Im Bärental“, in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 19.04.2021
  Kein Bezug zum Plangebiet

Im aufgeführten Gebiet gibt es keine geeignete Flächenreserve bzw. planungsrechtliche Eignung für die Einordnung des Vorhabens.

3.6 Konzept zur Deckung des Bedarfs an Wohn- und Pflegeangeboten für Senioren

Eine zentrale Grundlage für die Planung der Seniorenwohngemeinschaft in Weißenborn-Lüderode bildet die Analyse der demografischen Struktur der 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. Vor dem Hintergrund des Trends des zunehmenden Anteils der über 65-

Jährigen sind kurzfristig entsprechende zusätzliche Wohn- und Betreuungsangebote für diese Altersgruppe erforderlich

Für den Planungsstandort wurde der Bedarf berechnet. Da es im nahen Umfeld von Weißenborn-Lüderode keine weitere Pflegeeinrichtung gibt, stellt sich das Einzugsgebiet wie in der folgenden Grafik dar.

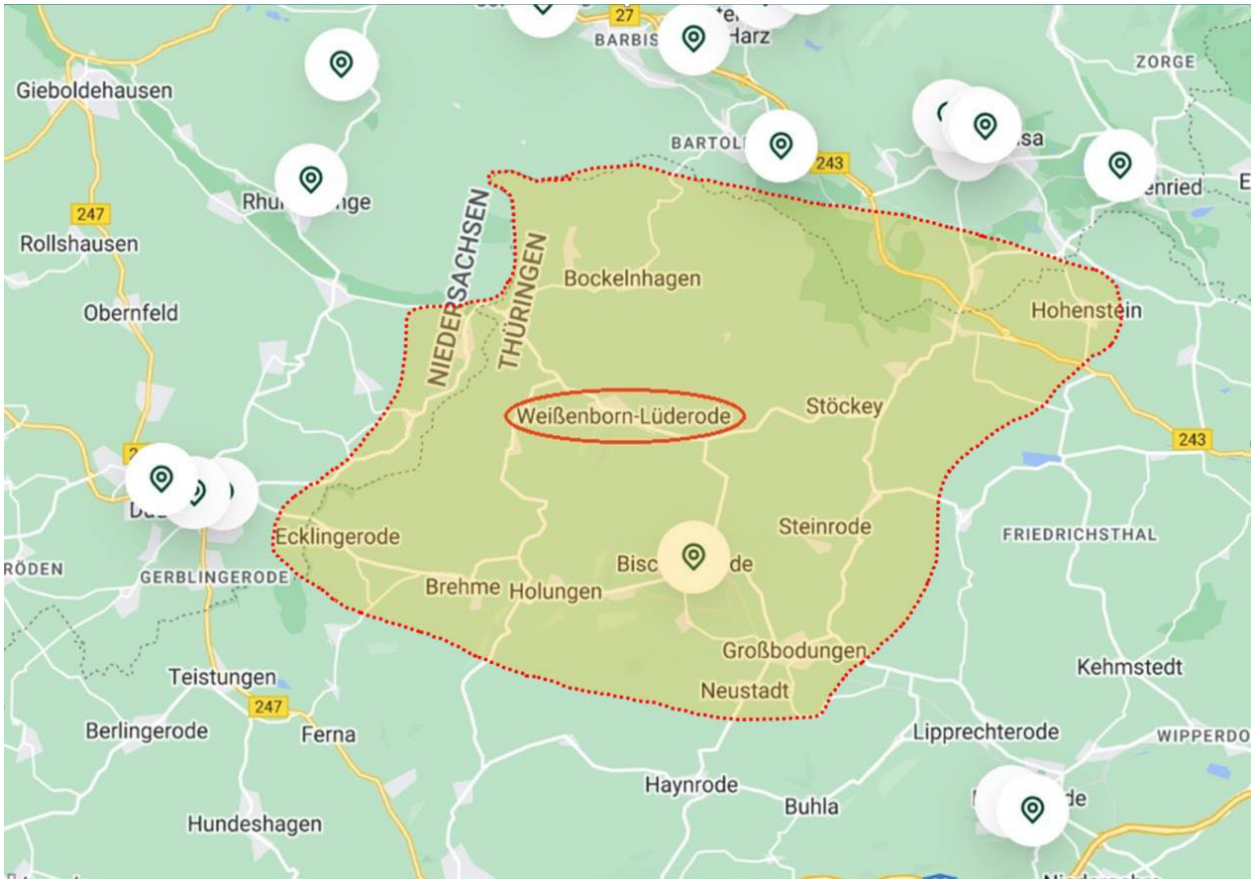

Abb. 6 Einzugsgebiet der Seniorenwohngemeinschaft

Auf Grundlage des dargestellten Einzugsbereiches ergibt sich folgende Berechnung für den Standort:

Nachbargemeinden	**Bevölkerung**	**Gesamt**	**Bewertet**	**> 65 Jahre (23 %)**	**Bewertet**
Weißenborn	1.399	100 %	1.399	322	322
Bockelnhagen	410	100 %	410	94	94
Holungen	891	80 %	713	205	164
Jützenbach	544	100 %	544	125	125
Silkerode	423	100 %	423	97	97
Steinrode	524	60 %	314	121	72
Stöckey	420	60 %	252	97	58
Zwinge	415	100 %	415	95	95
Fuhrbach	922	90 %	830	212	191
Langenhagen	518	80 %	414	119	95
Hilkerode	968	80 %	774	223	178
Breitenberg	913	60 %	548	210	126
Gesamt	**8.347**		**7.037**	**1.920**	**1.618**

Bevölkerung gesamt im umrissenen Gebiet bewertet	8.347
Berechnung	7.037 * 0,8% = 56,3 ~ 56 Pflegeplätze
Bevölkerung über 65 Jahre im umrissenen Gebiet bewertet	1.618
Berechnung	1.618 * 4,75 % = 76,8 ~ 77 Pflegeplätze
Berechnung des gemittelten Bedarfes	56 + 77 = 133 / 2 = 67 Pflegeplätze

Die Berechnung ergab eine Gesamtzahl von 8.347 Einwohnern und eine prozentual ermittelte Einwohnerzahl über 65 Jahre von 1.920 Personen. Unter der Annahme, dass 0,8 % der Gesamtbevölkerung und 4,75 % der über 65-jährigen stationär pflegebedürftig sind und einige Umkreisgemeinden aufgrund anderer Einrichtungen nur anteilig berücksichtigt werden können, ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 67 Pflegeplätzen.

4 Planungskonzept

4.1 Nutzungskonzept

Planungsziel ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche für ein Wohngebäude mit dazugehörigen Freiflächen. Das Wohngebäude erlaubt es, die Bewohner auch zu betreuen und zu pflegen. Das Wohngebäude besteht überwiegend aus kleinen Wohnungen (Zimmer mit Bad), die sich um gemeinsame Koch-, Ess- und Aufenthaltsbereiche gruppieren. Den Bewohnern steht ein Wellnessbereich mit barrierefreier Therapiewanne und für medizinisch-kosmetische Anwendungen (z.B. Fußpflege und Haarpflege) zur Nutzung zur Verfügung. Die notwendigen Räumlichkeiten für administrative Mitarbeiter und das betreuende Personal sind vorgesehen. Das Wohngebäude wird für insgesamt 55 Bewohner errichtet, die in vier Wohngruppen zusammenleben werden.

Die älteren und in unterschiedlichem Maße hilfsbedürftigen Menschen erhalten je nach Bedarf eine zielgerechte Betreuung und Pflege. Die bauliche Struktur eröffnet Raum für vielfältige Betriebskonzepte, die die Bewohner auch dann unterstützen, begleiten und aktivieren, wenn diese in unterschiedlichem Grad pflegebedürftig sind oder werden. Die ebenfalls untergebrachte Cafébar schafft eine wechselseitige soziale und kommunikative Öffnung zwischen den Bewohnern des Hauses untereinander sowie zwischen Bewohnern und Besuchern.

Die Anordnung der Wohnungen (Zimmer mit barrierefreiem Bad) bieten den nötigen Raum für privaten, persönlichen Rückzug und damit die Möglichkeit, ein selbstbestimmtes Leben zu führen. Die Wohnungen können von den Bewohnern individuell eingerichtet werden und sind mit jeweils eigener Türklingel und eigenen Briefkästen an der Wohnungseingangstür versehen. Jede Wohngemeinschaft verfügt über Gemeinschaftsbereiche, wie eine geräumige Küche mit dazugehörendem Ess- und Wohnbereich, in denen das Alltagsleben gemeinsam mit anderen Bewohnern und in Unterstützung durch das Personal individuell gestaltet werden kann.

Die Anordnung und Möblierung der einzelnen Wohngemeinschaften zielen auf die Gestaltung einer familienähnlichen Wohnsituation, die das soziale Miteinander der Bewohner unterstützt, zugleich aber die Privatsphäre durch eigene Rückzugsräume bzw. einen eigenen Wohnbereich schützt. Im Vordergrund der Nutzung des Gebäudes steht also das gemeinschaftliche Wohnen: So wird in jeder Wohngruppe täglich gekocht, so dass der Alltag „rund um den Herd“ stattfinden kann und durch die Wünsche der Seniorinnen und Senioren der Wohngemeinschaft bestimmt wird.

Zusätzlich verfügt die Wohngemeinschaft über von jedem Bewohner und jeder Bewohnerin nutzbare Außenbereiche, die um das Gebäude angeordnet sind, ebenso einen großen, geschützt liegenden Innenhof mit Loggia, Hochbeeten, Ecken zum Verweilen sowie einen kleineren Innenhof, z.B. für Kneippanwendungen. Zusammen bieten der kleine und große Innenhof mit dem Eingangsbereich eine Achse, die den Raum

für Sommerfeste und andere Veranstaltungen schafft. Dabei wird der Zugang vom Eingangsbereich in den großen Innenhof gewährleistet, ohne durch die privaten oder gemeinschaftlichen Bereiche der Wohngemeinschaften gehen zu müssen. Die östlich des Gebäudes geplanten Zugänge und Zufahrten erschließen den Eingangsbereich, den großzügigen Parkplatz mit Stellplätzen für Bewohner, Besucher und Personal sowie die Anlieferung.

4.2 Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist die Einordnung eines kompakten solitären Baukörpers am westlichen Ortsrand von Weißenborn-Lüderode. Die Lage und Ausrichtung des Gebäudes im Plangebiet nehmen Bezug auf die vorhandene Nachbarbebauung. Durch die Einordnung des Gebäudes im Westen des Plangebiets besteht ein ausreichender Abstand zur Straße Am Gärtling, um nachteilige Beeinflussungen zu vermeiden. Es ist eine Trennung von der Straße Am Gärtling und dem ruhenden Verkehr von den für die Bewohner nutzbaren Außenanlagen vorgesehen.

Dem städtebaulichen Ziel, den kompakten solitären Baukörper in die Bebauungsstruktur der angrenzenden Gebiete einzufügen wird neben der Einfassung mit Bäumen auch durch die vertikalen Baukörpergliederung entsprochen. Gebäudeabschnitte wirken so als einzelne Teilbaukörper.

Die kompakte Bauweise erlaubt zusammenhängende Wege und Freianlagen um das Gebäude. Durch die vorgesehenen Bäume, Hecken und Rabatten entsteht für die Bewohner eine vielfältige Freianlagenstruktur, die auch nach außen ihre optische Wirkung entfalten kann. Daneben wird mit der Begrünung ein Beitrag zur Biotopvernetzung sowie zum Wind- und Staubschutz geleistet.

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.

Östlich des Gebäudes ist der Eingangsbereich zum Gelände mit Fußwegzugang und Lieferzufahrt vorgesehen. Der davon nördlich eingeordnete Parkplatz für Besucher und Personal verfügt über separate Zufahrten von der Straße Am Gärtling.

4.3 Verkehrskonzept

Das Vorhabengebiet wird von der Straße Am Gärtling erschlossen, die in die Hauptstraße übergeht. Von dort aus ist die Landesstraße L2060 zu erreichen. Die Landesstraße führt nach 12 km in östlicher Richtung auf die Bundesstraße B243, über diese sind das Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Nordhausen und Bad Lauterberg im Harz in Niedersachsen zu erreichen. In Richtung Süden ist über die Landesstraße L2060 und die Landesstraße L1012 nicht nur das Mittelzentrum Leinefelde-Worbis zu erreichen, sondern auch die Bundesstraße B247, über diese sind Teistungen und das Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Mühlhausen zu erreichen.

Das Vorhabengebiet wird über zwei Zufahrten für den Lieferverkehr und für die Parkplätze an die Straße Am Gärtling angebunden. Es ist ein Parkplatz mit ca. 20 - 25 Stellplätzen für Bewohner, Besucher und Mitarbeiter im Vorhabengebiet vorgesehen. Davon werden 3 Stellplätze behindertengerecht dimensioniert.

Angrenzend an die PKW-Parkplätze ist außerdem der Standplatz für die Abfallcontainer geplant, sodass die Entsorgung ohne Beeinträchtigungen für die Bewohner erfolgen kann.

Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen werden entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan auf dem östlich des Gebäudes vorgesehenen Parkplatz und südlich des Gebäudes eingeordnet. Der ungehinderte Zugang für die Feuerwehr zum Schlüsseltresor im Bereich des Haupteingangs ist

gewährleistet. Weitere Angaben gehen über den für den Bebauungsplan erforderlichen Abstimmungsstand hinaus und werden mit dem Brandschutznachweis im Zuge der Gebäudeplanung erbracht.

Das Verkehrsaufkommen wurde aus Erfahrungen bei anderen Objekten und einschlägiger Literatur überschlägig ermittelt. Von folgenden Kennwerten und Annahmen wurde bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens ausgegangen:

- Einrichtung mit 55 Bewohnern
- für Gebäude mit Altenwohnungen wird angenommen, dass 5% der Bewohner über einen privaten Pkw verfügen
- Beschäftigtenverkehr basiert auf der Beschäftigtenzahl bei vergleichbaren Einrichtungen (35 Mitarbeiter), die sich mit den Angaben in der Literatur deckt (0,6-1,0 Beschäftigte je Bewohner). Berücksichtigt werden weiterhin die tägliche Anwesenheit (Berücksichtigung Urlaub und Krankheit) mit 85%, das Verhältnis aus Vollzeit- und Teilzeit- bzw. Schichtarbeit (30% zu 70% lt. Stat. Bundesamt 2015) und die damit verrechnete Wegezahl von 2,5 für Vollbeschäftigte (Berücksichtigung von Besorgungen während Arbeitstag) und 2,0 für Teilzeit-/Schichtarbeit sowie der Anteil des motorisierten Individualverkehrs, der aufgrund der ländlichen Lage mit 100% sowie einer Fahrzeugauslastung von 1,1 Personen/Pkw angenommen wird
- Wirtschafts- und Versorgungsverkehr mit 2 wöchentlichen Anlieferungen für Lebensmittel, 2 wöchentlichen Anfahrten für Wäschetransport, 2-3 wöchentlichen Anlieferungen Paketdienst, 6 wöchentlichen Anlieferungen Post und einer wöchentlichen Abfallentsorgung.

Bewohnerverkehr pro Tag (a * b * c = d)			
a	b	c	d
Bewohner	MIV - Anteil	Wege je Bewohner	Pkw-Fahrten
55	5%	0,5	**1,4**

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	Abfallentsorgung je Woche	Wege	Umrechnung auf Tage	Pkw-/ Lkw-Fahrten
2	2	3	6	1	2,0	6	**4,7**

Insgesamt können **84,1 Pkw-Fahrten pro Tag** angenommen werden. Der Anteil des Wirtschaftsverkehrs beträgt 5,6 %. Bei 10 Stunden (8-18 Uhr) ergibt sich ein Durchschnittswert von 8,4 Fahrten je Stunde.

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 Seniorenwohngemeinschaft 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 S. 2 BauGB bestimmt und das geplante Nutzungsspektrum durch die vorhabenkonkrete Festsetzung der zulässigen Nutzungen auf Grundlage des § 12 BauGB gewährleistet.

Für das Vorhabengebiet an der Straße Am Gärtling 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, Bewohnerbäder, Aufenthaltsräume, Flure, Küchen, Wäscheräume, Lager, Pflegebäder), die für die Verwaltung erforderlichen Räume sowie Sozialräume für das Personal und die Angestellten (z.B. Büroräume, Umkleideräume, Dienstzimmer, Hausmeisterräume, Technikräume). Die zulässigen Räume für die allgemeine Betreuung und Versorgung (z.B. Therapieräume, Saal mit Cafebar) dienen der Ergänzung der Einrichtung und stehen im Zusammenhang mit dieser. Der Schwerpunkt der Nutzung als Seniorenwohngemeinschaft wird durch die ergänzenden Nutzungen in Räumen zur Betreuung, Versorgung und zum Betrieb 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 Seniorenwohngemeinschaft zusammen und sind für deren Betrieb erforderlich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen 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 4.000 m². Damit wird vorhabenkonkret geregelt, wieviel Fläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Somit umfasst der absolute Maßbestimmungsfaktor die Grundflächen der Hauptanlage (Gebäude) und der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO (Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO). Die Grundfläche der Bebauung (Gebäude) von ca. 1.900 m² entspricht einem Anteil von 33 v.H. der Grundstücksfläche und orientiert sich damit am Wert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für ein Wohngebiet, welchem die Seniorenwohngemeinschaft vom Gebietscharakter her entspricht. Die Grundfläche der weiteren baulichen Anlagen des Vorhabens von ca. 2.100 m² entspricht einem Anteil von 36 v.H. des Baugrundstückes. Die im § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen überschreiten damit geringfügig den Orientierungswert für ein Wohngebiet. Dies ist in der Besonderheit der Nutzung begründet. Die Außenanlagen der Seniorenwohngemeinschaft müssen in einem Maß befestigt sein, dass die mobilitätseingeschränkten Bewohner sich ohne Gefahr in den Freiräumen auf Wegen bewegen und Sitzbereiche erreichen können.

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. Die damit bestimmbare Geschossfläche der Bebauung mit maximal 3.8000 m² entspricht einem Anteil von 66 v.H. der Grundstücksfläche und unterschreitet damit den Wert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für ein Wohngebiet.

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

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 (Oberkante Gebäude) ist mit 224 m über NHN bestimmt. Damit ergibt sich bei einer Höhe am Haupteingang von 215 m über NHN eine mittlere Höhe des Gebäudes über dem Gelände von ca. 9 m.

Über die maximale Gebäudehöhe von 224 m über NHN hinaus sind auf 20% der Dachfläche bis zu 3,0 m hohe Dachaufbauten zulässig, um beispielweise die Installation technischer Anlagen, wie Aufzugschächte zu ermöglichen. Für Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie wird dabei eine Überschreitung von 4,0 m zugelassen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Städtebauliches Ziel ist die Unterbringung aller Nutzungen der Seniorenwohngemeinschaft in nur einem Gebäude, um insbesondere für die Nutzer kurze Wege zu ermöglichen. 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 59 m zulässt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Innerhalb dieser ist eine Bebauung möglich. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstückflächen 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 Seniorenwohngemeinschaft sind Stellplätze notwendig. Um eine geordnete und flächensparende Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Vorhabengebiet 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 Erschließung des Vorhabens über eine Anbindung an das örtliche Straßennetz sind die entsprechenden Teilflächen von an das Vorhabengebiet grenzenden Straßen bzw. Wegen als öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.6 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Entsprechend allgemeiner Planungsziele zum Klimaschutz wird die Ausstattung der Gebäude mit Anlagen zur Solarenergienutzung auf Dachflächen, an Fassaden und anderen vertikalen Bauteilen 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 CO_2-Emissionen bei.

Im Interesse eines wirtschaftlich und technisch vertretbaren Energiekonzeptes stellt die Gemeinde dem Vorhabenträger frei, wie er die gesetzlichen Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien erfüllt. Daher gibt es keine explizite Forderung zur zwingenden Solarenergienutzung. Da keine städtebaulichen Gründe dagegensprechen, wird lediglich die allgemeine Zulässigkeit auf Dachflächen und vertikalen Bauteilen festgelegt.

5.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung werden getroffen, um den privaten und öffentlichen Raum zu gliedern und eine gestalterische Qualität des Raumes zu erreichen. Durch den Grün- und Freiflächenanteil wird ein attraktives Wohnumfeld gesichert und der Übergang in den Landschaftsraum gestaltet. Städtebauliches Ziel ist es, dass die Grünflächen mit ihrer Struktur und Qualität den baulichen Raum und das Wohnumfeld prägen.

Festsetzung zu den Anforderungen an die Bäume und Hecken sind getroffen, um wirksame naturräumliche Elemente zu schaffen und eine entsprechende Qualität zu sichern. Mit der Bestimmung des Maßes zum Stammumfang soll mit den Baumpflanzungen eine wahrnehmbare städtebauliche Wirkung erzielt werden. Die Festsetzung als Mindestmaß soll ermöglichen, auch mittel- bis großkronige Bäume anzupflanzen, sofern es die Platzverhältnisse vor Ort zulassen. Bei den zeichnerischen Festsetzungen handelt es sich um Prinzipdarstellung, von denen abgewichen werden kann.

5.8 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 eingepasst.

6 Städtebauliche Kenndaten

Flächenbilanz	
Bestand	
Grünland	5.241 m²
wohnungsnahe Grünanlage	695 m²
Verkehrsfläche	530 m²
	6.290 m²
Planung	
Gebäudeflächen	1.870 m²
begrünte Flächen auf Bauflächen	2.155 m²
Wege, Zufahrten, Abfallflächen, Feuerwehrfläche auf Bauflächen	1.175 m²
Stellplätze auf Bauflächen	560 m²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	530 m²
	6.290 m²

Flächenbezeichnung	Flächengröße	Flächenanteil
Geltungsbereich Bebauungsplan	**6.290 m²**	**100 %**
Gebiet „Seniorenwohngemeinschaft“	5.760 m²	92 %
davon		
Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)	2.240 m²	39 % d. Grundstücksfläche
Größe der Grundfläche baulicher Anlagen	4.000 m²	69 % d. Grundstücksfläche
Fläche für Stellplätze (Teil der Grundfläche baulicher Anlagen)	560 m²	
Öffentliche Verkehrsfläche	530 m²	8 %

7 Auswirkungen der Planung

Gemäß § 2a BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen. Nachfolgend erörterte Auswirkungen sind für die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Seniorenwohngemeinschaft Am Gärtling“ 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 Gemeinde 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 Gemeinde Sonnenstein 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 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.

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 Gemeinde Sonnenstein und dem weiteren ländlichen Umfeld bereichert wird.

Ein attraktives Wohnumfeld ist ebenso Bestandteil des Wohnens. Mit der Freianlagengestaltung soll den Bewohnern der Seniorenwohngemeinschaft 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.

Das Wohnen unter Inanspruchnahme von Betreuungs- und Pflegeangeboten ist für ältere Menschen ein wichtiger Teil der Lebensqualität. Entsprechende stationäre Angebote sind 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 den 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.

Da ein Großteil der zukünftigen Bewohner aus der Gemeinde Sonnenstein und den umliegenden Gemeinden kommt, kann davon ausgegangen werden, dass die medizinische Betreuung der Bewohner in der Regel über den bisherigen Hausarzt weiter erfolgt. Im gleichen Maße können auch Physiotherapie, Podologie, Friseur etc., weiterhin von vertrautem Personal in Anspruch genommen. Eine allgemeinmedizinische und eine zahnärztliche Praxis gibt es im Ort. Für Facharztbesuche ist die Nutzung von Fahrdiensten die für ländliche Regionen gängige Praxis. Angesichts einer eingeschränkten körperlichen Mobilität sind für die Bewohner keine Nachteile gegenüber einer Einrichtung in einer größeren Gemeinde zu erwarten. Die Nähe zur gewohnten Wohnumgebung bietet zudem Vorteile (z.B. Besuch von Familie und Freunden).

Die Ausstattung mit Pflege- und Betreuungsplätzen weist in dem ländlichen Raum um Weißenborn-Lüderode Defizite auf. Geeignete Wohn- und Pflegeeinrichtungen liegen in den entfernteren Zentren. 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 Seniorenwohngemeinschaft den lokalen sowie überörtlichen Bedarf. Die Anzahl von 55 Bewohnerplätzen ist als verträglich gegenüber vorhandenen Einrichtungen im Umfeld einzustufen. Gründe für eine Gefährdung bestehender Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen sind nicht erkennbar.

7.5 Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

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

Erhebliche Umweltwirkungen auf die Schutzgüter nach Naturschutzrecht sind durch die Planung nicht zu erwarten. Zur Behebung dieses Konflikts können geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Im Umweltbericht werden die Belange weiterführend betrachtet. Für die einzelnen Schutzgüter können zusammenfassend folgende Aussagen gemacht werden:

Mensch

Der westliche Teilbereich des Plangebietes greift in die wohnungsnahen Freiflächen der benachbarten Mehrfamilienhäuser ein. Aufgrund der gegenwärtig großzügigen Nutzung dieser Flächen schränkt diese Reduzierung nicht die Funktionsfähigkeit ein. Die vorhandenen Anlagen können, soweit sie betroffen sind, auf den verbleibenden Flächen umgesetzt werden.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist Grünland, das aber nicht durch einen Landwirtschaftsbetrieb genutzt wird. Die Gemeinde führt eine jährliche Mahd aus. Die Flächen haben keine Bedeutung für Freizeit und Erholung der Anwohner. Ein Randstreifen zur Straße „Am Gärtling“ wird von den Anwohnern als Lagefläche von Holz genutzt.

Die Beeinträchtigungen für den Menschen, die bei Umsetzung des Vorhabens durch den Wegfall o.g. Nutzungen auftreten, sind gering. Die unter den Punkten 7.3 und 7.4 genannten positiven sozialen Auswirkungen überwiegen. Auch Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden erfüllt (vgl. Pkt. 7.2).

Tiere und Pflanzen

Flora und Fauna im Plangebiet werden durch die Nutzung als Grünland und wohnungsnahen Freiraum geprägt. Es gibt nur einzelne kleine Baumgruppen, Einzelbäume und eine Gebüschfläche. Verknüpfungen zu Gehölzstrukturen im umgebenden Landschaftsraum bzw. der Ortslage bestehen nicht. Die nächstgelegenen Ufergehölzbereiche entlang der Geroder Eller bzw. einmündender Gräben befinden sich 70-100 m entfernt vom Plangebiet

Insgesamt sind die Lebensraumbedingungen für ein vielfältiges natürliches Artenvorkommen im Plangebiet beschränkt. Mit der Grünlandnutzung und den Rasenflächen im Wohnumfeld ist ein artenarmes Pflanzenvorkommen verbunden. Angrenzende Flächen entlang der Geroder Eller sind arten- und strukturreicher und weisen bessere Eignungen als Habitat für viele Vögel, Kleinsäuger, Kriechtiere und Insekten auf. Im Plangebiet wird kein Vorkommen von streng oder besonders geschützten Arten erwartet. In den vorhandenen Bäumen wurden keine potentiellen Bruthöhlen festgestellt.

Im Rahmen der Kultur- und Landschaftspflege wird der Bereich des Überschwemmungsgebietes der Geroder Eller lt. KULAP-Fachkulisse des TLUBN für eine Ganzjahresbeweidung entlang der Geroder Eller ausgewiesen. Die Rahmenbedingungen der Lage zur Siedlung mit Straßen, Gewerbeflächen und Kläranlage beschränken aber die Nutzung im Zusammenhang mit dem Bereich an der Geroder Eller.

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist zwar ein Eingriff in Boden und Fläche als Lebensraum und die Reduzierung von Vegetationsfläche verbunden, durch die Bepflanzung mit Bäumen können sich aber die Lebensraumbedingungen verbessern. Es besteht insbesondere die Chance die benachbarten Grünstrukturen weiter zu vernetzen.

Boden und Fläche

Die Bodennutzung im Plangebiet wird lt. Kartendienst des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) ca. jeweils hälftig als Wohngebiet und als sonstige Grün- und Freifläche ausgewiesen. Das Plangebiet hat somit keine Bedeutung für eine landwirtschaftliche Nutzung.

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

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

Rohstoffabbaugebiete bzw. relevante Lagerflächen gibt es nicht im Vorhabengebiet und seinem näheren Umfeld.

Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen sind nach aktuellem Stand für das Plangebiet nicht bekannt.

Mit dem Vorhaben ist im Wesentlichen ein Eingriff in die natürliche Bodenfunktion verbunden. Das Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften bzw. Biotopentwicklungspotenzial wird durch Bebauung und Versiegelung eingeschränkt. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit steht am Standort nicht mehr im vorhandenen Maße zur Verfügung. Daneben wird die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt aufgrund von Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften reduziert. Um dies zu minimieren, ist eine möglichst geringe Versiegelung durch das Gebäude und die Verkehrsflächen vorgesehen, die die funktionellen 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

Weißenborn-Lüderode liegt im Flussgebiet der Weser, in die die Region nach Nordwesten über die Geroder Eller entwässert. Die Geroder Eller wird vom TLUBN als Mittelgebirgsbach (nach LAWA-Fließgewässertypen, Stand 2021) mit permanenter Wasserführung eingestuft. Ein Überschwemmungsgebiet wird bis zum Plangebiet ausgewiesen. Sie ist ein Gewässer 2.Ordnung und liegt im Verantwortungsbereich des Gewässerunterhaltungsverbandes Leine/Frieda/Rosoppe.

Die Luvlage gegenüber den Höhenzügen des Ohmgebirges beeinflusst die Niederschläge in der Region um Teistungen. Die Niederschlagsmengen liegen im langjährigen Mittel bei 750 – 800 mm/Jahr und damit nur gering über dem Thüringer Durchschnitt

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III der Wassergewinnungsanlage Ecklingerode-Sonnenstein.

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 für die Abwasserentsorgung tätigen Betrieb 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.

Klima und Luft

Die Region um Weißenborn-Lüderode gehört zum Klimabereich „Zentrale Mittelgebirge und Harz und Südostdeutsche Becken und Hügel“. Im Eichsfeld liegen die Temperaturen im Thüringer Durchschnitt. Die Winter sind besonders niederschlagsreich. Die Mittelgebirge sind für das Klima prägend wobei durch Tal- und Hanglagen lokalspezifische Klimabedingungen auftreten. 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 Minderung dieses Effektes sinnvoll. Außerdem kann durch Anpflanzung von Bäumen gleichfalls zur Minderung negativer Auswirkungen auf die lokalen Luftqualität beitragen werden.

Landschaft

Weißenborn-Lüderode liegt im Naturraumtyp „Nordthüringer Buntsandsteinland“ und wird südlich vom Naturraum „Ohmgebirge-Bleicherödaer Berge“ begrenzt. Die hügelige Landschaft im Umfeld wird von Ackerebenen geprägt, die von einzelnen Waldflächen bzw. Gehölzbeständen begrenzt und gegliedert werden. Die Ortslage befindet sich im flachen Tal der Geroder Eller, die vom Südosten nach Nordwesten durch die Gemarkung fließt. Die langgestreckte Siedlungsstruktur verzahnt sich kleinteilig mit den umliegenden Offenlandflächen. Grünstrukturen entlang der Geroder Eller und deren Zuflüsse und teilweise Ortsrandbegrünungen wirken abrundend und verbindend.

Das Vorhabengebiet befindet sich direkt neben der Hahle am nordwestlichen Ortsrand, an den Grünlandflächen anschließen. Gehölze entlang der Geroder Eller sind hier die markantesten Gliederungselemente der Landschaft. Der Standort wird 3-seitig von Nordosten bis Westen von Siedlungsflächen eingeschlossen. Dadurch sind günstige Voraussetzungen gegeben, die geplante Bebauung in die Ortsrandstruktur einzubinden und damit sowie durch die Bepflanzung der Außenanlagen den Ortsrand abzurunden. Mit dem Vorhaben sind so keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden.

Schutzgebiete

Entlang der Eller erstreckt sich das FFH-Schutzgebiet „Ellersystem - Weilröder Wald – Sülzensee“, das bis an die Grenze der bebauten Ortslage reicht. Südlich von Weißenborn-Lüderode liegt das FFH-Schutzgebiet „Waldgebiet um Wenderhütte mit Soolbachtal und Sonnenstein“, dessen Ausläufer sich bis zu Teilen des südlichen Ortsrandes erstrecken. Auswirkungen der Planung auf diese Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

Der Standort befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Ecklingerode-Sonnenstein. Nutzungsbeschränkungen gelten für Ableitung von Abwässern, Neubebauung, Umgang mit Mineralölen/Mineralölprodukten und Umgang/Transport von Flüssigchemikalien. Entsprechende Gefahren gehen aber von der geplanten Einrichtung nicht aus. Für den Neubau ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Vorhabengebiet oder im räumlichen Zusammenhang damit gibt es keine Kulturdenkmale. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

Die Siedlungsgrenze wird durch die neue Baufläche am Ortsrand abgerundet. Durch die Begrünung der Grundstücksgrenze werden die vorhanden Gehölzstrukturen ergänzt. Die Gebäudehöhe passt sich an die Nachbarbebauung an. Die vertikale Abschnittsbildung der Fassaden und die Bepflanzung mit Bäumen vor der Fassade gliedern die Gebäudeansicht und lassen sie nicht massiv wirken. Der Ortsrand wird so geschlossen, sodass Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermieden werden.

7.6 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 Weißenborn-Lüderode neue Arbeitsplätze geschaffen. Dies trägt zur Attraktivität des Standortes als Wohn- und Arbeitsort bei.

7.7 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 Am Gärtling gesichert, die das mit der Seniorenwohngemeinschaft verbundene vergleichsweise geringe Verkehrsaufkommen abdeckt und eine kurze Anbindung an das örtliche und regionale Straßenverkehrsnetz gewährleistet. Für den Betrieb der Einrichtung sind ausreichend Flächen für Stellplätze für Bewohner, Besucher und Personal vorgesehen.

7.8 Flächennutzungsplan

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

Für die Gemeinde Sonnenstein gibt es keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „Seniorenwohngemeinschaft Am Gärtling“ wird daher 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.

7.9 Belange des Hochwasserschutzes

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

Die nördlich gelegenen Freiflächen des Plangebietes liegen im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Geroder Eller. Diese Fläche am Beginn des Abschnittes entlang der Geroder Eller wird jedoch nicht als Risikogebiet eingeschätzt. In einer Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wird das Vorhaben als umsetzbar eingeschätzt. F für die Erteilung einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung hat der Vorhabenträger einen Antrag nach § 78 WHG gestellt.

7.10 Kosten und Finanzierung (Öffentlicher Haushalt)

Die finanziellen Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung sind für die Gemeinde Sonnenstein 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 Nr. 5 „Seniorenwohngemeinschaft Am Gärtling“ 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 sind dabei groß genug, um eine wirkungsvolle Eingrünung umzusetzen. Mit der zur Straße „Am Gärtling“ zurückgesetzten Einordnung können die Schallimmissionen durch den Straßenverkehr reduziert werden. Die Erschließungsanlagen lassen sich dabei v.a. durch die direkte Anbindung der Stellplätze an den Fußweg mit minimalem Flächenbedarf realisieren.

Die Suche nach Alternativstandorten wurde auf Weißenborn-Lüderode und Zwinge begrenzt, da die Ortsteile relativ zentral im unterversorgten ländlichen Bereich an der Landesgrenze zu Niedersachsen liegen. Insbesondere Weißenborn-Lüderode verfügt über eine vergleichsweise gute soziale Infrastruktur. So finden sich in fußläufiger Nähe zum Vorhabengebiet eine allgemeinmedizinische und eine zahnärztliche Praxis sowie eine Apotheke. Weiterhin befindet sich in der Ortslage ein Supermarkt und Gastronomie. Innerhalb der Gemeinde Sonnenstein bestehen damit im Ortsteil Weißenborn-Lüderode die besten Voraussetzungen dem Defizit an Einrichtungen der Pflege und des altersgerechten Wohnens im ländlichen Raum entgegen zu wirken, und gleichzeitig den zukünftigen Bewohnern der Seniorenwohngemeinschaft einen attraktiven Standort zu bieten.

Im Rahmen der Alternativen-Prüfung wurden unbebaute Flächen, die innerhalb der Ortslage oder angrenzend liegen, durch Ortsbegehungen und Luftbildauswertungen untersucht. Innerhalb des Ortes sind keine Baulücken mit entsprechender Größe vorhanden. In Bebauungsplänen ausgewiesene Wohnbauflächen sind gleichfalls in der Größe bzw. dem Flächenzuschnitt nicht geeignet. Außerdem begrenzen die westlich an den Ortsbereich anschließenden großflächigen landwirtschaftlichen Nutzflächen die laut Regionalplan Nordthüringen als vorrangige Nutzung zu behandeln sind, die Auswahl geeigneter Standorte. In der engeren Wahl wurden drei Standorte in Weißenborn-Lüderode und zwei Standorte in Zwinge betrachtet, die jeweils am Ortsrand liegen und gut zu erschließen sind. Durch die Lage an öffentlichen Verkehrsflächen ist die verkehrs- sowie ver- und entsorgungstechnische Erschließung hier möglich. Die Standorte haben zudem die Größe und den Flächenzuschnitt, die für die Realisierung des Vorhabens erforderlich sind.

Standorte in der engeren Wahl:

1) Grünfläche am westlichen Ortsrand an der Straße „Am Gärtling „in Weißenborn-Lüderode
2) Grünfläche am nördlichen Ortsrand an der Geroder Eller an der Straße „Unterm Berge“ am Bürgerpark in Weißenborn-Lüderode
3) Grünland bzw. Grünflächen am nördlichen Ortsrand an der Gartenstraße in Weißenborn-Lüderode
4) Grünland am nördlichen Ortsrand an der Zwinger Dorfstraße in Zwinge
5) Grünfläche am westlichen Ortsrand an der Straße „Hinterdorf“ in Zwinge.

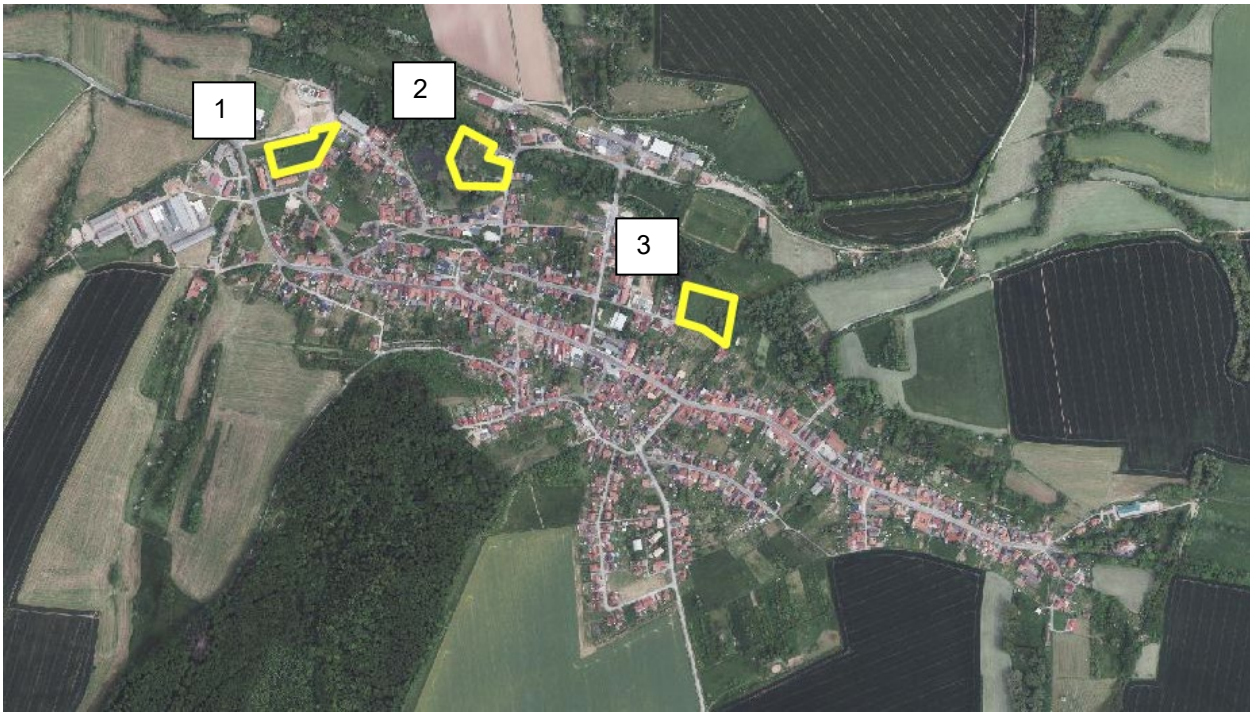

Abb. 7: Standortanalyse Ortsteil Weißenborn-Lüderode, Quelle: GDI-Th

Standort 1 (Weißenborn-Lüderode):
- \- Nähe zu Gewerbe, Immissionsschutz erforderlich
- \- Fläche liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Geroder Eller
- \+ 2-seitiger Anschluss an vorhandene Baugebiete
- \+ kein Teil zusammenhängender Landwirtschaftsfläche, als kleine Grünlandfläche geringere landwirtschaftliche Bedeutung

Standort 2 (Weißenborn-Lüderode):
- \- Hanglage ist für Einordnung einer barrierefreien Einrichtung nicht gut geeignet (starker Geländeeingriff, hohe Kosten)
- \- Überschwemmungsrisiko durch Lage an der Geroder Eller
- \+ Verbindung mit vorhandenen Gehölzstrukturen ist mit Bepflanzung der Außenanlagen möglich, Biotopverbund

Standort 3 (Weißenborn-Lüderode):
- \- Hanglage ist für Einordnung einer barrierefreien Einrichtung nicht gut geeignet (starker Geländeeingriff, hohe Kosten)
- \- keine Flächenverfügbarkeit
- \+ Verbindung mit vorhandenen Gehölzstrukturen zur Herstellung eines möglichen Biotopverbundes

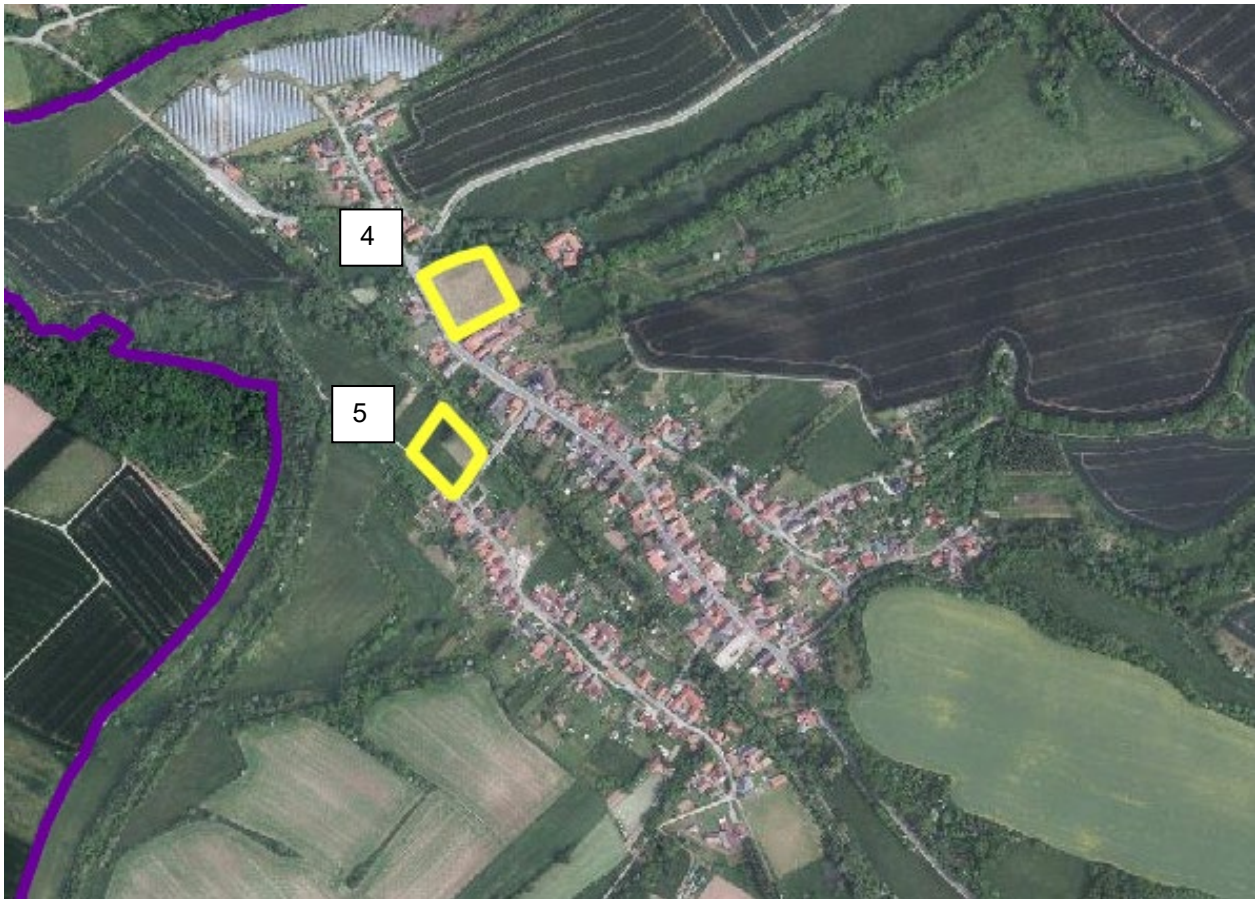

Abb. 8: Standortanalyse Ortsteil Zwinge, Quelle: GDI-Th

Standort 4 (Zwinge):
- \- Fläche liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Weilroder Eller
- \+ Verbindung mit vorhandenen Gehölzstrukturen ist mit Bepflanzung der Außenanlagen möglich, Biotopverbund
- \+ Einbindung in vorhandene Gehölzstrukturen möglich

Standort 5 (Zwinge):
- \- keine Flächenverfügbarkeit
- \+ Anbindung an vorhandenes Baugebiet
- \+ kein Teil zusammenhängender Landwirtschaftsfläche; als kleine Grünlandfläche geringere landwirtschaftliche Bedeutung

Unter Berücksichtigung aller Argumente zur Realisierung der Planung kommt die Gemeinde Sonnenstein zu dem Ergebnis, dass überwiegend positive Effekte mit der Durchführung der Planung am Standort 1 in Weißenborn-Lüderode erzielt werden.

9 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- 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 Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127),
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis geändert und § 91 neu gefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)