

Gemeinde Sonnenstein
Ortsteil Weißenborn-Lüderode

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5

**„Seniorenwohngemeinschaft Am Gärtling“
in Weißenborn-Lüderode**

Begründung

in der Fassung vom 06.03.2024

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	Verkehrerschließung	5
2.4	Ver- und Entsorgung	6
2.5	Immissionen	7
3	Planungsbindungen	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)	8
3.2	Regionalplan Nordthüringen	8
3.3	Flächennutzungsplan	10
3.4	Berücksichtigung des Grundsatzes Innenentwicklung vor Außenentwicklung	11
3.5	Bezug zur Landschaftsplanung	13
3.6	Andere Bebauungspläne	14
3.7	Konzept zur Deckung des Bedarfs an Wohn- und Pflegeangeboten für Senioren	14
4	Planungskonzept	21
4.1	Nutzungskonzept	21
4.2	Städtebauliches Konzept	22
4.3	Verkehrskonzept	23
5	Planinhalt (Begründung der Festsetzungen)	24
5.1	Art der baulichen Nutzung	24
5.2	Maß der baulichen Nutzung	25
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	26
5.4	Flächen für Stellplätze	26
5.5	Öffentliche Verkehrsflächen	26
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	26
5.7	Nutzung der solaren Strahlungsenergie	26
5.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	27
5.9	Örtliche Bauvorschriften	27
5.10	Nachrichtliche Übernahme	27
5.11	Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	27
6	Städtebauliche Kenndaten - Flächenbilanz	28
7	Auswirkungen der Planung	29
7.1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie der Vorrang der Innenentwicklung	29
7.2	Gesunde Wohnverhältnisse, Sicherheit der Wohnbevölkerung	30
7.3	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	30
7.4	Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	30
7.5	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt	31
7.6	Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	31
7.7	Belange des Verkehrs	31
7.8	Flächennutzungsplan	31
7.9	Belange des Hochwasserschutzes	31
7.10	Kosten und Finanzierung (Öffentlicher Haushalt)	32
8	Alternativen	32
9	Rechtsgrundlagen	35
10	Verzeichnis der Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	35

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 Sonnenstein, Ortsteil Weißenborn-Lüderode, Am Gärtling

PLANGEBIET: Flurstücke Nr. 49/1, 54/1, 54/2, 55/7, 55/6 (teilw.), 204 (tlw.), 230 (tlw.), Flur 8,
Gemarkung Weißenborn

FLÄCHE: 7.040 m² (~ 0,70 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 0,7 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, 54/1, 54/2, 55/7, 55/6 (tlw.), 204 (tlw.), 230 (tlw.) der Flur 8 in der Gemarkung Weißenborn. Die Flächenanteile der Flurstücke 55/6 (tlw.), 204 (tlw.) und 230 (tlw.) dienen als Verkehrsflächen zur Erschließung des Vorhabengebiets. 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. süd-westlich 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.

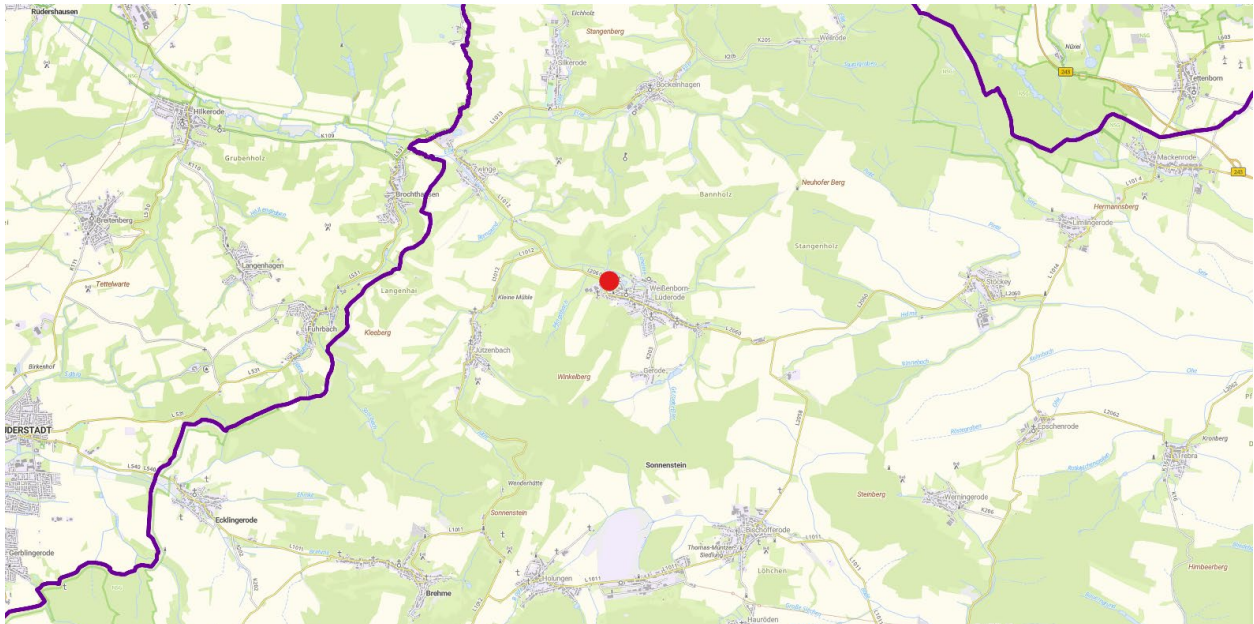


Abb. 2 Räumliche Einordnung des Plangebiets

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

Das Vorhabengebiet (Baugrundstück) ist ver- und entsorgungstechnisch zu erschließen. Die infrastrukturelle Erschließung ist durch vorhandenen Leitungs- und Anlagenbestand in der Straße „Am Gärtling“ gesichert. Die Anschlüsse an die Medientetze sind in Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern im Zuge des Vorhabens herzustellen. Dafür sind vom Vorhabenträger entsprechende Anträge bei den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern zu stellen und Anschlussvereinbarungen abzuschließen.

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Eichsfelder Kessel zuständig. Die Trinkwasserleitung befindet sich östlich des Plangebietes in der Straße „Am Gärtling“. Eine Anbindung an die vorhandene Versorgungsleitung kann lt. Aussage des Wasser- und Abwasserzweckverbands Eichsfelder Kessel hergestellt werden.

Für die Bereitstellung von Löschwasser kann der Wasser- und Abwasserzweckverband Eichsfelder Kessel eine Leistung von 46 m³/h gewährleisten. Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz ist durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung geregelt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“. Im Bereich der Straße „Am Gärtling“ verläuft ein Schmutzwasserkanal. In der Straße „Am Gärtling“ befindet sich auch ein Regenwasserkanal. Hinsichtlich der Einleitung von Niederschlagswasser behält sich der Wasser und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ eine Regelung zur Einleit-/ Abflussmenge in das öffentliche Kanalisationsnetz vor.

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Das Niederspannungsnetz liegt östlich des Plangebietes in der Straße „Am Gärtling“ und versorgt die umliegende Wohnbebauung.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Eichsfeldwerke GmbH.

Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom verlaufen ebenfalls östlich des Plangebietes in der Straße „Am Gärtling“ sowie nördlich des Plangebietes entlang eines Wirtschaftsweges.

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit der Eichsfeldwerke GmbH.

2.5 Immissionen

2.5.1 Berücksichtigung der Schallimmissionen

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 im Geräuscheinwirkungsbereich der Kläranlage Weißenborn-Lüderode, des Getränkefachgroßhandels Mollnau und der westlich in einem Abstand von 60 m zum geplanten Gebäude verlaufenden Landstraße L2060.

Die Ergebnisse zur Beurteilung der gewerblichen Nutzungen zeigen, dass die für allgemeine Wohngebiete heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber um mindestens 5 dB(A) unterschritten werden, sodass keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen während der Tagzeit zu erwarten ist. Da eine Anlieferung des Getränkefachgroßhandels durch einen Lkw in der Nachtzeit aus schalltechnischer Sicht aufgrund der bestehenden Bebauung in der „Hauptstraße“ „Am Gärtling“ ohne besondere Lärmschutzmaßnahmen unzulässig ist, wurde dies im Rahmen der Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen nicht weiter berücksichtigt. Schalltechnisch relevante Anlagen der Kläranlage sind im Nachtzeitraum nicht in Betrieb.

Die Ergebnisse zur Beurteilung der Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr zeigen, dass die für allgemeine Wohngebiete benannten schalltechnischen Orientierungswerte tags um 10 dB(A) und nachts um 5 dB(A) unterschritten und somit eingehalten werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen infolge von Gewerbe- und Straßenverkehrslärm sind nicht zu erwarten.

2.5.2 Berücksichtigung der Geruchsmissionen

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur vorhandenen Tierhaltungsanlage westlich der Hauptstraße und dessen Lage in der Hauptwindrichtung sind deutlich wahrnehmbare Geruchsbelästigungen am geplanten Standort zu erwarten. Die Tierhaltungsanlage wird derzeit nicht betrieben. Es liegt eine Betriebserlaubnis vor. Weiterhin befindet sich nördlich eine Kläranlage des Wasser- und Abwasserzweckverbands mit Trübwasser- und Schlamm Speicher, Belebungsbecken, Nachklärbecken und Mulden.

Es wurden die mit Geruch über den Luftpfad verbundenen Auswirkungen auf das Plangebiet ermittelt. Es wurde festgestellt, dass im Bereich des geplanten Vorhabens die Gerüche aus der Kläranlage praktisch nicht vorkommen und aus dem Zusammenwirken der Kläranlage und der Tierhaltung unter Berücksichtigung der Belästigungsrelevanz größtenteils zwischen 10 und 15 % ausmachen und lediglich an der südwestlichen Ecke etwas häufiger (jedoch nicht zu mehr als 20 %) auftreten können. Der Immissionswert nach TA Luft für derart dörflich geprägte Gebiete ist damit weitgehend eingehalten und dessen eng

begrenzte Überschreitung bis max. 20 % tolerierbar. Schädliche Umwelteinwirkungen infolge von Geruch sind nicht zu erwarten.

Die Planung rückt nicht näher als die vorhandene Wohnbebauung Am Gärtling an die Tierhaltungsanlage heran, somit liegt kein Eingriff in die Rechte des Betreibers der Anlage vor.

3 Planungsbindungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)

Im Landesentwicklungsprogramm wird der Gemeinde 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).

Die Gemeinde 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 werden, 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 gemäß Ziel Z 1-1 des gültigen Regionalplans 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 koordiniertes 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 Ib-32 „südlich Bockelnhagen“, nordöstlich der Ortslage das Vorbehaltsgebiet Ib-34 „nordöstlich Weißenborn-Lüderode“ und südöstlich das Vorbehaltsgebiet Ib-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)

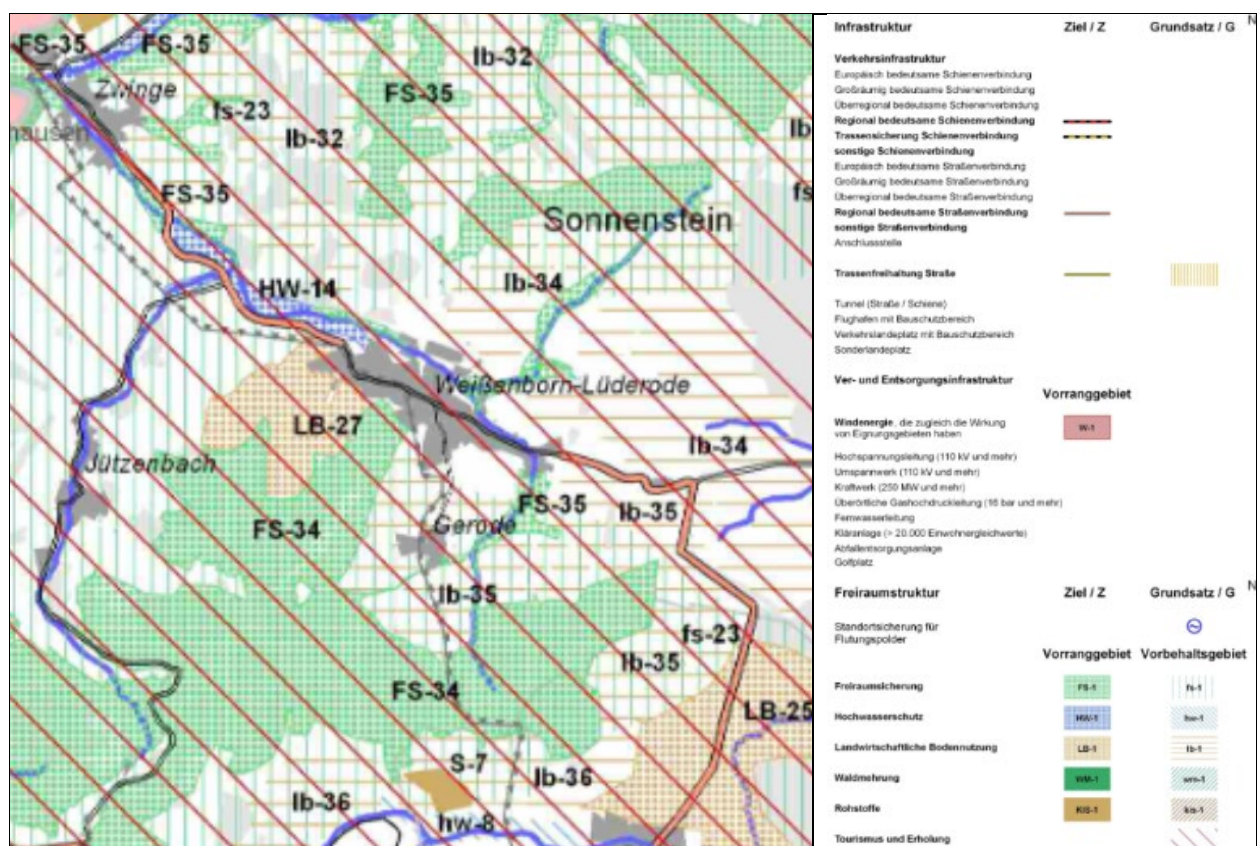


Abb. 4 Auszug der Raumnutzungskarte des Regionalplans Nordthüringen, Quelle: Regionalplan Nordthüringen 2012

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 im östlichen Bereich des Vorhabengebietes nördlich das Vorranggebiet Hochwasserschutz HW-14 „Ellerzuflüsse im Landkreis Eichsfeld“ an. 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 Gebiet der Gemeinde Sonnenstein liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Die Gemeinde hat geprüft, ob die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB vorliegen und kommt zu dem Ergebnis, dass dringende Gründe die Aufstellung des Bebauungsplans erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen steht:

Dringende Gründe, die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordern, sind die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum unter Berücksichtigung der besonderen Bedürfnisse älterer und pflegebedürftiger Menschen sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Es besteht ein nachgewiesener, nicht abgedeckter Bedarf an Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für Senioren, die individuelle Pflegeleistungen ermöglichen (vgl. Ermittlung des Bedarfs unter Punkt 3.7). 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 Wohn- und Pflegeeinrichtung auf die lokalen, demographischen Erfordernisse mit Hilfe des Instrumentes der Bauleitplanung wirksam reagieren, § 1 Abs.3 BauGB. In den Ortsteilen der Gemeinde Sonnenstein gibt es kein ausreichendes Angebot für Wohnen, Betreuung und Pflege älterer Menschen. Die Unterbringung älterer Menschen aus Sonnenstein in einer Einrichtung im direkten ländlichen Wohnumfeld ist nicht in ausreichendem Umfang möglich. Durch ein wohnortnahes Angebot in der Gemeinde, wie es die Planung vorsieht, wird es zudem älteren Bewohner der ländlichen Orte leichter fallen, ihr Haus abzugeben/zu verkaufen und in die Pflegeeinrichtung zu ziehen. Der Bedarf an Wohngrundstücken in der Gemeinde kann so auch auf den Erhalt der Bestandsbebauung, dessen fortgeführter Nutzung gelenkt werden und damit die Inanspruchnahme neuer, bislang nicht beplanter und versiegelter Fläche insoweit vermieden werden.

Neben der Berücksichtigung von Wohnbedürfnissen spricht auch die Schaffung von Arbeitsplätzen für das Vorhaben. Mit der Wohn- und Pflegeeinrichtung werden 25-30 Arbeitsplätze in der Betreuung und Pflege neu geschaffen, wodurch das lokale Arbeitsplatzangebot im Dienstleistungsbereich ergänzt wird.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Landgemeinde Sonnenstein ergibt sich aus der Entwicklungsplanung der Gemeinde Sonnenstein aus dem Jahr 2015. Das Entwicklungskonzept kommt zu dem Schluss, dass sich aufgrund des demografischen Wandels die Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen und Pflegeangeboten erhöhen wird. Weiterhin hat sich die Situation der Betreuung und Pflege älterer Menschen in der Gemeinde durch den Wegzug einer Einrichtung im Ortsteil Holungen verschlechtert. Die Gemeinde reagiert mit ihrer Planung „Am Gärtling“ darauf. Die mit dem vorzeitigen Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Maßnahme ist mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet vereinbar.

Weiterhin gilt:

„Je sicherer vorhergesagt werden kann, dass die mit einem vorzeitigen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Maßnahmen mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet vereinbar sind, um so geringere Anforderungen sind im Einzelfall an die „zwingenden“ oder „dringenden“

Gründe als besondere Rechtfertigung für die Vorzeitigkeit des Bebauungsplans - über die "Erforderlichkeit" gem. § 2 I BBauG 1960 über die "Erforderlichkeit" gem. § 2 I BBauG 1960 bzw. § 1 III BBauG 1979 hinaus - zu stellen (BVerwG, Urteil vom 14.12.1984, 4 C 54/81)". Hiervon ist aus folgenden Gründen auszugehen: Die Gemeinde hat, genehmigt durch das Landesverwaltungsamt am 14.05.1997, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „In den Mühlwiesen“ ihre planerisch-städtebauliche Absicht im hiesigen Plangebiet Wohnen als Art der baulichen Nutzung zu ermöglichen, für das hiesige Plangebiet die Gebietstypen WA und MI dokumentiert. Die planerische Entscheidung der Gemeinde hat sich durch diese Darstellung im Bebauungsplan von 1997 verdichtet. Dieser planerischen Tendenz kommt die Gemeinde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Gärtling“ nach. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung „Am Gärtling“ ist mithin in der anzutreffenden städtebaulichen Situation vor dem Hintergrund des dringenden Handlungsbedarfes der Gemeinde (s.o.), eher durch eine verbindliche Teilplanung – hier einem Bebauungsplan - zu erwarten als durch das Zuwarten auf den Flächennutzungsplan.

Die Entwicklung von Bauflächen angrenzend an die Wohnhäuser Am Gärtling 3a, 3b, 3c, 5c fügt sich städtebaulich günstig in die vorhandene Bebauungsstruktur von Weißenborn-Lüderode ein. Das Plangebiet Am Gärtling verfügt über sehr günstige Lage- und Erschließungsbedingungen. Die anstehende städtebauliche Maßnahme ist in das Siedlungsgefüge integriert und vertraglichen Wohnnutzungen zugeordnet.

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

3.4 Berücksichtigung des Grundsatzes Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Entsprechend der Grundsätze 2.4.1 und 2.4.2 des Landesentwicklungsprogramms Thüringen soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip der „Innen- vor Außenentwicklung“ und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren sowie dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“ folgen. Vor diesem Hintergrund gilt es das Gemeindegebiet zu betrachten. Die Gemeinde Sonnenstein hat daher vorab den Innenbereich von Weißenborn-Lüderode untersucht und festgestellt, dass keine geeigneten Flächen für die Einordnung der benötigten Seniorenwohngemeinschaft zur Verfügung stehen. Es wurden 12 Standorte betrachtet, die überwiegend zu klein sind oder sich durch den Flächenzuschnitt nicht eignen (vgl. Tabelle 1). Nachnutzbare Bausubstanz, die den Umbau mit der erforderlichen Barrierefreiheit zulässt und die benötigte Größe hat, ist nicht vorhanden.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe	Bemerkung
Lüderode	6	271/3	Schildchenstraße	1.239 m ²	zu klein, keine Verkaufsbereitschaft
Lüderode	6	948	Schildchenstraße	2.340 m ²	zu klein
Lüderode	6	381	Hauptstraße	490 m ²	zu klein
Lüderode	6	423	Hauptstraße	580 m ²	zu klein
Lüderode	6	424	Hauptstraße	440 m ²	zu klein
Weißenborn	4	608	Gartenstraße	4.390 m ²	ungünstiger Zuschnitt
Weißenborn	4	177	Am Weißenborn	1.070 m ²	zu klein, keine Verkaufsbereitschaft
Weißenborn	4	343/172	Im Winkel	576 m ²	zu klein
Weißenborn	5	296/1	Am Friedhof	476 m ²	keine Verkaufsbereitschaft
Weißenborn	5	298/1	Am Friedhof	1.860 m ²	keine Verkaufsbereitschaft
Weißenborn	5	301/1	Am Friedhof	2.493 m ²	keine Verkaufsbereitschaft
Weißenborn	8	147/4	Im Winkel	547 m ²	zu klein

Tab. 1: Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Sonnenstein, OT Weißenborn-Lüderode

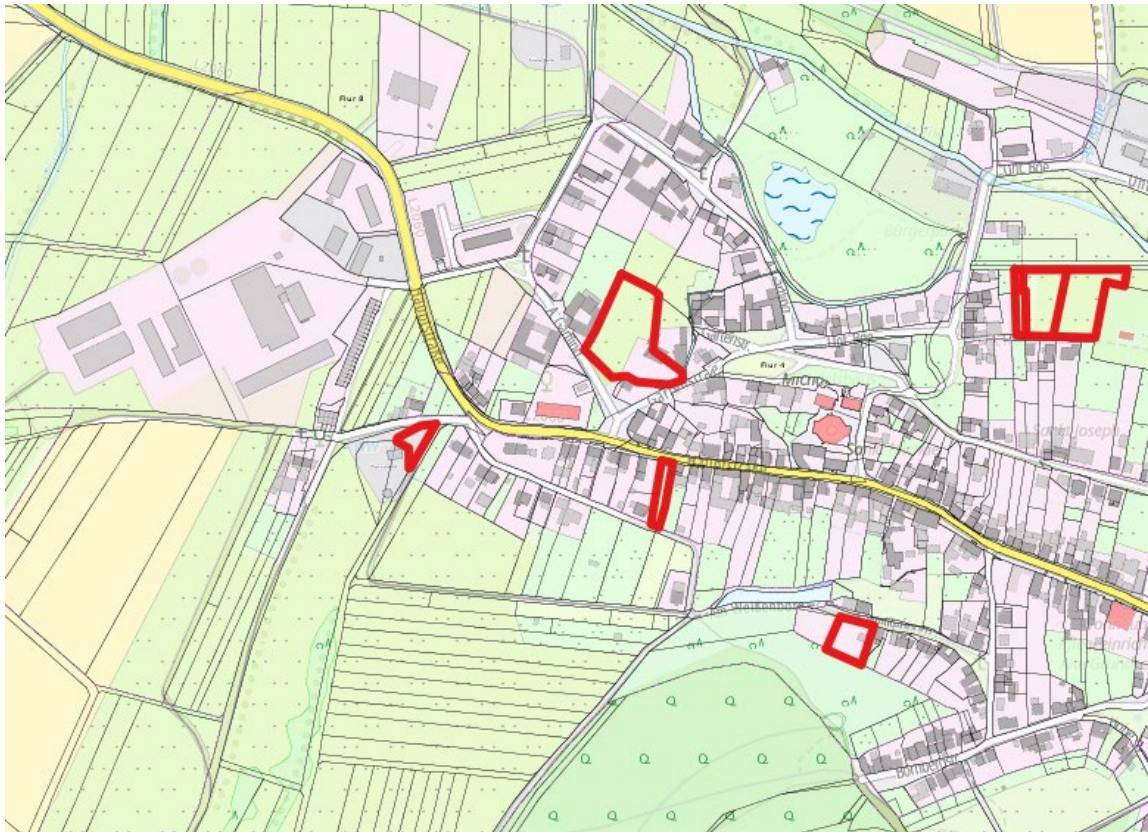


Abb. 5: Darstellung der untersuchten Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Sonnenstein, OT Weißenborn-Lüderode, Westteil

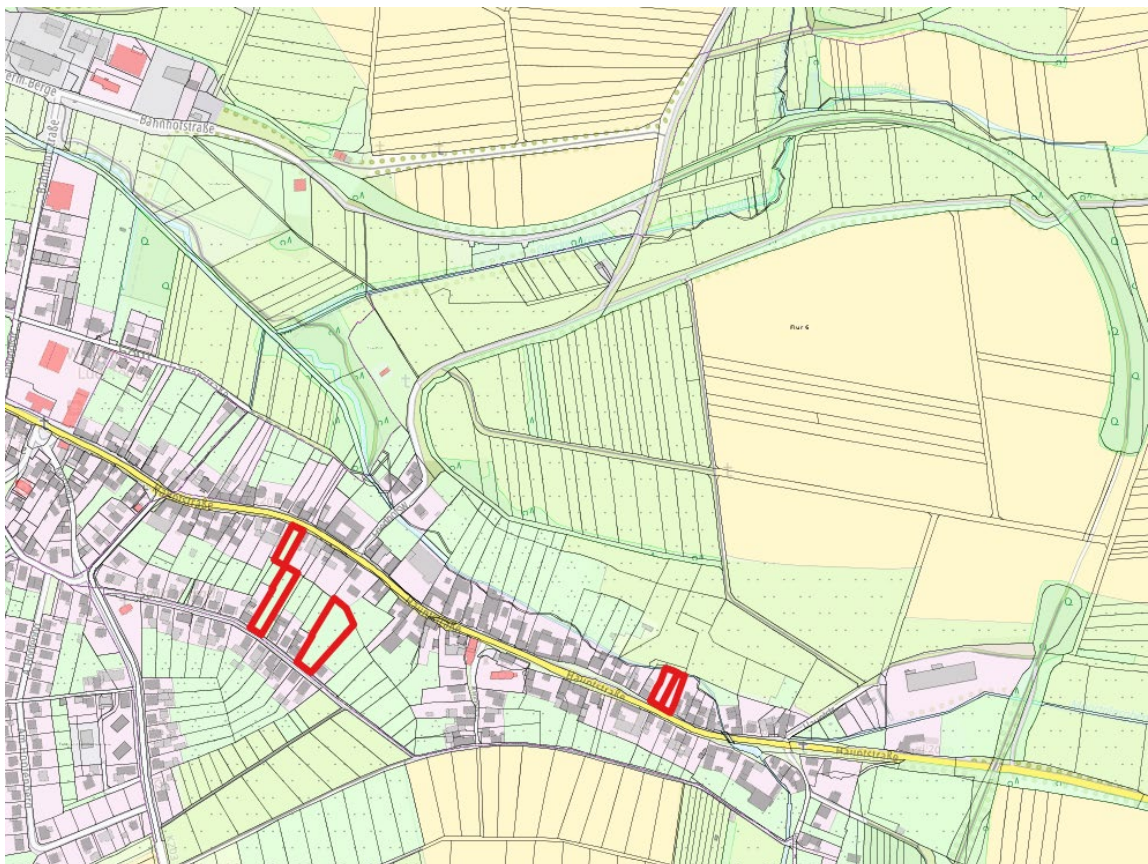


Abb. 6: Darstellung der untersuchten Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Sonnenstein, OT Weißenborn-Lüderode, Ostteil

3.5 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) und das Geoportal geoproxy des Landes Thüringen 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 – Weiröder Wald -Sülzensee“ (FFH-Gebiet 3), „Waldgebiet um Wenderhütte mit Soolbachtal und Sonnenstein“ (FFH-Gebiet 197) und das EU-Vogelschutzgebiet „Ellersystem – Weiröder 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. Das Wasserschutzgebiet „WSG Ecklingerode-Sonnenstein“ (Sg Id 86) wurde durch den Beschluss des Kreistages Worbis vom 30.10.1985 (Nr. 50-XI/85) für mehrere Wassergewinnungsanlagen festgesetzt. Die vorgenannten Beschlüsse sind formell und materiell rechtmäßig und wurden gemäß § 79 Abs. 1 ThürWG i. V. m. § 106 Abs. 1 WHG in aktuelles Recht übergeleitet. Somit gelten die Wasserschutzgebiete in der aktuellen Abgrenzung als Schutzgebiete auf der Grundlage des § 51 Abs. 1 WHG fort. In den festgesetzten Schutzgebieten gelten die jeweiligen Verbote und Nutzungsbeschränkungen des jeweiligen Festsetzungsbeschlusses. Gemäß § 52 Abs. 1. S. 1 WHG kann die zuständige Wasserbehörde darüber hinaus im Einzelfall Anordnungen zum Schutz des zur Trinkwasserversorgung genutzten Grundwassers treffen.

Weiterhin grenzt Weißenborn-Lüderode an die Wasserschutzzone II des festgesetzten Wasser- und Heilquellenschutzgebietes „WSG Ecklingerode-Sonnenstein“ (Schutzgebietsnummer 86).

Ein Teil der Flächen des Plangebietes liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Geroder Eller, welches allerdings nicht als Risikogebiet gilt. Es liegt eine Ausnahmegenehmigung für die Planung von den Bestimmungen der Rechtsverordnung vor, die mit allgemeinen und wasserrechtlichen Nebenbestimmungen verbunden ist.

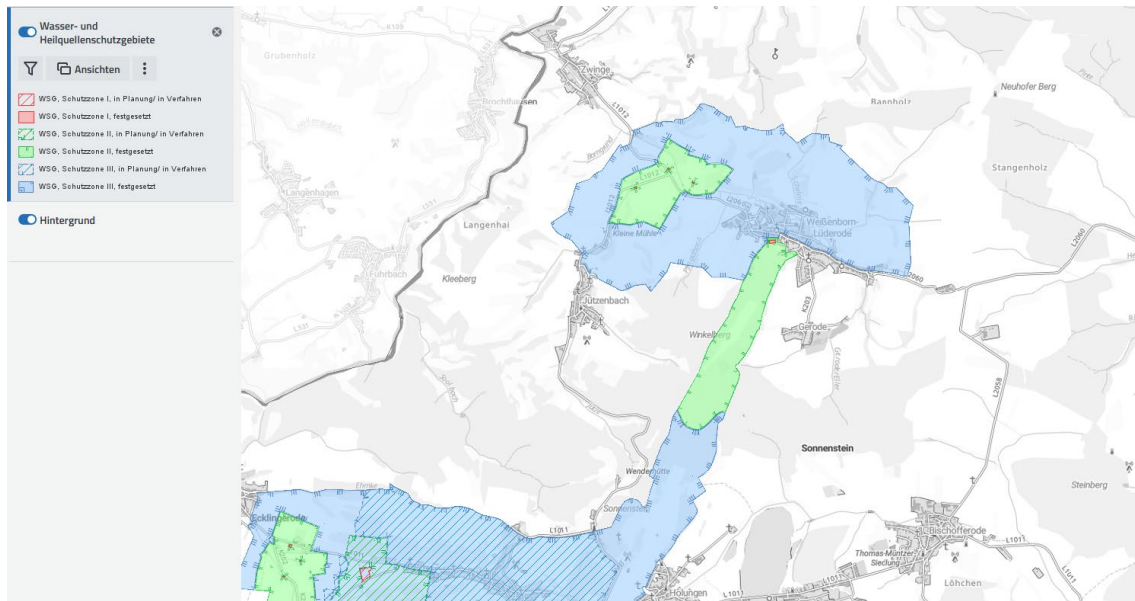


Abb. 7 Auszug aus der Karte Wasser- und Heilquellenschutzgebiet, Quelle: TLUBN

3.6 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

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

Bevölkerungsentwicklung und –prognose

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 Jahre wird eine Erhöhung des Anteils von 27,0% im Jahr 2021 auf 30,8% 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.

Landkreis	2021		Prognose 2030		Prognose 2040	
	Anzahl der über 65-Jährigen in 1.000 Personen	Anteil der über 65-Jährigen	Anzahl der über 65-Jährigen in 1.000 Personen	Anteil der über 65-Jährigen	Anzahl der über 65-Jährigen in 1.000 Personen	Anteil der über 65-Jährigen
Eichsfeld	25,1	25,3%	28,7	29,8%	28,7	31,5%
Unstrut-Hainich-Kreis	26,8	26,5%	30,3	30,6%	29,5	31,4%
Kyffhäuserkreis	21,0	28,8%	22,8	32,9%	21,2	33,4%
Nordhausen	22,8	27,9%	24,6	31,9%	23,3	33,0%
Thüringen	569,7	27,0%	623,3	30,4%	597,8	30,8%

Tab. 2: Entwicklung der Altersgruppe der über 65-Jährigen in der erweiterten Region, Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Ergebnisse der 3. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (3. rBv) zum 31.12. des Jahres

Bezogen auf das Grundzentrum Sonnenstein und die in ihrem Grundversorgungsbereich befindliche Gemeinde Am Ohmberg wird dieser Trend bestätigt. Im direkten Vergleich zum Landkreis Eichsfeld zeigt die Prognose für die Gemeinde Sonnenstein und ihren Versorgungsbereich sogar höhere Anteile an Einwohnern, die 65 Jahre und älter sind.

Bevölkerungszahl 2021			Prognose 2030			Prognose 2040		
gesamt	>65	>65 in %	gesamt	>65	>65 in %	gesamt	>65	>65 in %
Gemeinde Sonnenstein (Grundzentrum)								
4.433	1.179	26,6%	4.110	1.410	34,3%	3.740	1.330	35,6%
Gemeinde Am Ohmberg (Grundversorgungsbereich)								
3.578	1.004	28,1%	3.090	1.060	34,3%	2.750	1.070	38,9%

Tab. 3: Entwicklung der Altersgruppe der über 65-Jährigen in Sonnenstein und dem Grundversorgungsbereich, 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; Ergebnisse der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBv)

Die Gemeinde Sonnenstein ist gemäß Ziel Z 1-1 des RP-NT in Verbindung mit 2.2.11 des LEP, als Grundzentrum festgelegt und damit grundsätzlich für die Ansiedelung einer Senioreneinrichtung zur Deckung des Bedarfes im Grundversorgungsbereich geeignet. In den Gemeinden und Ortschaften dieses Grundversorgungsbereiches leben 2021 2.183 über 65-Jährige und es ist bis 2030 mit einer Zunahme dieser Altersgruppe um 287 Personen zu rechnen. Es bestehen im Grundversorgungsbereich derartige Angebote in geringem Umfang, die den Bedarf an betreuungs- und Pflegeplätzen derzeit nicht decken können. Zudem kommt der Gemeinde Sonnenstein als Grundzentrum eine zentrale Rolle zu, entsprechende Angebote zum altersgerechten Wohnen und zur Betreuung älterer Menschen aufzubauen und diesen ländlichen Bereich zu versorgen.



Abb. 8: Grundzentrum Gemeinde Sonnenstein mit Grundversorgungsbereich, Quelle: Regionalplan Nordthüringen 2012

Pflegebedürftigkeit und Pflegeeinrichtungen

Eine weitere wichtige Grundlage für die Planung stellt die Zahl und Struktur der Pflegebedürftigen dar. Als Seniorenwohngemeinschaft bietet die geplante Einrichtung ein flexibles Angebot für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. So kann altersgerechtes Wohnen einerseits, aber auch Wohnen für Betreuungs- und Pflegebedürftige umgesetzt werden.

Region	Pflegebedürftige		Pflegebedürftigkeit				Pflegeeinrichtungen	
	Anzahl gesamt	je 1.000 EW	Ambulante Pflege	Anteil ambulante Pflege an Pflegebedürftigen in %	Vollstationäre Pflege	Anteil vollstationäre Pflege an Pflegebedürftigen in %	stationär	Pflegebedürftige je stationärer Einrichtung
Eichsfeld	8.828	88,9	2.328	26,4%	850	9,6%	36	24
Unstrut-Hainich-Kreis	10.175	100,5	2.319	22,8%	1.395	13,7%	38	37
Kyffhäuserkreis	7.702	105,6	1.885	24,5%	995	12,9%	28	36
Nordhausen	8.332	102,0	1.998	24,0%	1.418	17,0%	31	46
Thüringen	166.453	78,9	38.649	23,2%	23.747	14,3%	573	41

Tab. 4: Pflegebedürftige, Pflegebedürftigkeit und Pflegeeinrichtungen 2021 in der erweiterten Region, Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Pflegebedürftige und Pflegeeinrichtungen zum 15.12.2021

Der Vergleich von ambulanter und vollstationärer Pflege zeigt im Vergleich zu den angrenzenden Landkreisen Unstrut-Hainich-Kreis und Nordhausen einen höheren Anteil ambulanter Pflege und einen niedrigen Anteil vollstationärer Pflege im Eichsfeld. Dies 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.

Wohn-, Betreuungs- und Pflegeangebote im nahen Umfeld (Grundversorgungsbereich)

Im Grundversorgungsbereich der geplanten Einrichtung befinden sich folgende Angebote zur Betreuung und Pflege:

Einrichtung	Betreuungs- und Pflegeangebote	Lage im Grundversorgungsbereich	Umfang der Versorgung		
			ambulant	spezialisiert	stationär
Tagespflege „Glück auf“	Tagespflege	Bischofferode	26 Plätze		
DRK - Sozialstation	ambulante Pflegeleistungen	Großbodungen			
Tagespflege „Schotte“	Tagespflege	Weißenborn-Lüderode	18 Plätze		
Pflegedienst „Schotte“	ambulant betreute Wohngemeinschaften	Weißenborn-Lüderode	16 Plätze		
Bonifatiusstift	Spezialisierung auf Betreuung älterer, psychisch Kranker	Neustadt		47 Plätze	
			60 Plätze	47 Plätze	0

Tab. 5: Wohn-, Betreuungs- und Pflegeangebote im nahen Umfeld (Grundversorgungsbereich), Quelle: Eigene Recherchen

Die nächsten stationäre Pflegeeinrichtungen im Umkreis von Weißenborn-Lüderode (außerhalb des Grundversorgungsbereiches) sind in ca. 15-20 Straßenkilometern in Bad Lauterberg im Harz, Bad Sachsa, Rhumspringe, Duderstadt, Herzberg am Harz, Breitenworbis erreichbar.

Für das Grundzentrum Sonnenstein sowie seine ländliche Nachbargemeinde Am Ohmberg sind wohnortnahe stationäre Angebote nicht in ausreichendem Maße gegeben, so dass Pflegebedürftige der auf Angebote außerhalb der Gemeinde ausweichen müssen.

Ermittlung des Bedarfs an Wohn- und Pflegeangeboten im nahen Umfeld (Grundversorgungsbereich)

In den kommenden Jahren wird der Bedarf auch aufgrund der demografischen Entwicklung zudem noch steigen. Laut 3. regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnung (3. rBv) wird erwartet, dass die Anzahl der 80- bis unter 90-Jährigen von 2021 bis 2042 in Thüringen um 21,5 Tausend Personen bzw. 13,4 Prozent zunimmt. Für die ab 90-Jährigen wird ein voraussichtliches Plus von 20,7 Tausend Personen bzw. 91,3 Prozent vorausgesagt. Gerade die Zunahme der Zahl dieser Altersgruppen wird sich auf einen erhöhten Bedarf an Pflegeplätzen auswirken.

Bevölkerung im Grundzentrum und Grundversorgungsbereich		
Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Bevölkerung über 65 Jahre
Sonnenstein	4.400	1.197
Am Ohmberg	3.636	1.000
gesamt	8.036	2.197

Tab. 6: Ermittlung der Bevölkerungsanzahl, die der Ermittlung des Bedarfs zugrunde gelegt wird, Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Bevölkerungsstand und -struktur zum 31.12.2022

Es ergibt sich folgende Ermittlung:

Bevölkerung insgesamt im Grundzentrum und Grundversorgungsbereich	8.036
Berechnung	$8.036 * 1,1\% = 88$ Pflegeplätze
Bevölkerung über 65 Jahre im Grundzentrum und Grundversorgungsbereich	2.197
Berechnung	$2.197 * 5,05\% = 111$ Pflegeplätze
Berechnung des gemittelten Bedarfs	$88 + 111 = 199 / 2 = 99$ Pflegeplätze
Berücksichtigung, dass sich Pflegebedürftige aus dem Gebiet andere Pflegeformen aussuchen werden	$99 - 20\% = 79$ Pflegeplätze
Ermittlung des Bedarfs an Wohn- und Pflegeangeboten	79 Pflegeplätze

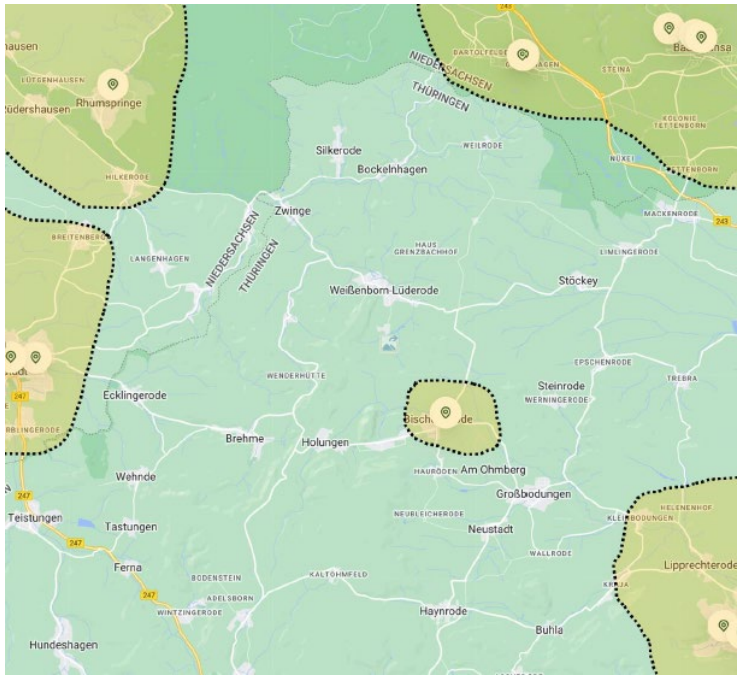
Tab. 7: Ermittlung der stationären Pflegeplätze

Faktorenermittlung	
Bevölkerung gesamt Deutschland	84.300.000
Bevölkerung über 65 Jahre gesamt Deutschland	18.436.000
Belegte Pflegeplätze stationär	930.970
Belegte Pflegeplätze / Gesamtbevölkerung *100	1,10
Belegte Pflegeplätze / Bevölkerung über 65 Jahre *100	5,05
© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023 Stand: 19.01.2023	

Tab. 8: Faktorenermittlung

Die Bedarfsberechnung für den Planungsstandort betrachtet die Landgemeinde Sonnenstein mit ihren Ortschaften und die im Grundversorgungsbereich liegende Landgemeinde Am Ohmberg mit einer Gesamtbevölkerungszahl von 8.036 sowie einer Bevölkerungszahl der über 65-Jährigen von 2.197. Unter der Annahme, dass 1,1 % der Gesamtbevölkerung bzw. 5,05 % der über 65-jährigen stationär pflegebedürftig sind, dass sich Pflegebedürftige aus dem Gebiet andere Pflegeformen aussuchen werden und dass sich im Gebiet vergleichbare Angebote befinden, ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 79 Pflegeplätzen.

Ermittlung des Bedarfs an Wohn- und Pflegeangeboten aufgrund der konkreten räumlichen Situation



Für die Ermittlung aufgrund der konkreten räumlichen Situation wird das Gebiet im Umkreis von 15 km um den Standort Weißenborn-Lüderode betrachtet. Das nächstgelegene Pflegeheim, das spezialisierte Pflege- und Betreuungsleistungen anbietet, ist 3,5 km entfernt („Bonifatiusstift“ in Neustadt). Weitere Pflegeeinrichtungen befinden sich in Bad Lauterberg im Harz, Bad Sachsa, Rhumspringe, Duderstadt, Herzberg am Harz, Breitenworbis.



Standort Pflegeheim

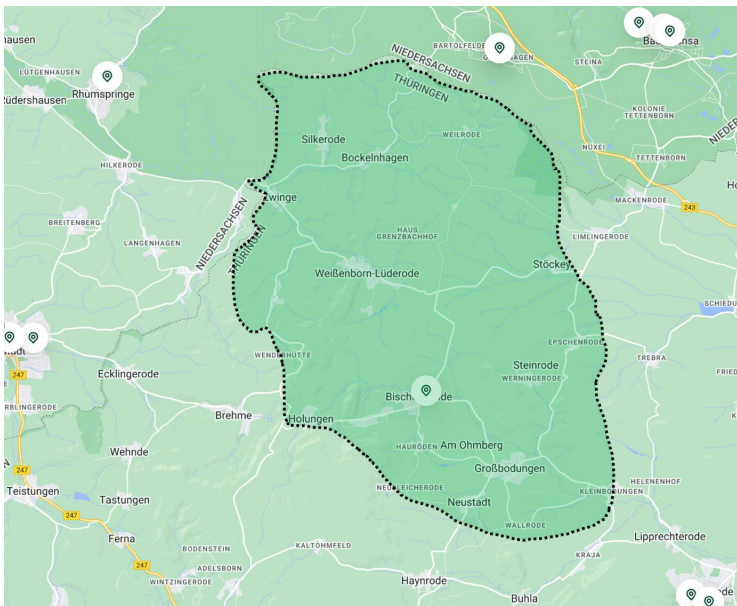


Grenze Einzugsbereich

Abb. 9: Pflegeheime im Umkreis von 15 km

und deren Einzugsbereiche

Daraus abgeleitet stellt sich das Einzugsgebiet für die geplante Seniorenwohngemeinschaft in Weißenborn-Lüderode wie folgt dar:



Standort Pflegeheim



Grenze Einzugsbereich

Abb. 10: Einzugsbereich und andere Pflegeeinrichtungen

	Bewertung wegen anderer Pflegeheime	Bevölkerung gesamt	Bevölkerung gesamt bewertet	Bevölkerung > 65 Jahre	Bevölkerung > 65 Jahre bewertet
Weißborn-Lüderode mit Gerode	100%	1.299	1.299	353	353
Bockelnhagen mit Weilrode	100%	356	356	97	97
Holungen	80%	809	647	220	176
Jützenbach	100%	480	480	131	131
Silkerode	100%	355	355	97	97
Steinrode	60%	478	278	130	78
Stöckey mit Wernigerode	60%	394	236	107	64
Zwinge	100%	373	373	101	101
Bischofferode	60%	1.913	1.148	520	312
Hauröden	60%	300	180	82	49
Neustadt Eichsfeld	60%	722	433	196	118
Wallrode	60%	150	90	41	24
Großbrodungen	60%	1.235	741	336	202
gesamt		8.864	6.625	2.411	1.802

Tab. 9: Ermittlung der Bevölkerungsanzahl, die der Ermittlung des Bedarfs zugrunde gelegt wird, Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Bevölkerungsstand und -struktur zum 31.12.2022

Es ergibt sich folgende Ermittlung:

Bevölkerung insgesamt	8.864
Bevölkerung bewertet	6.625
Berechnung	$6.625 * 1,1\% = 73$ Pflegeplätze
Bevölkerung über 65 Jahre	2.411
Bevölkerung über 65 Jahre bewertet	1.802
Berechnung	$1.802 * 5,05\% = 92$ Pflegeplätze
Berechnung des gemittelten Bedarfes	$73 + 92 = 165 / 2 = 83$ Pflegeplätze
Berücksichtigung, dass sich Pflegebedürftige aus dem Gebiet andere Pflegeformen aussuchen werden	$83 - 10\% = 74$ Pflegeplätze
Ermittlung des Bedarfs an Wohn- und Pflegeangeboten	74 Pflegeplätze

Tab. 10: Ermittlung der Pflegeplätze

<i>Faktorenermittlung</i>	
<i>Bevölkerung gesamt Deutschland</i>	<i>84.300.000</i>
<i>Bevölkerung über 65 Jahre gesamt Deutschland</i>	<i>18.436.000</i>
<i>Belegte Pflegeplätze stationär</i>	<i>930.970</i>
<i>Belegte Pflegeplätze / Gesamtbevölkerung *100</i>	1,10
<i>Belegte Pflegeplätze / Bevölkerung über 65 Jahre *100</i>	5,05
© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023 Stand: 19.01.2023	

Tab. 11: Faktorenermittlung

Die Bedarfsberechnung für den räumlichen Planungsstandort betrachtet das Gebiet um Weißenborn-Lüderode im Umkreis von 15 km mit einer Gesamtbevölkerungszahl von 8.864 sowie einer Bevölkerungszahl der über 65-Jährigen von 2.411. Unter der Annahme, dass 1,1 % der Gesamtbevölkerung bzw. 5,05 % der über 65-jährigen stationär pflegebedürftig sind und, dass sich Pflegebedürftige aus dem Gebiet andere Pflegeformen aussuchen werden, ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 74 Pflegeplätzen.

Sowohl aus der Ermittlung des Bedarfs an Wohn- und Pflegeangeboten im Grundversorgungsbereich als auch aus der Ermittlung in der konkreten räumlichen Situation (Umkreis) ergibt sich ein vergleichbarer Bedarf an Pflegeplätzen von 74 - 79.

Interkommunale Abstimmung

Die Gemeinde Sonnenstein hat ihre Planung „Seniorenwohngemeinschaft Am Gärtling“ mit der Gemeinde Am Ohmberg interkommunal abgestimmt. Seitens der Landgemeinde Am Ohmberg bestehen keinerlei Bedenken und Einwände. In beiden Gemeinden sind derzeit keine weiteren Planungen von vergleichbaren Seniorenwohngemeinschaften beabsichtigt.

4 Planungskonzept

4.1 Nutzungskonzept

Planungsziel ist die Entwicklung einer Baufläche für eine Seniorenwohngemeinschaft 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 Bereich 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 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 aus drei- bis viergeschossigen zeilenartigen Mehrfamilienhäusern und zweigeschossigen trauf- und giebelständigen Einfamilienhäusern. 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, zweigeschossige Baukörper wird durch zwei Innenhöfe aufgelockert. Mit der Einordnung der Innenhöfe wird auch im Inneren des Gebäudes eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sichergestellt. Es wird gleichzeitig die Möglichkeit von den öffentlichen Zugängen abgewandten Freiräumen 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.

Feuerwehzufahrten 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 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 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	Paketsdienst je Woche	Post je Woche	Abfallsorgung je Woche	Wege	Umrechnung auf Tage	Pkw-/Lkw-Fahrten
2	2	3	6	1	2,0	6	4,7

Tab. 12: Ermittlung Verkehrsaufkommen

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. Die Straße „Am Gärtling“ kann aufgrund ihrer Dimensionierung dieses geringe, zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen und die verkehrliche Erschließung für die geplante Nutzung gewährleisten.

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, Umkleieräume, Dienstzimmer, Hausmeisterräume, Technikräume). Die zulässigen Räume für die allgemeine Betreuung und Versorgung (z.B. Therapieräume, Saal mit Cafébar) 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 3.750 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 mit Loggia, Terrassen – GRZ I) von ca. 1.900 m² entspricht einem Anteil von 30 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. 1.850 m² entspricht einem Anteil von 29 v.H. des Baugrundstückes. Die im § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen unterschreiten damit den Orientierungswert für ein Wohngebiet. Der Anteil von 29 v.H. ist in der Besonderheit der Nutzung begründet. Die Außenanlagen der Seniorenwohngemeinschaft müssen in einem Maß befestigt sein, dass mobilitätseingeschränkte 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 Geschossfläche der Bebauung mit maximal 3.100 m² entspricht einem Anteil von 49 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 Grundstücksflächen setzt den Rahmen für die Lage der Bebauung (H 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 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für eine gesicherte Erschließung wird das Flurstück 54/1 mit einem Leitungsrecht zugunsten zuständiger Ver- und Entsorgungsträger belastet, da unterirdisch eine Trinkwasserleitung sowie Steuerkabel und Niederspannungskabel verlaufen.

5.7 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 CO₂-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.

5.8 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.

5.9 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.

5.10 Nachrichtliche Übernahme

Die nachrichtlichen Übernahmen über das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Geroder Eller und die Wasserschutzzone III des festgesetzten Wasser- und Heilquellenschutzgebietes „WSG Ecklinggerode-Sonnenstein“ (Schutzgebietsnummer 86, Beschluss Nr. 50-XI/85 des Kreistages Worbis vom 30.10.1985) dienen der umfassenden Information aller Betroffenen und an der Planung Beteiligten.

Die Planung befindet sich nach den fachtechnischen Ermittlungen teilweise innerhalb des, durch die Information über die vorläufige Sicherung von noch nicht festgestellten Überschwemmungsgebieten nach § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) vom 24.03.2010 (ThürStAnz 16/2010 S. 448); Eller/ Geroder Eller, vorläufig gesicherten ÜSG der Geroder Eller. Der Status des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes ist bei der Planaufstellung zur Kenntnis genommen und in die Abwägung einbezogen worden. Es ist in die Abwägung auch eingestellt worden, dass nach Prüfung des TLUBN davon ausgegangen werden kann, dass das Überschwemmungsgebiet der vorläufigen Sicherung nicht lagegenau ist und dass das Überschwemmungsgebiet höchstwahrscheinlich mehr in Richtung Norden zu verorten ist und dass die Planung nicht von einem Hochwasser eines HQ100 betroffen sein dürfte.

Die nachrichtliche Übernahme dient für die Öffentlichkeit als Hinweis, dass bei der Planung des Bauvorhabens neben dem Bebauungsplan die Anforderungen und Auflagen des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes und der Wasserschutzzone zu berücksichtigen sind.

5.11 Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Da der Eingriff nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden kann, erfolgt eine externe Kompensationsmaßnahme. Die Sicherstellung der Umsetzung dieser Maßnahme zum Ausgleich erfolgt gemäß § 1a S. 4 BauGB auf vertraglicher Grundlage im Rahmen des Durchführungsvertrages. Gemäß § 1a S. 4 BauGB können Maßnahmen zum Ausgleich auch durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB erfolgen, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Bei der vertraglich zu vereinbarenden Ausgleichsmaßnahme A2 handelt es sich um die Erweiterung einer Streuobstwiese in Wintzingerode auf Fläche in privatem Eigentum (Gemarkung, Flur, Flurstück wird ergänzt).

Aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird auf Grundlage der für Streuobstwiesen anzusetzenden Biotopbewertung abgeleitet, dass 13 Obstbäume zu pflanzen sind, um den erforderlichen Ausgleich zu realisieren. Es sind Obstbäume der Arten Apfel, Pflaume, Zwetsche, Mirabelle, Reneklode in einer Mindestqualität von Hochstamm, Stammhöhe ab 180 cm (Kronenansatz), Stammumfang 8-10 cm und einem Pflanzabstand von 8 x 8 m anzupflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist über 5 Jahre zu gewährleisten.

Die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden durch die externe Kompensationsmaßnahme in anderer Weise schutzgutübergreifend durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen.

6 Städtebauliche Kenndaten - Flächenbilanz

Städtebauliche Kenndaten Bebauungsplan		
Flächenbezeichnung	Flächengröße	Flächenanteil
Geltungsbereich Bebauungsplan	7.040 m²	100 %
Gebiet „Seniorenwohngemeinschaft“	6.315 m²	89,7 %
davon		
Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)	2.240 m ²	35 % d. Baugrundstücks
zulässige Grundfläche baulicher Anlagen	3.750 m ²	59 % d. Baugrundstücks
Fläche für Stellplätze	470 m ²	Teil der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen
Flächen zum Anpflanzen	1.570 m ²	24,9 % d. Baugrundstücks
Fläche für Leitungsrecht	65 m ²	1 % d. Baugrundstücks
Öffentliche Verkehrsfläche	725 m²	10,3 %

Tab. 13: Städtebauliche Kenndaten Bebauungsplan

Flächenbilanz Vorhaben- und Erschließungsplan	
Bestand	
Grünland	5.555 m ²
wohnungsnahe Grünanlage	695 m ²
Laubgebüsch aus Bäumen und Sträuchern	65 m ²
	6.315 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	725 m ²
	7.040 m²
Planung	
Gebäudeflächen (mit Loggia, ohne Terrassen)	1.700 m ²
Wege, ebenerdige Terrassen, Zufahrten (auch zu Stellplätzen), Abfallflächen, Feuerwehrfläche auf Bauflächen	1.775 m ²
Stellplätze auf Bauflächen	275 m ²
	3.750 m²
Pflanzflächen und begrünte Flächen auf Bauflächen	2.565 m ²
	6.315 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	725 m ²
	7.040 m²

Tab. 14: Flächenbilanz Vorhaben- und Erschließungsplan

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 Baulücken und Brachflächen 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 und die vorhandene infrastrukturelle Erschließung genutzt.

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. Drei 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 stationäre Einrichtungen mit Betreuungs- und Pflegeangeboten in der Nähe zur gewohnten ländlichen Umgebung sind nicht in ausreichendem Umfang vorhanden. Angesichts des steigenden Anteils der über 65-Jährigen und insbesondere der über 80-jährigen, entspricht die Errichtung einer Seniorenwohngemeinschaft dem lokalen Bedarf. Die Anzahl von 55 Bewohnerplätzen ist als verträglich gegenüber Einrichtungen

im weiteren Umfeld (15-20 km) 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. Im Umweltbericht als Teil der Begründung werden die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt weiterführend betrachtet.

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, sind berücksichtigt.

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. Das Vorhaben wird als umsetzbar eingeschätzt. Abweichend von § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG ist die Erteilung einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG erfolgt.

Die Planung grenzt unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet an. Eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden für die Bewohner im Baugebiet ist nicht zu erwarten. Die Planung ist so erfolgt, dass der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen in der Planung liegen außerhalb des Überschwemmungsgebietes; im Überschwemmungsgebiet werden lediglich Stellplätze und Flächen zum Anpflanzen vorgesehen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind so bestimmt, dass für das Bauvorhaben bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Hochwasserschutz im vorläufig gesicherten, noch nicht festgestellten Überschwemmungsgebiet nicht beeinträchtigt wird. Nach Prüfung durch das TLUBN vom 29.01.2024 kann davon ausgegangen werden, dass das Überschwemmungsgebiet der vorläufigen Sicherung nicht lagegenau ist. Dies wird auch durch den nicht übereinstimmenden Verlauf des

Überschwemmungsgebietes mit der Lage des Gewässers deutlich. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Überschwemmungsgebiet höchstwahrscheinlich mehr in Richtung Norden zu verorten ist und das Grundstück, auch durch die geplante Auffüllung um 90 cm, nicht von einem Hochwasser eines HQ100 betroffen sein dürfte. Die Belange der Hochwasservorsorge sind in der Planung beachtet.

7.10 Kosten und Finanzierung (Öffentlicher Haushalt)

Die finanziellen Auswirkungen der Bebauungsaufstellung 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 drei 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 engen 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.

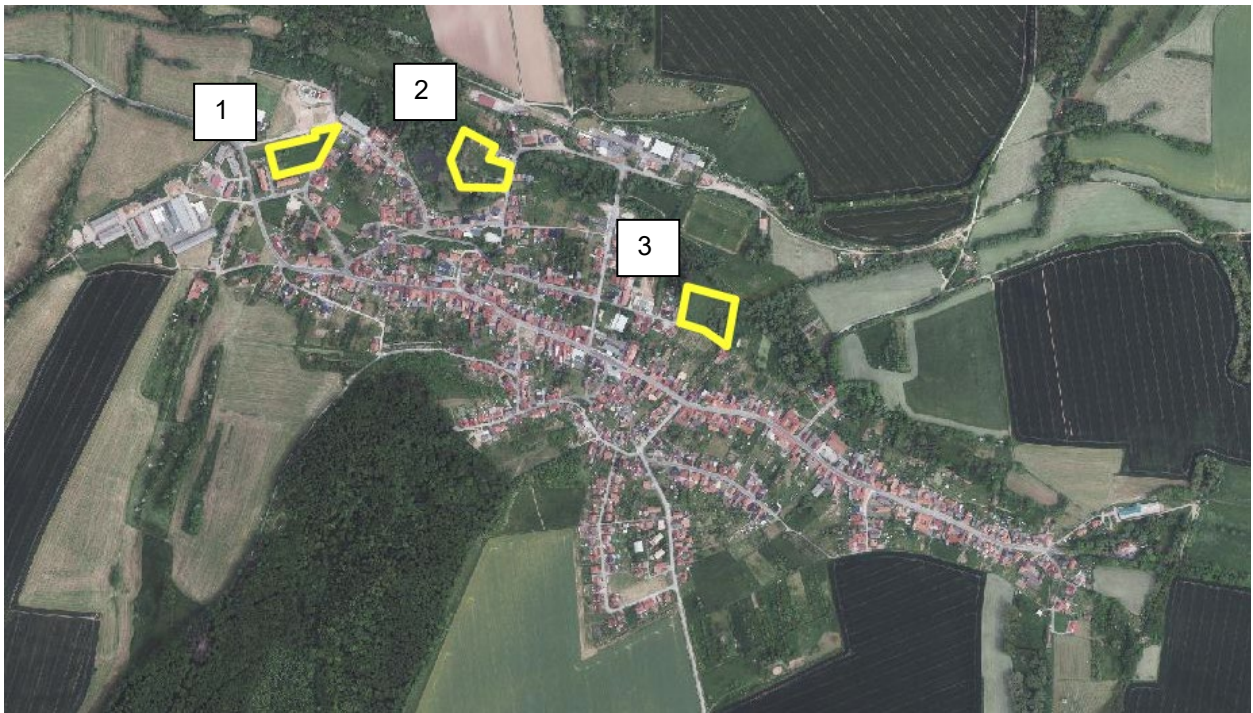


Abb. 11: Standortanalyse Ortsteil Weißenborn-Lüderode, Quelle: GDI-Th

Standort 1 (Weißenborn-Lüderode):

- Fläche liegt teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Geroder Eller
- + 2-seitiger Anschluss an vorhandene Baugebiete, integrierte Lage
- + Nähe zur verträglichen Wohnnutzungen
- + 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

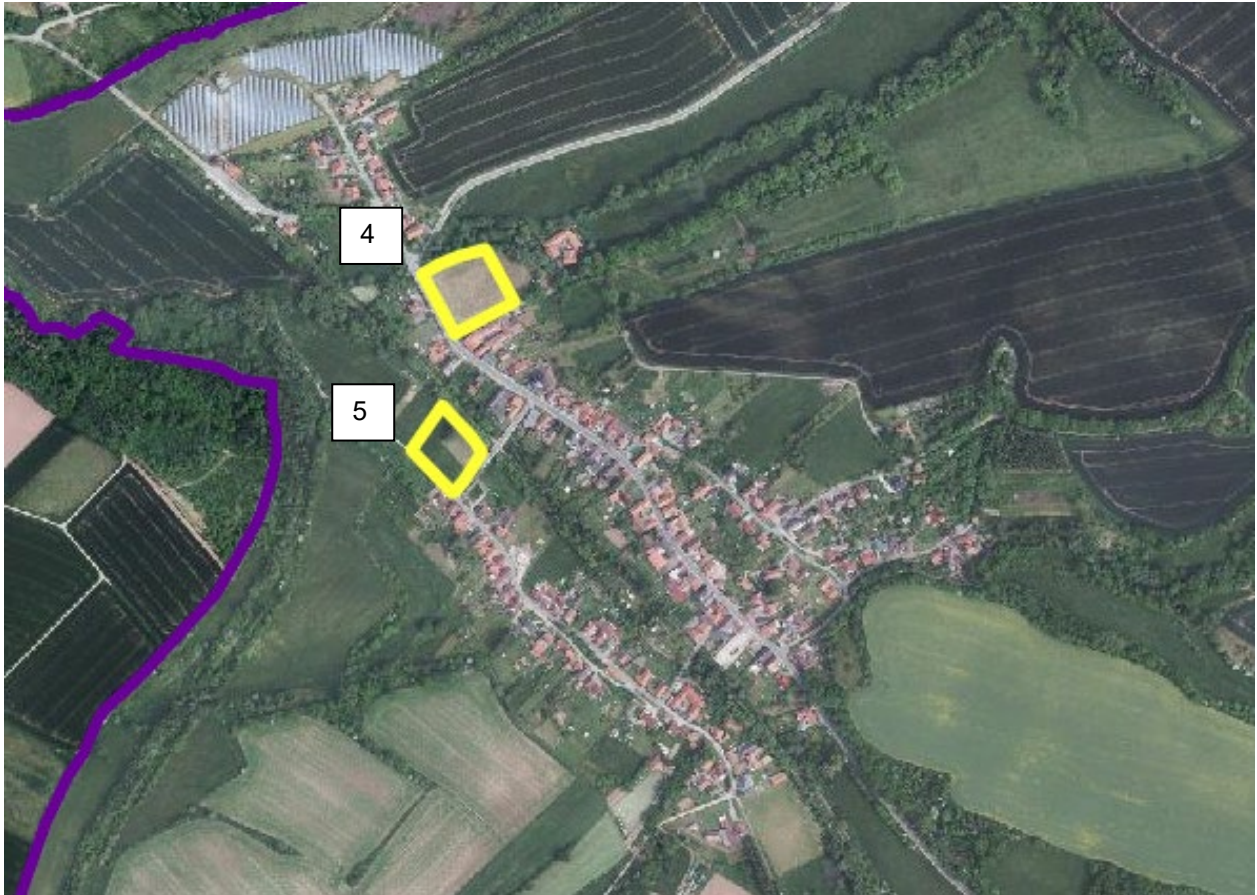


Abb. 12: Standortanalyse Ortsteil Zwinge, Quelle: GDI-Th

Standort 4 (Zwinge):

- Fläche liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Weilroder Eller, Genehmigung nach § 78 II WHG unwahrscheinlich
- + Verbindung mit vorhandenen Gehölzstrukturen ist mit Bepflanzung der Außenanlagen möglich, Biotopverbund
- + Einbindung in vorhandene Gehölzstrukturen möglich

Standort 5 (Zwinge):

- keine Flächenverfügbarkeit
- keine Anbindung an vorhandenes Baugebiet
- landwirtschaftlich genutzte Fläche

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 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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)

10 Verzeichnis der Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH, Beratende Ingenieure VBI: Gutachterliche Stellungnahme. Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen, 04. Januar 2024

Planungsbüro Dr. Weise GmbH: Artenschutzfachbeitrag. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Seniorenwohngemeinschaft Am Gärtling“ in Weißenborn-Lüderode, 21. Februar 2024

BfIP - Büro für Immissionsprognosen | Dipl.-Met. André Zorn: Gutachten zur Ausbreitung von Luftbeimengungen, Thema: Geruchsmissionen, März 2024