

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Nessetal
zur Errichtung der Seniorenpflegeeinrichtung "Seniorenzentrum
am Landgut" und Schaffung von zwei Wohnbaugrundstücken"
im Ortsteil Ballstädt
(bis 31.12.2018: Gemeinde Ballstädt)

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Die zusammenfassende Erklärung wurde auf der Grundlage der Beteiligungsverfahren für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Gemeinde Ballstädt zur Errichtung der Seniorenpflegeeinrichtung "Seniorenzentrum am Landgut" und Schaffung von zwei Wohnbaugrundstücken" gefertigt.

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzu zu fügen.

2. Chronologie des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	25.09.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	03.01.2018 bis 02.02.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	28.12.2017 bis 31.01.2018
Beschluss über den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Billigungs- und Auslegungsbeschluss)	26.02.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	19.03.2018 bis 20.04.2018

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	14.03.2018 bis 20.04.2018
Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsbeschluss	11.06.2018 und 16.07.2018
Beschluss über den Durchführungsvertrag	03.09.2018
Satzungsbeschluss	22.10.2018

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 22.01.2019 durch das Landratsamt Gotha die Genehmigung erteilt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erlangte mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung am 23.02.2019 im „Nessetal Journal“ Rechtskraft.

3. Umweltbezogene Informationen

Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor:

- Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsregelung.
- Gutachten:
- Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt GbR:
Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben: Neubau Seniorenheim im Landgut Ballstädt, Flurstücke 219/1 und 217/3
Auftrags-Nr. G17-219; Erfurt, 08.11.2017
- Umweltrelevante Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB. Die Übersicht aller Stellungnahmen ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

4. Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Abwägungsvorschlag der Gemeinde Ballstädt zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde durch den Gemeinderat bestätigt.

Im Zuge des Planverfahrens wurden die nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht:

Schutzgut natürliche Ressource Fläche

Mit dem Vorhaben gehen zusätzliche Flächenversiegelungen bislang unversiegelter Flächen einher, welche nicht durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Der Flächenverbrauch bzw. die Flächenumnutzung sind aus der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Detail ersichtlich. Bei Realisierung des Vorhabens gehen 3.847 m² landwirtschaftlich genutztes Ackerland verloren.

Der Flächenverbrauch ist nur mit Ersatzmaßnahmen kompensierbar.

Schutzgut Mensch

Mit dem Vorhaben gehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen einher.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es entstehen nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand, vorbehaltlich der im Vorfeld der Baumaßnahme durchzuführenden Hamsterkartierung, keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen.

Schutzgut Boden

Aufgrund der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes werden zusätzliche Bodenversiegelungen erfolgen. Es wird erwartet, dass die umweltrelevanten Belange des Schutzgutes nach den gesetzlichen Maßstäben ausgeglichen werden können.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der Erhöhung des Versiegelungsgrades ist mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser, insbesondere des Grundwassers, zu rechnen.

Schutzgut Klima und Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen des lokalen Klimas sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, jedoch wird das Kleinklima des Gebietes aufgrund zusätzlicher Versiegelung beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild, Erholungseignung

Die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild nur unwesentlich beeinträchtigen, es entstehen nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Landschaft und Erholungseignung.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Durch die Planung ergeben sich nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Protokolle zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen können in der Verfahrensakte eingesehen werden.

6. Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Zuge des Planungsprozesses sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. In Betracht kommen nur solche Planungsalternativen, die bei realistischer Betrachtungsweise geeignet sind, das Planungsziel in anderer Weise gleichwertig zu erreichen.

Zum vorgesehenen Standort der geplanten Seniorenpflegeeinrichtung bestehen im Gemeindegebiet der zum Zeitpunkt der Planaufstellung selbstständigen Gemeinde Ballstädt keine Standortalternativen. Im nördlichen Landkreis Gotha sind seniorengerechte Wohn- und Pflegeangebote bisher nicht verfügbar. Ballstädt verfügt mit den am Ort vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen (Arztpraxis, Kindergarten, Erholungsfläche „Rittergut“, Gaststätte, Lebensmittelverkaufsstelle) über gute Voraussetzungen, mit der Errichtung einer Senioreneinrichtung alten Menschen einen Verbleib am Ort bzw. in der Region zu ermöglichen.

Unter Zugrundelegung der bestehenden Rahmenbedingungen stellt der Planstandort unter Berücksichtigung der Planungsziele den bestmöglichen Planstandort dar.



Cornelia Frohn
(Beauftragte der Gemeinde Nesselal
gem. § 9 Abs. 6 ThürKO)

