

Tannenweg

Teiländerung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Tholey,
Ortsteil Lindscheid

ENTWURF

28.02.2024



K E R N
P L A N

FNP-Teiländerung Tannenweg

Im Auftrag:



Gemeinde Tholey
Im Kloster 1
66636 Tholey

IMPRESSUM

Stand: 28.02.2024

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektleitung:

M.Sc. Christopher Jung, Umweltplanung und Recht

Projektbearbeitung:

B.Sc. Paula Dietz, Raumplanung

Hinweis:

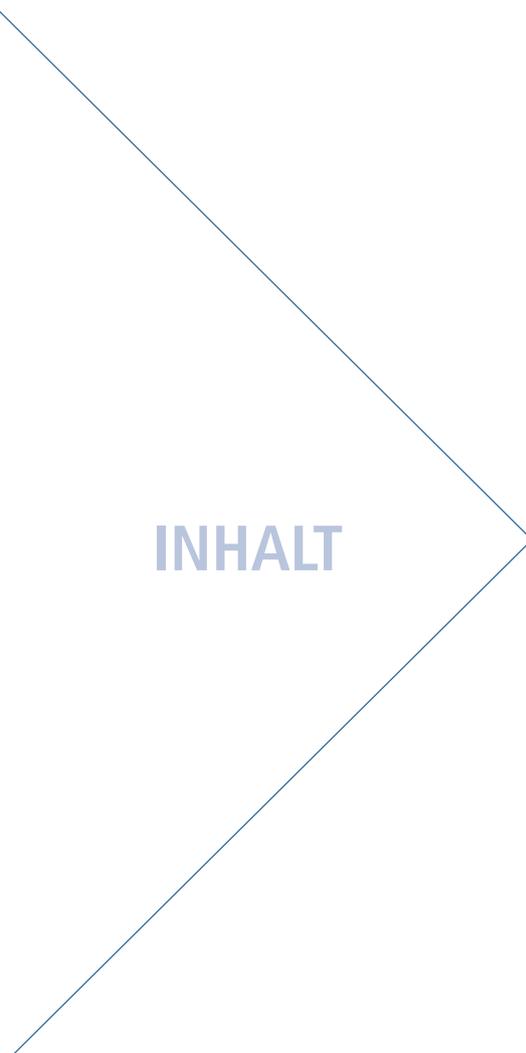
Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte	11
Auswirkungen des Flächennutzungsplanes, Abwägung	12

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde Tholey besteht eine stetige Nachfrage nach Wohnbauland. Gleiches gilt für die Wohnflächenentwicklung im Ortsteil Lindscheid. In diesem Zusammenhang wurde unter anderem ein Wohnbauflächenkonzept zur Ermittlung potenzieller zukünftiger Wohnbauflächen in der Gemeinde durchgeführt.

Die hiesige Fläche ist derzeit als geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Sie soll allerdings, u. a. aus Gründen der Flächenverfügbarkeit, nicht zur zukünftigen Ortsabrundung genutzt und deshalb nicht mehr als potenzieller Wohnstandort realisiert werden. Sie verhindert derzeit, aufgrund der weiteren Flächenanrechnung zur Wohneinheitenbilanz der Gemeinde, die langfristige Entwicklung anderer Wohngebiete in der Gemeinde Tholey und insbesondere im Ortsteil Lindscheid. Aus diesem Grund soll die Fläche im FNP nicht mehr als potenzielle Wohnbaufläche dargestellt werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Tholey hat den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan entsprechend teil zu ändern.

Der Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,3 ha.

Gegenstand der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Fläche für Landwirtschaft.

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Mit der Erstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurde die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes ist Matthias Habermeier Umwelt und Regionalentwicklung, Jahnstraße 21, 66440 Blieskastel beauftragt.



Übersichtsplan mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: ZORA, Z - 026/05, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Grundlagen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in südöstlicher Randlage des Ortsteils östlich des Tannenwegs, welcher anknüpft an die Lindenstraße, die in nordöstlicher Richtung nach Überroth-Niederhofen und in südwestlicher Richtung nach Dorf führt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch die Bebauung des angrenzenden Tannenwegs
- im Osten durch offene Feldflur (Grünland)
- im Süden durch offene Feldflur (Grünland und die Bebauung des angrenzenden Tannenwegs).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der nachstehenden Abbildung und Planzeichnung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

Das Plangebiet stellt sich als unbebaute Freifläche bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Nördlich und westlich weist die Umgebung des Plangebietes eine angrenzende Einfamilienhausbebauung auf. Das weitere Umfeld ist durch mit Gehölzstrukturen versehene Grün- und Waldflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.

Umweltbericht

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.



Lage im Raum; Quelle: LVGL Saarland; Bearbeitung: Kernplan

Rahmenbedingungen

Restriktionen

Lindscheid ist aufgrund vielfältiger Restriktionen des Naturschutzes in der Nutzung von Freiflächen stark eingeschränkt. Nur wenige Flächen eignen sich für die potenzielle Nutzung als Wohnbaufläche. Die aktuell geplante Wohnbaufläche im FNP zählt aus verschiedenen Gründen nicht mehr dazu. Deshalb kann die Fläche vollständig aufgehoben werden, sodass sie die Entwicklung von Wohnbauflächen an anderen Stellen nicht weiter behindert.

- Rund um den Siedlungsbestand von Lindscheid befinden sich zahlreiche Restriktionen, die eine Wohnnutzung verhindern.
- Im Süden wird der Siedlungskörper durch ABSP-Flächen mit überörtlicher Bedeutung und Flächen für geschützte Biotope begrenzt.
- Südwestlich von Lindscheid wurden Lebensraumtypen und geschützte Biotope nachgewiesen.

- Im Osten, Westen und Norden von Lindscheid befinden sich landesplanerische Restriktionen, u. a. ein Vorranggebiet für Naturschutz.

Standortfaktoren

- Das Gebiet (ca. 0,3 ha) befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand des Ortschafts Lindscheid, östlich des Tannenwegs.
- Das Gebiet liegt im rückwärtigen Bereich der Bebauung des Tannenwegs und ist derzeit nicht erschlossen.
- Mit der Überplanung soll auf dieser Fläche nur noch eine Fläche für Landwirtschaft ermöglicht werden.
- Direkt angrenzend an das Gebiet befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie Grünflächen. Diese bleiben erhalten.



Plangebiet und Restriktionen, Stand 30.06.2023

Baulücken

Anhand der Vorgaben des Landesentwicklungsplans Siedlung 2006 sowie der Einwohnerzahlen und -entwicklung in der Gemeinde kann ein theoretischer Bedarfswert für das Jahr 2040 berechnet werden. Dieser beläuft sich für den Ortsteil Lindscheid auf einen Bedarf von ca. 10 Wohneinheiten bis 2040.

Der aktuelle Bedarf an Wohneinheiten des Ortsteils beläuft sich unter Berücksichtigung der wohnbaulichen Reserveflächen im Flächennutzungsplan auf ein Defizit von -12. Durch die Aufhebung der Reservefläche östlich des Tannenweges steigt der aktuelle Bedarf an Wohneinheiten an. Die Verringerung der Reserveflächen verbessert die Bilanz entsprechend.

Für eine Wohnbaufläche wurde bereits der Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan „Östlich der Lindenstraße“ (2023) mit 9 Baulücken befindet sich im Verfahren bzw. in der Umsetzung. Hierbei ist zu beachten, dass der Bebauungsplan insbesondere der Entwicklung einer geplanten Wohnbaufläche gem. FNP dient.

Nach Aufhebung der Reservefläche östlich des Tannenweges und der Umsetzung des oben genannten Bebauungsplanes und der dadurch bedingten Entwicklung der verbleibenden Reservefläche ist der Bedarf an Wohneinheiten bis zur Bebauung der anzurechnenden Baulücken im Ortsteil Lindscheid gedeckt.

	Einwohner	Bedarfsfaktor	WE-Bedarf bis 2040	Reserve FNP in ha	Wohneinheiten gem. FNP	Baulücken (anrechenbar §§ 30, 33 und 34 Abs.4 BauGB)	WE Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G
Berechnung			A/1000xBx17		Dx15		C-E
Lindscheid	329	1,5	ca. 8	0,8	ca. 12	6	-4

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf vor Aufhebung der Reservefläche „Tannenweg“ im Ortsteil Lindscheid; Quelle: Gemeinde Tholey

	Einwohner	Bedarfsfaktor	WE-Bedarf bis 2040	Reserve FNP in ha	Wohneinheiten gem. FNP	Baulücken (anrechenbar §§ 30, 33 und 34 Abs.4 BauGB)	WE Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G
Berechnung			A/1000xBx17		Dx15		C-E
Lindscheid	329	1,5	ca. 8	0,5	ca. 7	6	1

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf nach Aufhebung der Reservefläche „Tannenweg“ im Ortsteil Lindscheid; Quelle: Gemeinde Tholey

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung								
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)									
zentralörtliche Funktion	keine zentralörtliche Funktionszuweisung; nicht achsengebunden; ländlicher Raum								
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen 								
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> (Z 17, 21) Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes: erfüllt (G 29) Arrondierungen bzw. Erweiterungen des Siedlungskörpers sollen sich bedarfsgerecht an den kulturlandschaftstypischen Siedlungs-, Erschließungs- und Bauformen orientieren. Auf eine dem Bestand angepasste Maßstäblichkeit soll geachtet werden: erfüllt 								
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet liegt laut Landschaftsprogramm im Bereich von Agrarlandschaften. Die Teiländerung des Flächennutzungsplan umfasst die Umwandlung einer geplanten Wohnbaufläche in eine Grünfläche. Die bestehende Freifläche wird demnach gesichert. Das Landschaftsprogramm stellt für das gesamte Plangebiet einen Natur- und Kulturlebensraum dar. Durch die Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird eine geplante Wohnbaufläche in eine Grünfläche umgewandelt und somit die bestehende Freifläche erhalten. Das Plangebiet wird im Landschaftsprogramm als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die Teiländerung des Flächennutzungsplan umfasst die Umwandlung einer geplanten Wohnbaufläche in eine Grünfläche. Die bestehende Freifläche wird demnach gesichert. Darüber hinaus liegen keine weiteren speziellen Entwicklungsziele und Funktionszuweisungen für das Plangebiet vor. 								
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange									
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> Der Geltungsbereich der Aufhebungsfläche befindet sich innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück. Weitere Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wassergesetz befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch in dessen nahem Umfeld. 								
Amtlich kartierte Biotope	<ul style="list-style-type: none"> Gemäß der amtlichen Biotopkartierung des Saarlandes befinden sich im Geltungsbereich Lindscheid der FNP-Änderung weder nach § 30 BNatSchG / 22 SNG geschützte Biotope noch in Anhang I der FFH-RL aufgeführte Lebensraumtypen. 								
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen								
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen								
Umweltzustand/-merkmale Voraussichtlich erhebliche Umweltwirkungen									
Kurzbeschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile (Schutzgüter)	<p>Aufgrund von Art und Umfang potenzieller Auswirkungen auf Mensch, Natur und Landschaft wird der Wirkraum wie folgt abgegrenzt. Er kann dementsprechend über den Geltungsbereich der FNP-Teiländerung hinausgehen:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #d9ead3;"> <th style="text-align: left;">Schutzgut/-güter</th> <th style="text-align: left;">Betrachtungsraum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Flächen, Boden, Klima, Wasser, Pflanzen</td> <td>Geltungsbereich der Aufhebungsbereiche</td> </tr> <tr> <td>Tiere, Biodiversität</td> <td>Geltungsbereich plus funktionales Umfeld ca. 100 m.</td> </tr> <tr> <td>Landschaft, Mensch</td> <td>Einsehbarkeit hier ca. 500 m Umkreis</td> </tr> </tbody> </table> <p>Schutzgüter und Untersuchungsräume</p>	Schutzgut/-güter	Betrachtungsraum	Flächen, Boden, Klima, Wasser, Pflanzen	Geltungsbereich der Aufhebungsbereiche	Tiere, Biodiversität	Geltungsbereich plus funktionales Umfeld ca. 100 m.	Landschaft, Mensch	Einsehbarkeit hier ca. 500 m Umkreis
Schutzgut/-güter	Betrachtungsraum								
Flächen, Boden, Klima, Wasser, Pflanzen	Geltungsbereich der Aufhebungsbereiche								
Tiere, Biodiversität	Geltungsbereich plus funktionales Umfeld ca. 100 m.								
Landschaft, Mensch	Einsehbarkeit hier ca. 500 m Umkreis								

Kriterium	Beschreibung
	<p><u>Naturraum und Relief</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Prims-Hochland“ und kann damit der naturräumlichen Haupteinheit Saar-Nahe-Bergland, Vulkanitgebiete zugeordnet werden (Geoportal Saarland, 2023, Schneider H, 1972). <p><u>Geologie und Böden</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Das geologische Ausgangsgestein für die Bodenbildung stellen im Geltungsbereich Lindscheid die paläozoischen (Rotliegendes) Gesteine der Jeckenbach-, Odernheim- und Disibodenberg-Formation (Lebacher Gruppe) dar. • Aus diesem Gestein haben sich mittel- bis tiefgründige schuttführende schluffige bis lehmige örtlich tonige Braunerden zum Teil mit der Neigung zur Pseudovergleyung entwickelt (Geoportal Saarland, 2023). • Die Bodenfunktionen werden im Plangebiet vor allem durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung in Form von Grünland gering beeinträchtigt. • Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten vorhanden. • Natürliche Ertragsfunktion: <ul style="list-style-type: none"> • Die landwirtschaftlich genutzten Böden innerhalb des Geltungsbereiches verfügen über ein mittleres natürliches Ertragspotenzial (Geoportal Saarland, 2023). • Speicher- und Reglerfunktion: <ul style="list-style-type: none"> • Die Durchlässigkeit der aus den Schichten des Rotliegendes entstandenen Boden wird als mittel bis hoch, das Wasserspeichervermögen als gering eingestuft. • Im Bereich des hier vorkommenden carbonatfreien Boden ist das Puffervermögen aufgrund des schlechten Basenhaushalts als gering zu bewerten (Geoportal Saarland, 2023). • Biotopische Lebensraumfunktion: <ul style="list-style-type: none"> • Die im Plangebiet vorkommenden Braunerden stellen mittlere Standorte mit ausgeglichener Wasserhaushalt und geringem Wasserspeichervermögen dar und haben eine mittlere Bedeutung im Hinblick auf Lebensraumfunktionen (Geoportal Saarland, 2023). <p><u>Klima und Lufthygiene</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Geltungsbereich wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Daher hat das Gebiet eine lokal bedeutsame Funktion als Kaltluftstehungs- und -transportgebiet. Aufgrund der räumlichen Lage und der Topografie besteht ein geringer Siedlungsbezug. <p><u>Wasser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder stehende noch fließende Gewässer. • Der Aufhebungsbereich Lindscheid befindet sich ca. 6 m nordwestlich des Wurzelbachs, bei dem es sich um ein Gewässer III. Ordnung handelt. • Gemäß der Hydrogeologischen Karte des Saarlandes befindet sich der Geltungsbereich in einem Bereich, der von Festgesteinen mit vernachlässigbarem Wasserleitvermögen gekennzeichnet ist. • Der chemische Zustand des dem Grundwasserkörper „Oberrotliegendes der Primsulde“ zugeordneten Plangebiets, ist als gut einzustufen (Geoportal Saarland, 2023). <p><u>Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Potenziell natürliche Vegetation: <ul style="list-style-type: none"> • Die potenziell natürliche Vegetation im Plangebiet stellt ein Perlgras-Buchenwald dar. • Lebensraumtypen: <ul style="list-style-type: none"> • Der im Tholeyer Ortsteil Lindscheid liegende 0,3 ha große Geltungsbereich sowie daran angrenzende Flächen werden aktuell als Pferdeweide genutzt.

Kriterium	Beschreibung									
	<ul style="list-style-type: none"> • Die Pferdeweide kann zu den mageren mäßig artenreichen Weiden frischer Standorte (2.2.15.2) gestellt werden. Kennzeichnende Arten sind u.a. Glatthafer (<i>Arrhenatherum elatius</i>), Weidelgras (<i>Lolium perenne</i>), Rot-Schwingel (<i>Festuca rubra</i> agg.), Weiß-Klee (<i>Trifolium repens</i>), Ferkelkraut (<i>Hypochaeris radicata</i>), Wiesen-Flockenblume (<i>Centaurea jacea</i>), Rapunzel-Glockenblume (<i>Campanula rapunculus</i>), Wiesen-Labkraut (<i>Galium album</i>), Kleinköpfiger Pippau (<i>Crepis capillaris</i>), Löwenzahn (<i>Taraxacum officinale</i>) oder Wiesen-Schafgarbe (<i>Achillea millefolium</i>). • Westlich und nördlich grenzen Hausgärten sowie ein Nadelholzbestand an. Südlich und östlich treten weitere Pferdeweiden auf. • Fauna: <ul style="list-style-type: none"> • Da die Planung keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorsieht, wurden keine faunistischen Untersuchungen durchgeführt. • Die Auswertung des ABSP-Artpools, der ABDS-Daten sowie der Daten von Ffips 2023, ergab einen Nachweis der Zauneidechse (Ffips, 2023). • Darüber hinaus konnten keine essentiellen Nahrungshabitate streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Geltungsbereiches der FNP-Teiländerung in den genannten Quellen festgestellt werden. • Naturschutzfachliche Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> • Aufbauend auf den durch o. g. Untersuchungen gewonnenen Erkenntnissen wurde eine naturschutzfachliche Bewertung des Ist-Zustandes der Biotoptypen des Aufhebungsbereiches vorgenommen. Diese ist in nachfolgender Tabelle dargestellt. <table border="1" data-bbox="592 1005 1449 1124"> <thead> <tr> <th>Biotoptyp</th> <th>Naturschutzfachliche Bewertung</th> <th>Begründung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">Lindscheid</td> </tr> <tr> <td>Weide frischer Standorte</td> <td>geringe bis mittlere Bedeutung</td> <td>Mäßig artenreiche Pferdeweide mit einzelnen Magerkeitszeigern.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Naturschutzfachliche Bewertung der Biotoptypen / Erfassungseinheiten im Aufhebungsbereich</p> <p><u>Immissionsituation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Aufhebungsbereich befindet sich im Ländlichen Raum des Saarlandes weitab von verkehrsreichen Straßen und anderen Emittenten von Luftschadstoffen. <p><u>Kultur- und Sachgüter</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Landwirtschaft, Forstwirtschaft: <ul style="list-style-type: none"> • Der Geltungsbereich wird von landwirtschaftlichen Nutzungen in Form einer Pferdeweide geprägt, während keine forstwirtschaftlichen Nutzungen vorzufinden sind. Diese treten als Kommunal- und Privatwaldflächen erst in größerer Entfernung zum Aufhebungsbereich auf. • Landschaftsbild / Erholung: <ul style="list-style-type: none"> • Das Landschaftsbild wird im Geltungsbereich durch die Ortsrandlage und der engen Verzahnung von Grünland, Hecken und Feldgehölzen mit der angrenzenden Bebauung geprägt. • Der Geltungsbereich ist im Hinblick auf Erholung zwar nicht erschlossen. Er hat jedoch aufgrund seiner mittleren Vielfalt, Schönheit und Eigenart strukturell eine mittlere Bedeutung als Raum für die naturbezogene Erholung. • Bau- und Bodendenkmäler: <ul style="list-style-type: none"> • Im Aufhebungsbereich befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. <p><u>Mensch und Raum</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Aufhebungsbereich des FNP's befindet sich in der Ortsrandlage des Tholeyer Ortsteils Lindscheid und wird von Mischgebieten umgeben (FNP Gemeinde Tholey). 	Biotoptyp	Naturschutzfachliche Bewertung	Begründung	Lindscheid			Weide frischer Standorte	geringe bis mittlere Bedeutung	Mäßig artenreiche Pferdeweide mit einzelnen Magerkeitszeigern.
Biotoptyp	Naturschutzfachliche Bewertung	Begründung								
Lindscheid										
Weide frischer Standorte	geringe bis mittlere Bedeutung	Mäßig artenreiche Pferdeweide mit einzelnen Magerkeitszeigern.								
<p>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht</p>										

Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte

Darstellungen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

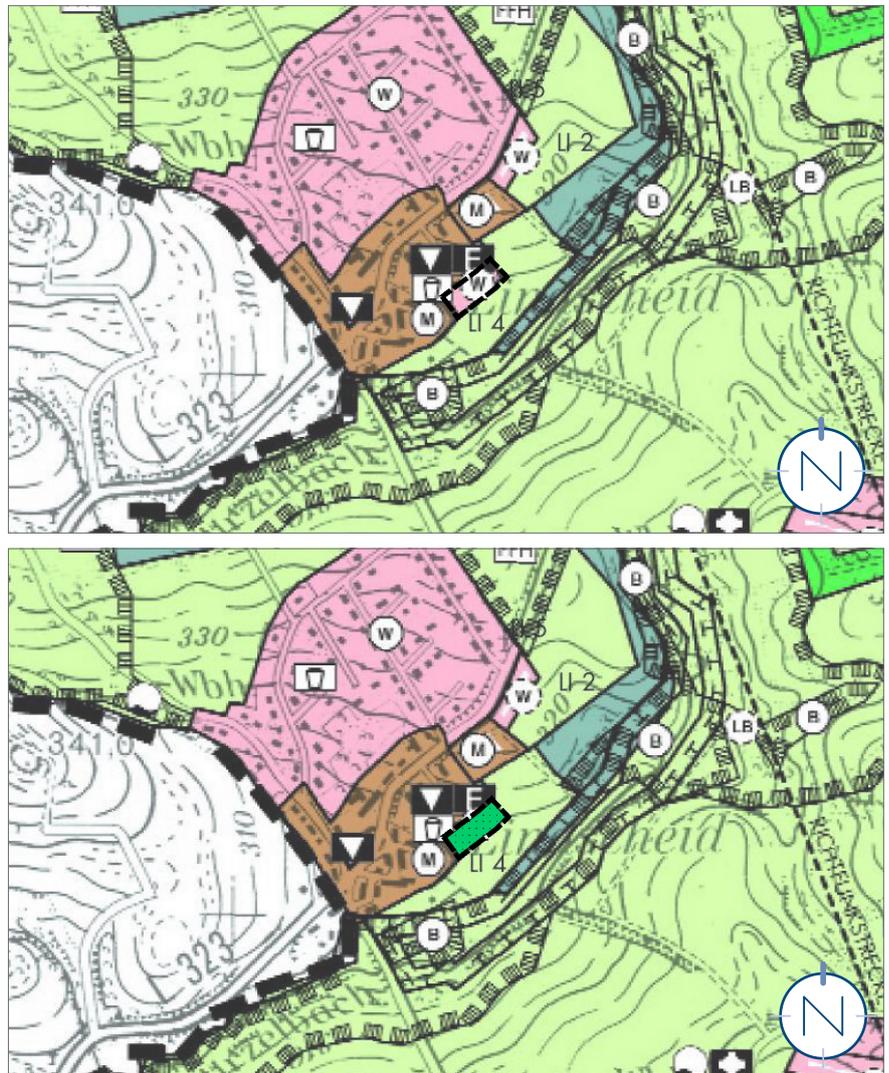
Nachfolgend werden nur die Darstellungen aufgeführt, die gegenüber dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan grundlegend geändert worden sind.

Fläche für die Landwirtschaft

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB

Bisher stellt der rechtswirksame Flächenutzungsplan für den Bereich der Teiländerung eine geplante Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar.

Der ca. 0,3 ha große Geltungsbereich wird künftig als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt.



Ausschnitt der FNP-Teiländerung (oben Bestand, unten Änderung), ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Konsequenzen für die Flächenbilanz innerhalb des geänderten Teilbereiche

	Flächenbilanz des FNP vor der Teiländerung	Flächenbilanz nach der Teiländerung des FNP
Geplante Wohnbaufläche	ca. 0,3 ha	-
Fläche für die Landwirtschaft	-	ca. 0,3 ha

Auswirkungen der Teiländerung, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Gemeinde als Planungsträgerin bei der Teiländerung des Flächennutzungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde ihr Vorhaben um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Teiländerung des Flächennutzungsplans eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die geplante Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft im Bereich der Teiländerung hat keine negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Sicherheitsrisiken sind nicht bekannt. Konflikte zwischen den angrenzenden Nutzun-

gen (z.B. Wohnen) sind nicht zu erwarten. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, im vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes soll das bisher ungenutzte Potenzial der Fläche als Wohnstandort aufgehoben und die Wohnbauentwicklung an anderen geeigneteren Standorten im Ortsteil Lindscheid vorangetrieben werden.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Mit der geplanten Fläche für Landwirtschaft wird die nicht genutzte Wohnbaufläche aufgehoben und das Potenzial einer sinnvollen Weiterentwicklung des Wohnsiedlungskörpers an anderen Standorten geschaffen. Ein Eingriff in die freie Landschaft findet demnach nicht statt. Zudem hat das Plangebiet keine übergeordnete Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Das Orts- und Landschaftsbild wird somit durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gegenüber der Darstellung im FNP ergibt sich mit der vorgesehenen Teiländerung keine Zunahme der Erheblichkeit zu erwartender Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch die FNP-Teiländerung sind keine land- oder forstwirtschaftlichen Belange betroffen bzw. negativ beeinträchtigt. Es liegen keine einschlägigen Vorranggebiete im Geltungsbereich.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Durch die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplanes sind keine verkehrlichen Belange sowie Belange der Ver- und Entsorgung betroffen.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung bleibt eine derzeitige Freifläche erhalten; erhebliche negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas können demnach für den Siedlungskörper ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die privaten Grundstückseigentümer keine negativen Folgen.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Folgende Argumente sprechen für die Verwirklichung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes:

- Sicherung der bestehenden Freiflächen durch Darstellung im Flächennutzungsplan
- Rückübertragung des Potenzials als Bauland des jetzigen Standortes auf das Bauland-Potenzial für die Gemeinde und den Ortsteil
- keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes sprechen.

Fazit

Die Gemeinde Tholey hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde Tholey zu dem Ergebnis, die Teiländerung umzusetzen.