

# Landhausquartier Schaumberg

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
in der Gemeinde Tholey, Ortsteile Theley / Tholey

ENTWURF

25.11.2024



KERN  
PLAN

# Landhausquartier Schaumberg

## Im Auftrag der

exsos GmbH  
Am Vogelherd 56  
98693 Ilmenau

## IMPRESSUM

Stand: 25.11.2024, Entwurf

### Verantwortlich:

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

### Projektleitung:

Christopher Jung, M. Sc. Umweltplanung und Recht

### Projektbearbeitung:

Michelle John, B. Sc. Raum- und Umweltplanung

### Hinweis:

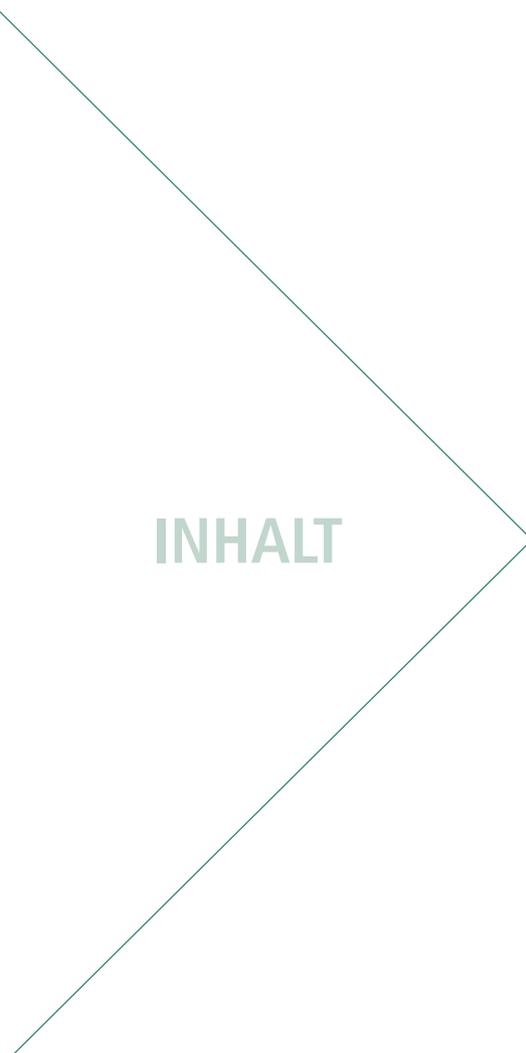
Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

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](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N 



# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Projektbeschreibung des Vorhabens und der Erschließung	15
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	17
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	21

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die exsos GmbH plant auf einer unbebauten Potenzialfläche in der Gemeinde Tholey (Gemarkungsgrenze Ortsteile Theley und Tholey) die Errichtung eines Landhausquartiers mit Pflege / Pflegeappartements und Betreutem Wohnen in Verbindung mit Ferienwohnungen. Es handelt sich hierbei um eine bislang unbebaute Freifläche auf dem Schaumberg unmittelbar südlich bzw. östlich angrenzend an das Sport- und Gesundheitszentrum „Reha-Fit“.

Die zukünftige Nutzung ist dabei insbesondere mit Blick auf den demografischen Wandel und der damit verbundenen Alterung der Bevölkerung eine sinnvolle Ergänzung der Angebots- und Siedlungsstruktur vor Ort. Im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes sollen, aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Schaumberg, zudem auch die Themen Naherholung, Freizeitgestaltung und Tourismus Berücksichtigung finden.

Die Erschließung des Quartiers soll über die Straße „Am Schaumberg“ sowie eine daran anschließende, neu zu errichtende Erschließungsstraße erfolgen. Erforderliche Stellplätze werden vollständig innerhalb des Plangebietes organisiert.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Gebietes nach den Vorga-

ben des geltenden Bebauungsplans „Sondergebiet ‚Sport, Freizeit und Erholung Am Schaumberg‘“ von 1998. Danach ist die Planung derzeit nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan.

Auf Antrag des Vorhabenträgers gemäß § 12 BauGB hat die Gemeinde Tholey somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Landhausquartier Schaumberg“ in den Ortsteilen Theley und Tholey beschlossen.

Dieser ersetzt in seinem Geltungsbereich den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Sondergebiet ‚Sport, Freizeit und Erholung Am Schaumberg‘“ (1998).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4,8 ha.

Die Aufstellung erfolgt im „Regelverfahren“. Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Um-

fang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung definiert werden. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt. Mit der Erstellung des Umweltberichtes ist die ARK Umweltplanung und -consulting Partnerschaft, Paul-Marien-Straße 18, 66111 Saarbrücken, beauftragt.

## Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey sieht für das Plangebiet überwiegend eine Fläche für die Landwirtschaft sowie im südlichen Teilbereich ein Sondergebiet (Hotel) vor. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan widerspricht damit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Daher ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



Drohnaufnahme des Plangebietes und der Umgebung aus östlicher Richtung mit bestehender Bebauung / Nutzung; im Hintergrund Schaumbergturm

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich auf dem Schaumberg, östlich der Kreuzung „Am Schaumberg“ und „Zum Erlebnispark“ sowie unmittelbar südlich bzw. östlich an das Gesundheitszentrum „Reha-Fit“ (Sport- und Rehazentrum) anschließend. Im südlichen Teil befindet sich das Plangebiet auf Tholeyer und im nördlichen Teil auf Theleyer Gemarkung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wiesenflächen mit dichten Gehölzstrukturen des Erlebnisparks Schaumberg,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen bzw. eine Streuobstwiese,
- im Süden durch Waldflächen,
- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Straße „Am Schaumberg“,
- Im Nordwesten durch das Gesundheitszentrum „Reha-Fit“ (Sport- und Rehazentrum).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst eine derzeit unbebaute Freifläche, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Darüber hinaus verläuft von der angrenzenden Straße „Am Schaumberg“ ausgehend ein Fußweg in östlicher Richtung (Richtung Landesstraße L 135 und Wareswald), welcher das Plangebiet in einen nördlichen (Gemarkung Theley) und südlichen Teil (Gemarkung Tholey) gliedert. Dem Verlauf dieses Weges folgend bestehen vereinzelt Bäume und weitere Gehölze.



Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: Geobasisdaten, © LVGL ONL 12176/2023; Bearbeitung: Kernplan GmbH

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen Waldflächen, die sich im südwestlichen Bereich des bis in das Plangebiet hineinziehen. Die direkte Umgebung des Plangebietes ist darüber hinaus durch Grün- und Freiflächen sowie Einrichtungen zu Freizeitwecken geprägt. Östlich befinden sich Freiflächen an das Plangebiet, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden und sich darüber hinaus durch mehrere Obstbäume kennzeichnen (Streubstwiese). Nördlich schließen verschiedene Nutzungen an das Plangebiet, wie der Erlebnispark Schaumberg (u. a. mit Wasserspielplatz), das Gesundheitszentrum „Reha-Fit“ (Reha- und Sportzentrum mit Bistro) und das Erlebnisbad Schaumberg mit entsprechendem Gastronomieangebot und Saunalandschaft.



Drohnenaufnahme des Plangebietes und der Umgebung aus südlicher Richtung

Darüber hinaus ist die nähere Umgebung des Plangebietes durch Freizeit-, Naherholungs- und Tourismusangebote geprägt (Jugendherberge, Schaumberg, Alm, Spazierweg „Herzweg“, Bogenschießanlage etc.). Die Entfernung zu den Ortsmitten von Tholey und Tholey beläuft sich auf jeweils ca. 1.000 bis 1.500 m.

Durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse kann von einer zügigen Durchführung der Planung ausgegangen werden.

### Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet folgt der Topografie der Umgebung und steigt von Nordosten nach Südwesten leicht an. Die Topografie ist folglich bei der Konzeption der Bebauung sowie der Erschließung und Entwässerung des Plangebietes zu berücksichtigen. Im Zuge dessen wird es wohl zu Reliefveränderungen durch das Planvorhaben kommen. Die

Auswirkungen der Topografie auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden allerdings eher gering sein.

### Verkehrs-anbindung

Das Plangebiet ist durch die direkte Lage an der Straße „Am Schaumberg“ bzw. „Zum Erlebnispark“ bereits an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die fußläufige Erschließung wird aktuell zudem durch einen durch das Gebiet verlaufenden Fußweg ergänzt. Zur zukünftigen internen Erschließung des Quartiers ist ein Teilausbau dieses Fußweges erforderlich.

Eine gute ÖPNV-Erreichbarkeit ist durch die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Bushaltestelle „Schaumbergbad“ (Linien 611, 619 und R4) gewährleistet. Die nächstgelegenen Autobahnanschlusstellen

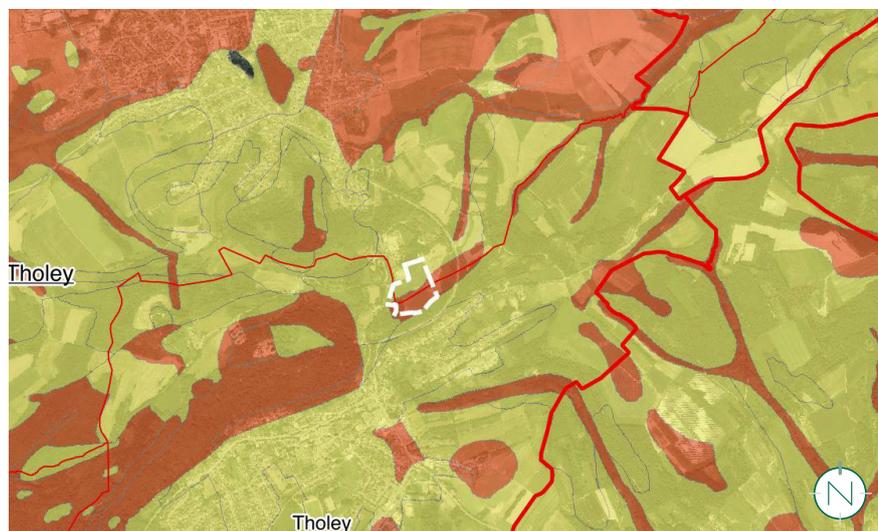
befinden sich in max. 5,0 km (A 1, AS 138 Nonnweiler-Primstal) Entfernung.

### Ver- und Entsorgung

Die neu zu bebauende Fläche ist aktuell nicht an das System der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur muss ausgebaut werden, ist aber im Umfeld grundsätzlich vorhanden. Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern. Das anfallende Schmutzwasser soll in die bestehende Kanalisation eingeleitet werden. Die weitere Entwässerungskonzeption wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll [...] vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden [...].“ Mit der Entwässerung im Trennsystem sind die Vorgaben des § 49 a SWG grundsätzlich erfüllt. Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist das Plangebiet für eine Versickerung im nördlichen Teilbereich bedingt geeignet sowie im südlichen Teilbereich ungeeignet. (Quelle: LVGL, Geoportal Saarland, Stand der Abfrage: 24.10.2024)

Im Zuge des Verfahrens wird zudem ein Bodengutachten erstellt. Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.



Versickerungsfähigkeit des Bodens; Quelle: LVGL, Geoportal Saarland, Stand der Abfrage: 24.10.2024

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

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
Zentralörtliche Funktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bipolares Grundzentrum Theley / Tholey; Ländlicher Raum</li> </ul>
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht betroffen</li> <li>Ca. 300 m Vorranggebiete für Freiraumschutz in südwestlicher und nordöstlicher Richtung, durch Freiflächen und Straße „Am Schaumberg“ / L 135 vom Plangebiet getrennt, keine Auswirkungen durch vorliegende Planung</li> </ul>
Zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>(Z 12) Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen (ausgewogene Raumstruktur, Vermeidung flächenhafter Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeitsverhältnisse): erfüllt; keine Restriktionen für das Vorhaben</li> <li>Besonderheit Pflege / Betreutes Wohnen: keine Anrechnung auf den Wohnungsbedarf, da Einrichtungen für betreutes Wohnen und stationäre Alten- / Pflegehilfe, etc. nicht als Wohnungen im Sinne des LEP gelten</li> </ul>
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Teilweise Anrechnung des Vorhabens wegen Schaffung von Wohneinheiten (max. 10)</li> <li>Als Wohnungsbedarf sind für das bipolare Grundzentrum Theley / Tholey 2,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt (Eigenentwicklungsbedarf); Siedlungsdichte in Wohneinheiten pro Hektar nach LEP „Siedlung“: 20 WE pro Hektar</li> <li>Keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes</li> <li>„Einrichtungen für betreutes Wohnen, Seniorenwohnheime oder vergleichbare Einrichtungen gelten nicht als Wohnungen im Sinne des Landesentwicklungsplanes“ (Auszug LEP „Siedlung“, Amtsblatt des Saarlandes vom 14.07.06, S. 987)</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht betroffen</li> <li>Östlich grenzen FFH-Lebensraumtypen (Kennung BT-6508-0294-2022; BT-6508-0295-2022) an den Geltungsbereich an; keine Auswirkungen durch Planung</li> </ul>
Naturpark	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück; keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Sonstige Schutzgebiete: Landschafts-schutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate,	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Schutzgebiete nach BNatSchG und WHG/SWG durch das Vorhaben betroffen</li> <li>Nächstgelegenes NATURA 2000-Gebiet südwestlich in ca. 0,5 km Entfernung (Verträglichkeit der Maßnahme darf angenommen werden, da auf der Fläche nicht mit deren Fortpflanzungs- / Ruhestätten zu rechnen ist und eine essenzielle Bedeutung der Fläche als Jagdhabitat, z.B. für den Rotmilan nicht anzunehmen ist)</li> <li>Lebensräume n. Anh. 1 der FFH-RL nicht betroffen</li> </ul>
Denkmäler/Naturdenkmäler/archäologisch bedeutende Landschaften (§ 6 SDSchG); in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	Nicht betroffen

	Einwohner (31.12.23)	Bedarfsfaktor	WE-Bedarf (15 Jahre)	Reserve FNP in ha	Wohneinheiten gem. FNP	Baulücken (§§ 30, 33, 34 Abs. 4 BauGB)	Anrechenbare WE in Baulücken	Bedarf Wohneinheiten aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1000xBx15		Dx20		Fx1,3	C-E-G
Theley	3.230	2,5	121	0,7	14	50	65	42
Tholey	2.389	2,5	90	5,5*	110	24	31	-51

\*Das bilanzielle Defizit im Ortsteil Tholey wird in Abstimmung mit der Landesplanung durch die Aufhebung einer FNP-Reservefläche ausgeglichen.

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland, ABDS-Punktdateien 2017) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von i. S. d. besonderen Artenschutz relevanten Arten innerhalb des Geltungsbereiches und im näheren Umfeld</li> <li>• Im alten Tunnel im nahegelegenen Wareswald wurden, offenbar im Zuge von Ausflugs-kontrollen, von C. Harbusch 2007 und 2009 das Große Mausohr, das Braune Langohr, die Zwerg-, Wasser-, Fransenfledermaus und die Große und Kleine Bartfledermaus nachgewiesen</li> <li>• Innerhalb eines 1km-Radius um die Planungsfläche kein Nachweis von i. S. d. beson-deren Artenschutz planungsrelevanten Arten im Altdatenbestand des ABSP</li> <li>• Keine im GeoPortal registrierten n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine Lebensräume n. Anh. 1, FFH- Richtlinie betroffen; angrenzende Obstwiese als FFH-LRT 6510 im Erhaltungszustand C und BPlus erfasst</li> <li>• Keine ABSP-Fläche betroffen</li> </ul>
<b>Umweltzustand / -merkmale</b>	
Kurzbeschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile (Schutzgüter)	<p><u>Schutzgut Biotope, Fauna und Flora:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das rd. 4,8 ha große Plangebiet umfasst eine überwiegend ackerbaulich genutzte Freifläche südlich des Schaumbergbades</li> <li>• Der aktuell mit Mais bestellte Acker wird zentral vom insgesamt 1,3 km langen Rund-wanderweg im Erlebnispark Schaumberg durchquert, der diesen in 2 Schläge unter-teilt; zudem führt über den Weg ein Streckenabschnitt des Fünf-Kreise-Weges und eine Nordic-Walking Runde</li> <li>• Entlang des Weges sind mehrere Sinnesstationen installiert, u. a. ein „Geräuschor“ am Beginn sowie eine Sitzgruppe am östlichen Rand des Geltungsbereiches</li> <li>• Die Wegränder werden als breite Säume ziergartenartig freigehalten, am Weganfang befindet sich eine Baumreihe aus 7 Bergahorn, in der Mitte der Wegstrecke einer weitere Haselbaumgruppe sowie weitere Einzelbäume</li> <li>• Lediglich eine Kirsche weist ein etwas höheres Alter auf, ansonsten besitzen alle Bäu-me Stammstärken unter BHD 30 cm; Höhlen oder sonstige Strukturen, die sich als Quartier für Fledermäuse eignen würden, sind nicht vorhanden; die jungen Linden weisen überwallte Stammspalten auf</li> <li>• Der Planbereich endet im Süden am Rand der bewaldeten Hänge des Galgenberges, schließt am Südwestrand jedoch auch einen ca. 0,25 ha großen Teil des an dieser Stelle älteren Waldbestandes (Eichenmischwald, mittleres bis starkes Baumholz) ein; dieser Bereich wird im Bebauungsplan als Wald festgesetzt und damit im Bestand gesichert</li> <li>• Auch die vorgelagerte, eingewachsene Baumreihe aus Kiefern, Eschen mit vorgelager-ter Schlehenhecke wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt und kann erhalten werden</li> <li>• Im Osten reicht der Geltungsbereich geringfügig in eine angrenzende Obstwiese und umfasst hier eine randliche z. T. eingewachsene Obstbaumreihe aus insgesamt 5 mittelalten Obstbäumen, die zwar teilweise Astbruch und Totäste aufweisen, jedoch keine quartiertauglichen Strukturen ausgebildet haben; die Wiese ist außerhalb des Geltungsbereiches im GeoPortal als FFH-LRT 6510 im Erhaltungszustand C und BPlus ausgewiesen</li> <li>• Die Avifauna wurde 2024 bereits vom Büro für Landschaftsökologie GbR erfasst, die Ergebnisse liegen vor; demnach sind auf der Planungsfläche oder im nahen Umfeld 29 Brutvogelarten erfasst; dabei handelt es sich ausschließlich um Gehölzbrüter, die im angrenzenden Wald oder den vorgelagerten Hecken brüten</li> <li>• Die Feldlerche als Bodenbrüter wurde (ebenso wie die Wiesenschafstelze) lediglich als Durchzügler registriert, auch konnte eine Nahrungsraumnutzung durch den Rotmilan nicht beobachtet werden</li> <li>• Weitere faunistische Erfassungen wurden nicht durchgeführt</li> </ul>

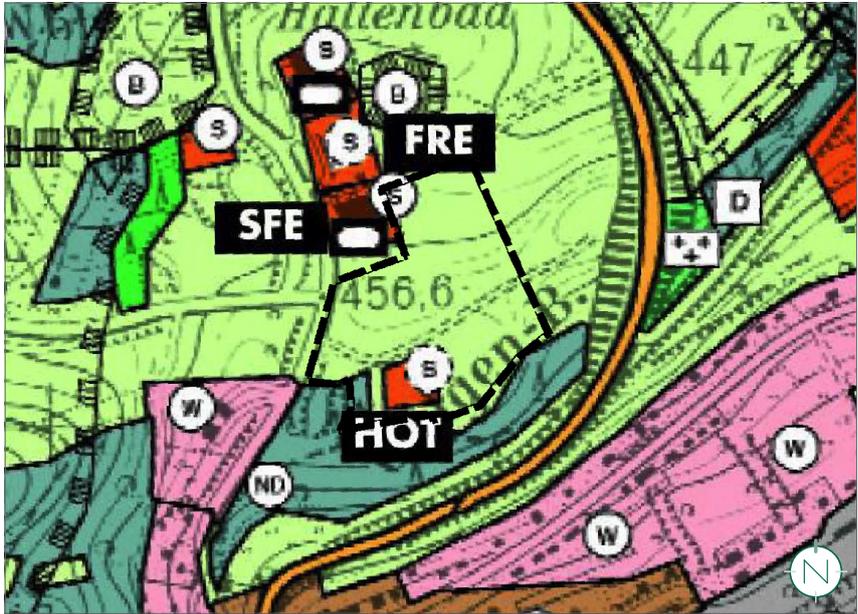
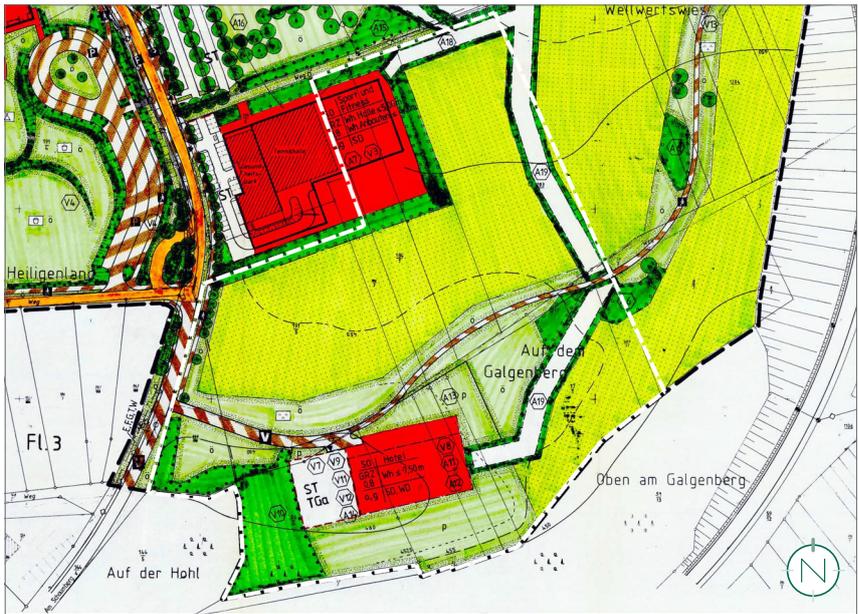
Kriterium	Beschreibung
	<p><u>Schutzgut Boden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Ackerfläche ist durch den Intensivackerbau resp. die zunehmende Düngung vorbelastet, ebenso dürften die straßen- und wegenahen Bereiche und die (möglicherweise neu angelegten) Ziergrünflächen durch Umlagerung oder Verdichtung überprägt sein; lediglich in den Waldbereichen ist mit natürlichen Horizontfolgen zu rechnen</li> <li>• Die Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK 100) weist im Planungsbereich die Einheit 33 (Braunerde aus Hauptlage über älteren Deckschichten aus Andesit- oder andesitischer Basaltverwitterung über Anstehendem), die in der vorderen beginnenden Hanglage in flachgründigere Ranker bei gleichen Ausgangsgesteinen und quartären Deckschichtenfolgen (Einheit 32) übergeht</li> <li>• Die Karte der Versickerungseignung der Böden stellt den Bereich der Einheit 32 als ungeeigneten und der Einheit 33 als bedingt geeigneten Standort zur Versickerung dar (die in der Bodenschätzung angegebenen Bodenarten reichen von sandigen bis stark sandigen Lehmen)</li> <li>• Das Ertragspotenzial als Maß für die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ wird mit gering angegeben, wobei die Bodenschätzung jedoch geringe bis mittlere Ackerzahlen von 25 bis 39 ausweist</li> <li>• Hinsichtlich des Biotopentwicklungspotenzials ist der Standorttyp 9 ausgewiesen (carbonatfreie Böden mit geringem Wasserspeichervermögen)</li> <li>• Die Feldkapazität wird mit 2 angegeben, was einer geringen Funktion im Bodenwasserhaushalt entspricht</li> <li>• Im LAPRO sind die Böden über anstehendem Vulkanit pauschal als zu berücksichtigende seltene Böden dargestellt und umfassen daher auch die Böden im Plangebiet</li> <li>• Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt</li> </ul> <p><u>Schutzgut Wasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf der Planungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer</li> <li>• Vernässungserscheinungen sind nicht erkennbar</li> </ul> <p><u>Schutzgut Klima/Luft:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Planbereich ist nicht als zu berücksichtigendes Kaltluftentstehungsgebiet dargestellt, auch Frischluftleitbahnen sind durch die Planung nicht tangiert (Quelle LAPRO); die Ackerfläche ist als Kaltluftentstehungsfläche zu werten</li> </ul> <p><u>Schutzgut Landschaftsbild:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Planungsraum befindet sich südlich des Erlebnisbades Schaumberg und weiterer Freizeiteinrichtungen (Reha-/Sportzentrum, Jugendherberge) auf einer Ackerfläche</li> <li>• Diese wiederum ist Teil einer waldbetonten Mosaiklandschaft am östlichen Rand des Schaumbergmassivs</li> <li>• Die Landschaftsbildqualität hängt von der betrachteten Skalenebene ab, sie ist in Bezug auf den Planungsraum mit den beiden Maisackerschlägen entsprechend gering zu bewerten, auf der mittelmaßstäblichen Ebene ist der Naturraum exklusive der Ortslagen jedoch durchaus von hoher Landschaftsbildqualität</li> <li>• Topografisch liegt der Geltungsbereich am Rand des Steilabfalls des Schaumberg-/Galgenberg-Massivs nach Süden und wäre daher weithin einsehbar, würde diese Einsehbarkeit nicht durch die Hangbewaldung vollständig unterbunden; relevante Sichtverbindungen bestehen lediglich zu den genannten Freizeiteinrichtungen und der vorbeiführenden Straße „Am Schaumberg“</li> </ul> <p><u>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Innerhalb des Geltungsbereiches und der näheren Umgebung sind keine in der Denkmalliste des Saarlandes, gem. § 6 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDSchG) verzeichnete Denkmäler registriert</li> <li>• Über Bodendenkmäler liegen keine Kenntnisse vor</li> <li>• Die Planungsfläche wird überwiegend als Acker genutzt, die in den Geltungsbereich eingeschlossenen Waldbestände werden nicht beansprucht</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<p><u>Schutzgut Mensch:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Am Standort besteht von der stark befahrenen L 135 und der Straße „Am Schaumberg“ bereits eine Lärmvorbelastung</li> <li>• im Hinblick auf den Faktor Erholung ist der die Planungsfläche durchquerende Rundwanderweg im Erlebnispark Schaumberg betroffen, der als Erschließungsweg ausgebaut werden soll, gleichzeitig jedoch Bestandteil des Rundwanderweges bleibt; in diesem ca. 250m langen Abschnitt ist die Erlebnis- oder Erholungsqualität naturgemäß herabgesetzt</li> </ul>
<b>Voraussichtlich erhebliche Umwelteinwirkungen</b>	
<p>Zu erwartende erhebliche Eingriffe auf die Schutzgüter</p>	<p><u>Schutzgut Biotope, Fauna und Flora:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betroffen ist eine aktuell mit Mais bestellte Ackerfläche mit nur geringem Biotopwert</li> <li>• Alle wertgebenden Wald- und Gehölzflächen können mit der Festsetzung als Wald und öffentliche Grünfläche erhalten bleiben, wobei für letztere dahingehend eine Spezifizierung bzw. Einschränkung der Nutzbarkeit erforderlich ist</li> <li>• Bei den bestehenden (noch jüngeren) Baumreihen und Solitären ist beim Ausbau der Erschließungsstraße zunächst von einem baubedingten Verlust auszugehen, eine spätere Neupflanzung ist jedoch möglich und kann im Bebauungsplan festgesetzt werden</li> <li>• Gemäß den Ergebnissen der Untersuchungen durch das Planungsbüro Flottmann handelt es sich bei den nachgewiesenen Brutvögeln auf der Planungsfläche oder im direkten Umfeld ausschließlich um Gehölzbrüter, die im angrenzenden Wald oder den diesem vorgelagerten Hecken brüten; da diese erhalten bleiben, besteht zunächst keine direkte Betroffenheit</li> <li>• Gleichzeitig handelt es sich fast durchweg um euryöke/ubiquitäre Arten, die landesweit mehr oder weniger häufig und verbreitet sind bzw. aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen, mithin um Arten, die unter die Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG fallen</li> <li>• Einzig für den Gartenrotschwanz und Star wäre ein Verlust der Brutplatzrequisite Halbhöhle oder Höhle und für den gem. Roter Liste bundesweit gefährdeten Bluthänfling ein massiver Verlust von Heckenstrukturen anders zu beurteilen; dies wird durch den Bebauungsplan jedoch nicht legitimiert</li> <li>• Weitere zulassungskritische Arten wie Rotmilan, Feldlerche oder Wiesenschafstelze wurden lediglich als Durchzügler registriert, mithin ist ein Brutraumverlust der beiden Bodenbrüter, ebenso eine essenzielle Bedeutung als Nahrungsraum für den Suchjäger Rotmilan (und auch den registrierten Bussard) ausgeschlossen</li> <li>• In Bezug auf die zu erwartenden siedlungsholden Fledermausarten (Zwerg-, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler u. a.) ist die strukturlose Ackerfläche mit Sicherheit kein stark frequentiertes Jagdgebiet; vermutlich genutzte Leitstrukturen sind der Waldrand und die linearen Gehölzstrukturen entlang des Weges und die Obstbaumreihe am Ostrand der Planungsfläche, diese bleiben in der Form weitgehend erhalten bzw. können ersatzweise wieder angepflanzt werden</li> <li>• Quartiere können in den solitären Gehölzen nach Inaugenscheinnahme ausgeschlossen werden, sie sind in dem angrenzenden Waldbestand zu erwarten</li> <li>• Mit weiteren i. S. d. besonderen Artenschutzes relevanten Arten ist nicht zu rechnen; unter den Reptilien wäre die Zauneidechse noch am ehesten zu erwarten, ihr fehlen jedoch die typischen Saumstrukturen und offene oder halboffene Bodenstellen, ebenso erhabene Stellen zur Thermoregulation; der Maisacker und die zierassenartig genutzten Wegränder fallen als Lebensraum weitgehend aus (sie liegen zudem noch teilweise im Schlagschatten der südlich angrenzenden Waldbestände); am ehesten ist am Rand zur angrenzenden Obstwiese mit der Art zu rechnen; dies soll im kommenden Frühjahr anhand von Begehungen noch kontrolliert werden</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit einem Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen ist nicht zu rechnen, z. B. Amphibien wegen fehlender Laichgewässer, planungsrelevante Schmetterlingsarten wegen fehlender Habitataignung und/oder des Fehlens artspezifischer Nahrungspflanzen (Sanguisorba officinalis für Maculinea nausithous, Scabiosa columbaria/Succisa pratensis/Gentiana spp. für Euphydryas aurinia)</li> </ul> <p><u>Schutzgut Boden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Bereich der Überbauung und der Versiegelung ist von einem Verlust der Bodenfunktionen auszugehen (GRZ von 0,6 in Kombination mit der verkehrlichen Erschließung führt zu Neuversiegelung)</li> <li>• Der Verlust an Bodenfunktionen ist daher allein wegen der hohen Neuversiegelung erheblich, auch wenn ausschließlich Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad betroffen sind und die Ackerfläche vermutlich bereits trophisch vorbelastet ist</li> <li>• Hinzu kommt die Gefahr baubedingter Bodenverdichtungen, auch in den nicht zur Überbauung freigegebenen Bereichen (festgesetzte Grünflächen oder Freiflächen auf den Baugrundstücken)</li> <li>• Aufgrund der Lehmböden ist eine erhöhte Verdichtungsempfindlichkeit nicht a priori auszuschließen</li> </ul> <p><u>Schutzgut Wasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf der Planungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer</li> <li>• Es besteht die Gefahr baubedingter Grundwasserschäden, denen durch einschlägige Schutzmaßnahmen zum Grundwasserschutz während der Bauphase zu begegnen ist</li> </ul> <p><u>Schutzgut Klima/Luft:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die offene Bebauung lässt keine erheblichen kleinklimatischen Wirkungen in Form großflächiger Wärmeabstrahlungen oder Winddüseneffekte erwarten</li> <li>• Die Ackerfläche ist Kaltluftentstehungsfläche, der jedoch aufgrund fehlender direkte klimaökologischer Bezugsräume (dichte Bebauung) und der in Fließrichtung Tholey verstellenden dichten Waldbestände kaum eine klimaökologische Relevanz zugewiesen werden kann</li> </ul> <p><u>Schutzgut Landschaftsbild:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Planungsfläche ist lediglich begrenzt (Heckengrenzbepflanzung) von dem benachbarten Reha-/Sportzentrum und von der Straße „Am Schaumberg“ aus einsehbar</li> <li>• Daher ist nicht von einer erheblichen Wirkung auf das Landschafts- bzw. Ortsbild auszugehen</li> </ul> <p><u>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch das Vorhaben wird auf einer Fläche von ca. 3,5 ha die ackerbauliche Nutzung aufgegeben, dahingehende landesplanerischen Zielsetzungen sind nicht betroffen (kein Vorranggebiet Landwirtschaft)</li> <li>• Kultur- und Baudenkmäler einschließlich Bodendenkmäler, archäologisch bedeutende Landschaften oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete sind für den Geltungsbereich nicht bekannt</li> </ul> <p><u>Schutzgut Mensch:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die Planungsfläche führt der insgesamt 1,3 km langen Rundwanderweg im Erlebnispark Schaumberg mit 2 „Sinnesstationen“; die Strecke ist weiterhin Bestandteil des Fünf-Kreise-Weges und einer Nordic-Walking Runde</li> <li>• Entsprechende Einschränkungen sind, auch wenn der Weg weiterhin öffentlich zugänglich ist, zu erwarten; zumindest ist das „Sinneserlebnis“ an den Sinnesstationen („Geräuschor“), sofern sie denn erhalten bleiben, dahingehend herabgesetzt, wengleich dies nicht in erheblicher Weise über die bereits bestehende Einschränkung durch die vorbeiführende Straße „Am Schaumberg“ hinausgehen dürfte</li> <li>• Im Umfeld des Planungsraumes befinden sich keine reinen Wohngebiete, benachbart ist ein Reha-/Sportzentrum</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<p><b>Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung</b></p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p><u>Avifauna:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Zuge der avifaunistischen Erfassungen von Flottmann wurden auf der Fläche und im Umfeld insgesamt 48 Vogelarten registriert, darunter jedoch lediglich 29 Arten mit hinreichend sicherem Bruthinweis; unter Ihnen werden lediglich Bluthänfling und Star als zulassungsrelevant betrachtet und erfordern möglicherweise entsprechende Kompensationsmaßnahmen</li> <li>• Vorgeschlagen wird das Ausbringen künstlicher Ersatznistkästen für den Star (die auch für den ebenfalls zu berücksichtigenden Gartenrotschwanz wirken) und die Sicherung oder Neuanlage von Hecken-/Gebüschstrukturen; allerdings finden Star und Gartenrotschwanz ihre Brutplätze in den Gehölzen im angrenzenden Wald oder Bäumen im Umfeld, nicht jedoch in den betroffenen Gehölzen auf der Planungsfläche; auch ist eine Entfernung von Heckenstrukturen nicht vorgesehen</li> <li>• Auf der Planungsfläche befinden sich keine Gebäude, daher ist ein Brutvorkommen von Gebäudebrütern wie dem Haussperling ausgeschlossen</li> <li>• Auch Brutstätten von Wiesenbrütern oder anderen Vogelarten der Agrarlandschaft wurden nicht registriert; die Feldlerche (und die Wiesenschafstelze) wurden als Durchzügler erfasst</li> <li>• Andererseits kann die Fläche durchaus eine Funktion als Nahrungsraum, insbesondere für die im unmittelbaren Umfeld brütenden Arten haben; Hinweise auf eine konkrete Nutzung und damit möglicherweise essenzielle Bedeutung ergaben sich für die zulassungsrelevanten Arten jedoch nicht, weder für die beiden beobachteten Schwalbenarten noch den häufig auch in den Siedlungsraum oder die Siedlungsrandlage einfliegenden Rotmilan, der lediglich im Überflug (kein Suchflug) beobachtet wurde</li> </ul> <p><u>Fledermäuse und sonstige Säugetiere:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unter den Fledermäusen dürfte das Gebiet von den nicht obligat an Wald adaptierten und in den Siedlungsraum vordringenden Arten als Jagdraum genutzt werden, vor allem entlang der Gehölz- und Saumstrukturen</li> <li>• In den betroffenen Gehölzen, d. h. den solitären Bäumen und Baumreihen sind keine Strukturen wie Höhlen, abstehende Rindenpartien und Stammspalten ausgebildet</li> <li>• Als Reproduktionsraum der Wildkatze kommt der Standort aufgrund der Siedlungsnähe und aufgrund des Fehlens geeigneter Versteckmöglichkeiten nicht in Frage</li> <li>• Gleiches kann für die nachtaktive und streng an Gehölze gebundene Haselmaus angenommen werden, da die Fläche bis auf den Waldbestand (der nicht beansprucht wird) keine dichten Gehölzstrukturen aufweist</li> </ul> <p><u>Amphibien:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf der Fläche befinden sich keine offenen Gewässer, damit bestehen innerhalb des Planungsraumes keine Laich- Möglichkeiten</li> <li>• Tradierte Amphibienwanderrouten sind im näheren Umfeld nicht bekannt</li> </ul> <p><u>Reptilien:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Typische von der im Saarland häufigen Mauereidechse und der Zauneidechse genutzte „Reptilienhabitate“ in Form umfangreicher Saumstrukturen, Versteckmöglichkeiten oder auch grabbarer Eiablagesubstrate sind auf der Fläche nicht vorhanden</li> <li>• Mit einer Präsenz von Reptilien, insbesondere der noch am ehesten zu erwartenden Zauneidechse, ist innerhalb der Planungsfläche daher nicht zu rechnen; dies soll im kommenden Frühjahr noch überprüft werden</li> <li>• Die Mauereidechse hat ihren Verbreitungsschwerpunkt im Saartal und entlang der durch Bahn und Straßen erschlossenen Siedlungsachsen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<p><u>Sonstige:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf der Planungsfläche ist nicht mit Tagfaltern besonderer Planungsrelevanz zu rechnen, da die relevanten Habitatstrukturen (strukturierte Feucht-/Nasswiesen und -brachen im Fall der Großen Feuerfalters) und/oder die artspezifischen Nahrungs-/Wirtspflanzen nicht vorkommen (Scabiosa columbaria/Succisa pratensis/Gentiana spp. für Euphydryas aurinia, Sanguisorba officinalis für Maculinea nausithous)</li> </ul> <p><u>Fazit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemäß dem derzeitigen Planungsstand sind Verstöße gegen § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 3 nicht einschlägig</li> </ul>
<b>Umwelthaftung</b>	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> <li>• Da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essenzielle Bedeutung als Lebensraum i. S. d. § 19, Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz nicht zu erwarten</li> <li>• Daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft sowie ein Sondergebiet (Hotel) und eine Waldfläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Daher ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich.</p>  <p>Flächennutzungsplan (Ausschnitt) der Gemeinde Tholey; Quelle: Gemeinde Tholey</p>
Bebauungsplan	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Sondergebiet ‚Sport, Freizeit und Erholung Am Schaumberg‘“ aus dem Jahre 1998. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich), Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft sowie ein sonstiges Sondergebiet (Hotel) fest.</p> <p>Der Bebauungsplan „Landhausquartier Schaumberg“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Sondergebiet ‚Sport, Freizeit und Erholung Am Schaumberg‘“ (1998).</p>  <p>Bebauungsplan „Sondergebiet ‚Sport, Freizeit und Erholung Am Schaumberg‘“ (1998); Quelle: Gemeinde Tholey; Bearbeitung: Kernplan</p>

# Projektbeschreibung des Vorhabens und der Erschließung

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

Der Schaumberg hat sich zu einem beliebten Anziehungspunkt für Tourismus und Naherholung im Saarland entwickelt. Die unterschiedlichen Freizeit- und Erholungsangebote (u. a. Schaumberg-Alm, Wanderwege, Erlebnispark, Erlebnisbad, Sauna-

landschaft etc.) tragen maßgeblich zur positiven Entwicklung bei. Zudem ist in direkter Nähe des Plangebiets das Sport- und Reha-Zentrum „Reha-Fit“ vorhanden, welches einen direkten Zugang zu medizinischer Rehabilitation und therapeutischen Angeboten bietet. Aus diesem Grund stellt das Plangebiet einen idealen Standort zur Realisierung eines altersgerechten Quartiers dar.

In der Kommune ist zudem ein kontinuierlicher Bedarf nach altersgerechten Wohn-, Pflege- und Betreuungsangeboten festzustellen. Zwar bestehen noch unbebaute Grundstücke im Innenbereich, diese befinden sich jedoch mehrheitlich in privater Hand und es ist zu beobachten, dass Grundstückseigentümer dazu neigen, Baugrundstücke zu bevorraten. Die mittelfristige Mobilisierung dieser Flächenreserven durch kommunalen Zwischenerwerb würde die personellen und finanziellen Ressourcen der Kommune überschreiten. Daher wird die

Notwendigkeit der Ausweisung von Bauland unterstrichen, um dem anhaltenden Bedarf gerecht zu werden.

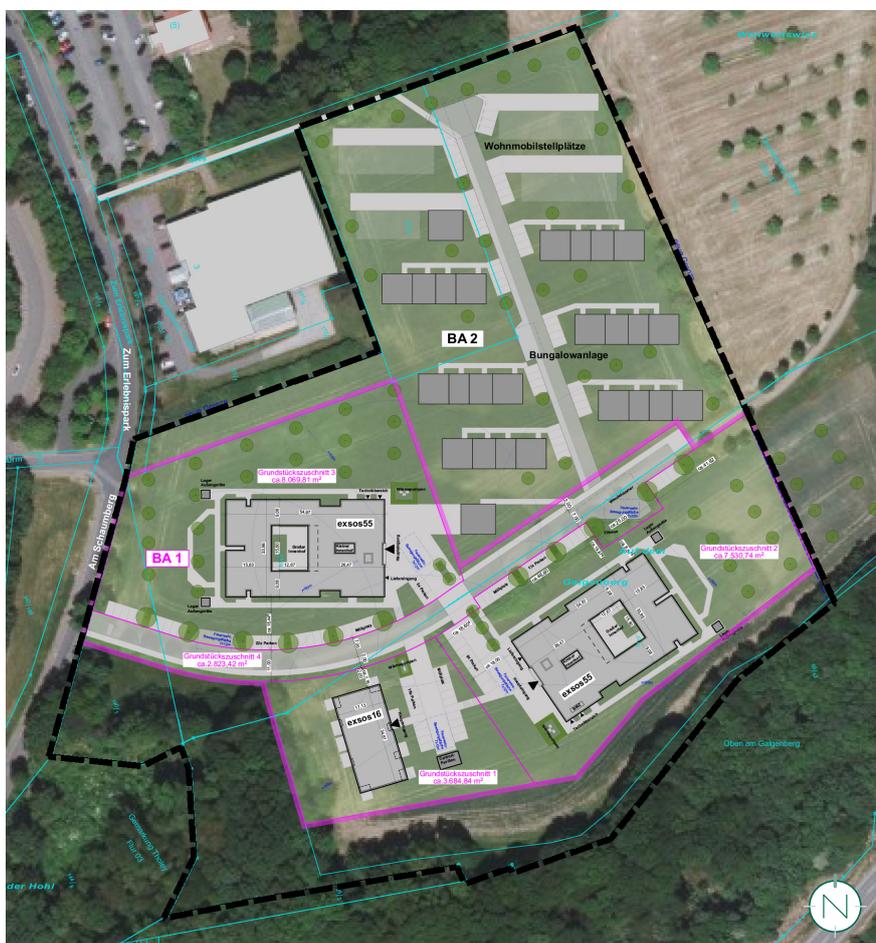
Die exsos GmbH ist nun mit konkreten Planungsabsichten für die zukünftige Entwicklung der Fläche durch Errichtung eines durchgrünten, Nutzungsgemischten Quartiers mit Pflegeeinrichtungen, Betreutem Wohnen sowie Ferienwohnungen an die Gemeinde Tholey herangetreten. In solchen Fällen kann die Standortbindung so stark sein, dass eine Alternativenprüfung nicht sinnvoll wäre. Im vorliegenden Fall ist ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zur Fläche und Umgebung erforderlich, um das städtebauliche Konzept zu verwirklichen. Da das geplante Projekt genau an diesem Standort realisiert werden muss und sich folglich keine Alternativen aufdrängen, entfällt die Berücksichtigung von Optionen.

## Städtebauliche Konzeption

Die Konzeption des „Landhausquartier Schaumberg“ verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, welcher verschiedene Nutzungen, Bedürfnisse und Lebensbereiche miteinander vereint. Neben dem Schwerpunkt der Pflege und Betreuung werden auch die Aspekte der Naherholung und Freizeitgestaltung sowie touristische Faktoren in das Quartier eingebunden.

In erster Linie sollen besondere Wohnformen in Verbindung mit entsprechenden Pflege- und Betreuungsangeboten geschaffen werden. Es werden somit verschiedene Bedürfnisse und Lebenssituationen abgedeckt, welche vom selbstbestimmten Wohnen über das noch weitgehend selbstständige Wohnen mit zunehmender Unterstützung im Alltag bis hin zur Pflege für Menschen, die intensivere Betreuung benötigen, reichen. Ziel der Nutzungsmischung ist insbesondere die Förderung der sozialen Integration und Vermeidung einer Segregation bzw. Isolierung von Pflegebedürftigen und Senioren. Pflegebedürftige bzw. Senioren können durch die verschiedenen Nutzungen i. V. m. der Umgebung weiterhin am gesellschaftlichen Leben teilnehmen. Es entsteht ein lebendiges, naturnahes Quartier.

Konkret handelt es sich bei der Konzeption um die Errichtung dreier Gebäudekomplexe



Vorhaben- und Erschließungsplan; Quelle: exsos GmbH, Am Vogelherd 56, 98693 Ilmenau; GEROTEKTN GmbH, Hegelstraße 22, 99423 Weimar; Stand: November 2024



Längsschnitt „exsos 55“, Vorhaben- und Erschließungsplan; Quelle: exsos GmbH, Am Vogelherd 56, 98693 Ilmenau; GEROTEKTEN GmbH, Hegelstraße 22, 99423 Weimar; Stand: November 2024

im Süden und Südwesten des Plangebietes (1. Bauabschnitt) sowie einer Bungalowanlage i. V. m. Wohnmobilstellplätzen im Nordosten (2. Bauabschnitt).

Bei den Gebäuden „exsos 55“ handelt es sich jeweils um einen Baukörper mit bis zu 55 Plätzen, die eine intensive Betreuung und Pflege sowie Betreute Wohnformen ermöglichen. Das zu errichtende Gebäude „exsos 16“ ist wiederum auf betreute Wohnformen (bis zu 16 Wohnungen) ausgerichtet.

Die vorgesehene Bebauung im nordöstlichen Teilbereich soll die Durchmischung des Quartier fördern und sieht eine Mischung aus Wohnraum, Ferienwohnungen und Wohnmobilstellplätzen vor.

Die Erschließung erfolgt über eine zu errichtende Erschließungsstraße im Bereich des bestehenden Fußweges. Der ruhende Verkehr kann vollständig innerhalb des Gebietes organisiert werden. Die derzeitige fußläufige Verbindung wird erhalten bleiben und in die Planung integriert.

Angesichts der Lage am Schaumberg und der vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen in der Umgebung wird auch das Plangebiet selbst entsprechend durchgrünt (u. a. Anpflanzung von Obstbäumen). Ziel ist es durch die entstehenden Grünstrukturen einen direkten, harmonischen Übergang zur Umgebung zu schaffen.

Die Neuplanung steht daher, wie bereits dargelegt, im unmittelbaren Zusammenhang zu den Angeboten und Gegebenheiten vor Ort. Neben den naturnahen Ange-

boten zur Erholung (Schaumberg, Wander-/ Spazierweg „Herzweg“) stellen vor allem das Erlebnisbad Schaumberg sowie das direkt an das neugeplante Quartier angrenzende Gesundheitszentrum „Reha-Fit“ (Sport-/ Rehasentrum, Tennis-/ Squashplätze, Bistro) besondere Standortfaktoren dar. Neben den damit verbundenen Vorteilen für Senioren und pflegebedürftige Menschen entstehen für die ortsansässigen Dienstleister und Angebote gleichzeitig ebenfalls Synergieeffekte. Darüber hinaus werden auch weitere kommunale Freizeit- und Naherholungsplanungen berücksichtigt (räumliche und funktionale Verbindung zum Generationenpark Schaumberg).



Visualisierungsbeispiel Landhausquartier Schaumberg mit Umgebung; Quelle: exsos GmbH, Am Vogelherd 56, 98693 Ilmenau; GEROTEKTEN GmbH, Hegelstraße 22, 99423 Weimar; Stand: November 2024

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet,  
Zweckbestimmung  
„Landhausquartier Schaumberg“

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO

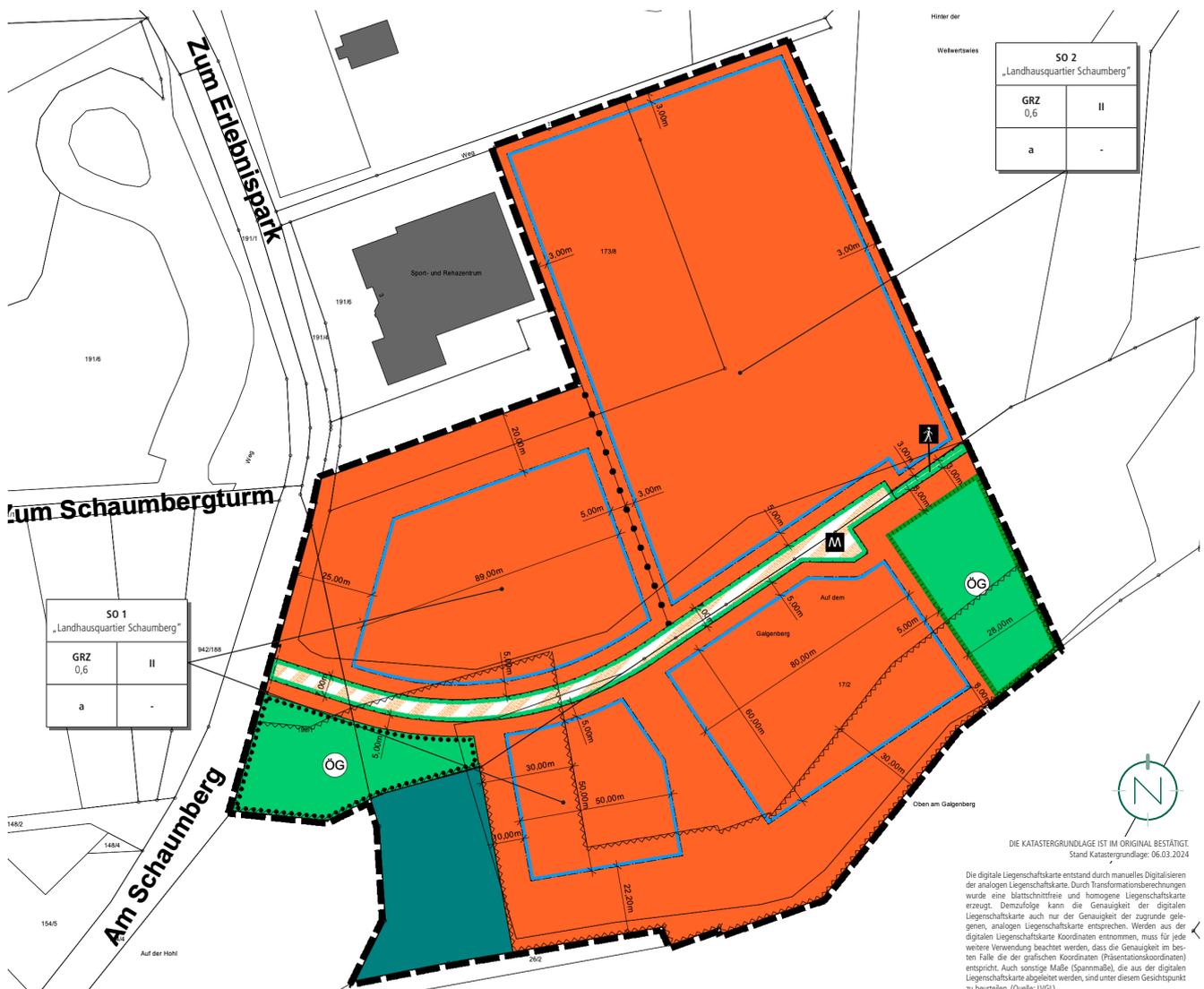
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll den Bau eines Landhausquartiers mit Pflegeangeboten und Betreutem Wohnen ermöglichen. Als Art der baulichen Nutzung wird aus diesem Grund ein Sonstiges Son-

dergebiet mit der Zweckbestimmung „Landhausquartier Schaumberg“ festgesetzt. Damit wird dem bestehenden Bedarf in der Gemeinde Tholey nach solchen Angeboten Rechnung getragen.

Gem. § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in § 2 bis 10 BauNVO geregelten Grundtypen zuordnen und sich deshalb sachgerecht nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen lässt.

Die Funktion und Bedeutung eines altersgerechten Quartiers mit Pflege- und Betreuungsangeboten i. V. m. Ferienwohnungen rechtfertigt die Festsetzung als Sondergebiet und gewährleistet, dass es hier nicht zu anderen Nutzungen kommt.

Der Nutzungskatalog spezifiziert darüber hinaus genauer, in welcher Art und welchem Umfang die vorgesehenen Nutzungen in Teilbereichen zulässig sind. Demnach wird im Sondergebiet „SO 1“ (1. Bauabschnitt) insbesondere die Errichtung einer Pflegeeinrichtung mit maximal 55 Pflegeplätzen sowie Einrichtungen für betreutes Wohnen bzw. Wohn-Appartments zur Vermietung an Auszubildende und Beschäftig-



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 06.03.2024; Bearbeitung: Kernplan GmbH

te innerhalb des Plangebiets (insgesamt maximal 68 Apartments).

Zulässig sind zudem alle dem sonstigen Sondergebiet dienenden und untergeordnete Nutzungen, wie z. B. Aufenthalts- und Büroräume sowie Anlagen für die Pflege, den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten (z.B. Gruppenbereiche, Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie, Ausstellungsräume) zulässig. Auch Anlagen und Praxen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, Wellness, Massage und sonstige Anwendungen (z.B. Kosmetik), Schank- und Speisewirtschaft (z.B. Bistro) sowie zur inneren Erschließung erforderliche Straßen, Wege, Plätze und Stellplätze sind im Sinne des zugrunde liegenden Konzeptes innerhalb des Sondergebietes zulässig. Einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung wird damit entgegengewirkt.

Für den nordöstlichen Teilbereich wird der Nutzungskatalog dahingehend modifiziert, dass im Sondergebiet „SO 2“ (2. Bauabschnitt) die Zahl der Apartments für Breitreutes Wohnen aus maximal 10 Apartments beschränkt wird und stattdessen 10 weitere („klassische“) Wohneinheiten sowie Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und Flächen für die temporäre Unterbringung von Übernachtungs- bzw. Standplätzen zulässig ist.

Darüber hinaus gelten die zuvor geschilderten Zulässigkeiten des Sondergebietes „SO 1“ (alle für die Seniorenresidenz erforderlichen Nutzungen wie z.B. Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sowie Anlagen für die Pflege; den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten (z.B. Gruppenbereiche, Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie, Ausstellungsräume) etc.).

Andere Nutzungen sind an diesem Standort nicht vorgesehen bzw. gewünscht.

## Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den

Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Bebauung. Demnach ist innerhalb des Sondergebietes eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 liegt gemäß § 17 BauNVO unterhalb des Orientierungswertes für die bauliche Nutzung in sonstigen Sondergebieten, sodass von einem verhältnismäßigen Versiegelungsgrad im Plangebiet ausgegangen werden kann.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

### Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gem. § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für das Sondergebiet leitet sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ab.

Durch die Festsetzung der Vollgeschosse kann insgesamt vermieden werden, dass es zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt. Die Zahl der Vollgeschosse wurde so gewählt, dass einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entgegengewirkt wird und die Bebauung sich einfügt.

## Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m orientiert sich am Vorhaben- und Erschließungsplan, eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung von Baukörpern und ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes. Ein Heranbauen an die Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig.

Negative Auswirkungen auf nachbarschützende Belange können auf diese Weise ausgeschlossen werden. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung ist sichergestellt.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich unter Beachtung geringfügiger Spielräume an der städtebaulichen Konzeption der geplanten neuen Baukörper.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Wege, Müllsammelplätze). Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstücks mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

### **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Mischverkehrsfläche**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die vorgesehene interne Erschließung des Gebietes orientiert sich an dem bestehenden Fußweg und wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Mischverkehrsfläche mit einer Regelbreite von 7,00 m festgesetzt.

### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Fußweg**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der bestehende Fußweg wird an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches entsprechend festgesetzt und in seinem Bestand gesichert. Er gewährleistet auch zukünftige die fußläufige Erschließung sowie Verbindung mit dem Umfeld.

### **Anschluss an Verkehrsflächen, hier: Ein- und Ausfahrtbereich**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Anschluss des Plangebietes an die Verkehrsfläche „Am Schaumberg“ erfolgt ausschließlich in dem dafür vorgesehenen Ein- und Ausfahrtbereich. Somit wird ein ungehinderter Verkehrsfluss der Straße „Am Schaumberg“ weiterhin ermöglicht.

### **Versorgungsflächen / -anlagen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann, ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen (z. B. Ladestationen für Elektromobilität), die für den ordnungsgemäßen und nachhaltigen Betriebsablauf erforderlich sind.

### **Öffentliche Grünflächen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im südöstlichen sowie südwestlichen Bereich des Plangebietes werden zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt.

### **Waldflächen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

Die im Südwesten befindlichen Waldstrukturen werden als Waldfläche festgesetzt und somit in ihrem Bestand gesichert.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umwelteinwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu mindern.

Versiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u.a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt. Für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurden zudem entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Die Entwicklung der Streuobstwiese am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches dient insbesondere der Eingrünung des Quartiers und kann darüber hinaus auch der Kompensation der durch die Planung induzierten Eingriffe dienen.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

### **Nutzung erneuerbarer Energien**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Durch die Vorgabe der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude wird die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sichergestellt und dadurch zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Nachbarschaft zur freien Landschaft und zum Schaumberg ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Diese stellt zudem einen wichtigen Faktor für die Aufenthaltsqualität in dem Quartier dar.

Daher sollen die nicht überbauten bzw. für Zufahrten, Wege, Stellplätze oder Nebenanlagen genutzten Grundstücksflächen intensiv begrünt werden. Dabei sind einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzliste zu verwenden.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild geschaffen. Eine erhöhte Aufenthaltsqualität sowie eine Verbesserung der siedlungsökologischen und städtebaulichen Qualität im Plangebiet wird auf diese Weise erreicht. Ebenso kann ein harmonischer Übergang von Siedlungs- und Außenbereich sichergestellt werden.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Arten wurden nicht in die Liste aufgenommen. Streuobstbäume leisten einen erheblichen Beitrag zur Artenvielfalt.

Auf weitergehende Festsetzungen wird allerdings verzichtet, damit weiterhin eine ge-

wisse Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

## Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes sind die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten. Die Festsetzung trägt dazu bei, den ökologisch Bestand innerhalb des Plangebietes zu erhalten und zum anderen den Eingriff in die Natur und das dadurch bedingte ökologische Defizit zu minimieren.

## Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. SWG und LBO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49–54 SWG)

Die festgesetzten Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden insbesondere gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Die getroffenen Einschränkungen zur Dachdeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende / reflektierende Materialien) verhindern. Eine potenzielle Begrünung der Fassaden trägt zur naturschutzfachlichen Aufwertung und zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Um vor dem Hintergrund der örtlichen Topografie sowie in Anlehnung an den Vorhaben- und Erschließungsplan die Voraussetzungen für eine zweckmäßige Bebauung und Nutzung des Plangebietes zu schaffen, sind sowohl Böschungen, Stützmauern als

auch Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig.

Durch die Einhausung bzw. das sichtgeschützte Aufstellen von Abfallbehältern sollen nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und die Umgebungsnutzung vermieden werden.

Die getroffenen Festsetzungen tragen demnach dazu bei, dass sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung einfügt.

## Nachrichtliche Übernahme (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Waldabstandsflächen (i. V. m. § 14 Abs. 3 LWaldG)

Das Plangebiet grenzt im südlichen Bereich an Waldflächen. Gem. § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 Metern zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Dieser Abstand wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen von dem gemäß § 14 Abs. 3 Satz 1 LWaldG einzuhaltenden Abstand, wenn

- der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und
- aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, 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 Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept 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 (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“).

## 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 den Bebauungsplan eingestellt:

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Lebensbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Sondergebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung einfügt und ist vor diesem Hintergrund an die Umgebungsnutzung und -struktur angelehnt. Dabei handelt es sich bei den im Sondergebiet zulässigen Nutzungen überwiegend um „besondere Formen“ des Wohnens, die vom Grundsatz her auch in Wohngebieten zulässig sein könnten.

Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu Störungen und somit zu Beeinträchtigungen führen kann. Gegenseitige Beeinträchtigungen des Plangebietes mit dem Bestand im Umfeld sind daher nicht zu erwarten. Es wird von gegenseitiger Rücksichtnahme ausgegangen.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, so dass ausreichend Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den Bebauungsplan.

### Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Be-

völkerung Rechnung tragen. Mit dem demografischen Wandel wird zudem auch die Nachfrage nach Wohnformen für Senioren weiter steigen.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt diesen Anforderungen nach. Mit der Planung werden die Voraussetzungen für die Errichtung eines durchmischten und altersgerechten Quartiers mit unterschiedlichen Wohn-, Betreuungs- und Pflegeangeboten in attraktiver Lage geschaffen. Hierdurch wird der bestehenden Nachfrage nach barrierefreien und seniorengerechten Wohnformen in der Gemeinde Tholey Rechnung getragen.

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

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Im Bebauungsplan werden hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie bezüglich der Durch- bzw. Begrünung Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild sowie den harmonischen Übergang zur angrenzenden Natur zu schaffen.

Weiterhin weist die vorgesehene Bebauung max. zwei Vollgeschosse auf. Von der Anordnung und Gestaltung des geplanten Baukörpers geht in Verbindung mit den topografischen Gegebenheiten keine erheblich dominierende Wirkung auf die Umgebung aus.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich liegt in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Bebauung des Sport- und Rehasentrums „Reha-Fit“ und die Verkehrsfläche der Straße „Am Schaumberg“. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es durch die Neuinanspruchnahme von bislang unversiegelten Flächen zu Eingriffen in die Natur. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass bereits nach geltendem Baurecht (Bebauungsplan von 1998) in Teilen ein Eingriff vor Ort legitimiert wäre. Insofern kann unterstellt werden, dass das Plangebiet zumindest in Teilen bereits anthropogen vorbelastet ist.

Von dem Planvorhaben sind ferner keine Schutzgebiete oder -objekte n. BNatSchG betroffen. Ebenso sind keine Hinweise auf Konflikte mit abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tierarten zum gegenwärtigen Zeitpunkt erkennbar. Brutstätten von Gehölzbrütern können beispielsweise ausgeschlossen werden. Weitere Untersuchungen werden im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführt. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe werden gemäß der gesetzlichen Vorgaben im Umweltbericht bilanziert und kompensiert.

Es ist davon auszugehen, dass die durch den Bebauungsplan legitimierte Planung nicht mit erheblichen Umweltwirkungen einhergeht.

### **Wird nach Vorlage Umweltbericht ergänzt.**

#### **Auswirkungen auf Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Durch die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind allerdings nicht von der Planung betroffen. Ferner handelt es sich bei den Böden um ertragsschwächere (im Vergleich niedrigere Acker-/Ertragsmesszahlen). Die Belange der Landwirtschaft werden folglich durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Der südwestliche Bereich des Plangebietes ist von Waldstrukturen betroffen. Diese werden durch entsprechende Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan allerdings in ihrem Bestand gesichert. Von der Planung gehen somit keine erheblich negativen Störwirkungen auf den Wald aus. Voraussetzung für eine Bebaubarkeit des Plangebietes innerhalb des 30 m Waldabstandes ist eine Ausnahmegenehmigung der Forstbehörde (bzw. Haftungsfreistellung).

#### **Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden berücksichtigt. Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden. Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur muss ausgebaut werden.

Insofern ist die Ver- und Entsorgung des Gebietes als ordnungsgemäß sichergestellt zu erachten.

#### **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs**

Mit der Realisierung der geplanten Nutzungen wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, der in erster Linie durch die Bewohner, Besucher und Beschäftigten innerhalb des Landhausquartiers am Schaumberg hervorgerufen wird. Aufgrund der ausreichenden Dimensionierung der angrenzenden Verkehrsinfrastruktur kann der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden. Mit der unmittelbar angrenzenden Bushaltestelle ist eine gute Erreichbarkeit des Plangebietes mit dem ÖPNV gewährleistet. Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes auf oberirdischen Stellplatzflächen geordnet.

#### **Auswirkungen auf Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen**

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Dies gilt auch aufgrund der Erosionsgefahr der angrenzenden Ackerflächen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes (inkl. Starkregen) durch die Planung in angemessener Weise berücksichtigt werden. Zudem spielt die Fläche im Entwurf des Starkregenkonzepts der Gemeinde Tholey keine besondere Rolle.

#### **Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung**

Durch die neu geplanten Nutzungen kommt es zwar zu weiteren Flächenversiegelungen, doch sind dem gegenüber auch Begrü-

nungsmaßnahmen für das zukünftige Quartier und die Freiflächen sowie Stellplätze vorgesehen. Abgesehen von potenziell eintretenden sehr geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen, können erhebliche negative Auswirkungen insgesamt ausgeschlossen werden. Im Sinne der Energieeffizienz werden die neuen Dachflächen zudem für eine Nutzung von Solarenergie vorgesehen.

#### **Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden**

In der Gemeinde Tholey gibt es einen anhaltenden Bedarf nach seniorengerechten, barrierefreien Wohnraumangeboten, welcher die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen erfordert. Im Innenbereich liegende Flächenreserven sind nicht mobilisierbar, da die erforderlichen Ressourcen für einen langfristigen Grunderwerb sogenannter „Hinterlieger-“ und „Splittergrundstücke“ die finanziellen und personellen Möglichkeiten der Kommune übersteigen, bzw. Eigentümer Baugrundstücke bevorraten. Weitere Flächenpotenziale im Außenbereich ohne land- oder forstwirtschaftliche Nutzung dürfen aus naturschutzfachlichen Gründen nicht angetastet werden. Daher verbleibt lediglich das Ausweichen auf landwirtschaftliche Standorte. Andernfalls ist die geplante Nutzung nicht in der Kommune realisierbar.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Durchgrünungsmaßnahmen erhalten die Bodenfunktionen insofern, als dass keine dauerhafte Schädigung des Bodens zu erwarten ist bzw. diese minimiert wird.

Hinweise stellen gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG sicher, dass bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten ist, Bodenarbeiten nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 durchzuführen und vorhandene Oberböden zu verwerten sind.

#### **Auswirkungen auf private Belange**

Durch die Planung ergeben sich für den Grundstückseigentümer keine negativen Folgen. Es sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten.

Wie die vorangehenden Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und auch der Wert der Grundstücke, auch der Grundstü-

cke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden. Darüber hinaus wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern.

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten. Der anhaltenden Nachfrage nach entsprechenden Angeboten wird Rechnung getragen.

#### 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 abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

#### Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Errichtung einer durchmischten Quartiers mit Pflegeangeboten und Betreutem Wohnen wird der aus dem demografischen Wandel resultierenden Nachfrage an senioren-gerechtem Wohnraumangebot Rechnung getragen
- Die vorgesehenen Angebote an Ferienwohnungen und Wohnmobilstellplätzen fördern und stärken die örtlichen Naherholungs- und Freizeitangebote; darüber hinaus stellen sie eine sinnvolle Ergänzung des vorhandenen Angebotes am Schaumberg dar
- Keine entgegenstehenden landesplanerischen Vorgaben
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild; Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umge-

bung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt

- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver-/Entsorgung
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

#### Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sprechen.