

Landhausquartier Schaumberg

Teiländerung des Flächennutzungsplans 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, Gemeindeplanerin 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 · 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	10
Auswirkungen des Flächennutzungsplanes, Abwägung	11

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.

Hierzu ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Auswei-

zung eines Sondergebietes sowie Grün- und Waldflächen vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey stellt das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zudem ist im südlichen Teil ein Sondergebiet (Hotel) und Waldfläche dargestellt. Aus diesem Grund wird eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teiländerung entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Landhausquartier Schaumberg“. Die genauen Grenzen können dem Lageplan entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,8 ha.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Gemeinde Tholey den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Landhausquartier Schaumberg“ teil zu ändern.

Gegenstand der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Sonderbaufläche sowie von Grün- und Waldflächen, um die Errichtung

eines durchgrünten, seniorengerechten Quartiers planerisch vorzubereiten.

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung definiert werden. Der Umweltbericht liegt im Entwurf vor und wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe (gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB) vollständig vorgelegt. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung (der Umweltbericht entspricht dem Planwerk zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Landhausquartier Schaumberg“).

Mit der Erstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes 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.



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

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

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 der Teiländerung des Flächennutzungsplanes 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 Geltungsbereiches sind dem Lageplan zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

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.

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 Freizeitzwecken geprägt. Östlich befinden sich Freiflächen an das Plangebiet, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden und sich darüber hinaus durch mehrere Obstbäume kennzeichnen (Streuobstwiese). 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.

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 Theley und Tholey beläuft sich auf jeweils ca. 1.000 bis 1.500 m.



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

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

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 aufräumender 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, Saunalandschaft 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 durchgrüntem, Nutzungsgemischtem 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.



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

Umweltbericht

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung (der Umweltbericht entspricht dem Planwerk zum Bebauungsplan „Landhausquartier Schaumberg“).

Wird nach Vorlage Umweltbericht ergänzt.



Drohnenaufnahme des Plangebietes und der Umgebung aus südlicher Richtung

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
Zentralörtliche Funktion	<ul style="list-style-type: none"> • Bipolares Grundzentrum Theley / Tholey; Ländlicher Raum
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht betroffen • 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
Zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • (Z 12) Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen (ausgewogene Raumstruktur, Vermeidung flächenhafter Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeitsverhältnisse): erfüllt; keine Restriktionen für das Vorhaben • 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
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • Teilweise Anrechnung des Vorhabens wegen Schaffung von Wohneinheiten (max. 10) • 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 • Keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes • „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)
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht betroffen • Östlich grenzen FFH-Lebensraumtypen (Kennung BT-6508-0294-2022; BT-6508-0295-2022) an den Geltungsbereich an; keine Auswirkungen durch Planung
Naturpark	<ul style="list-style-type: none"> • Lage innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück; keine Restriktionen für das Vorhaben
Sonstige Schutzgebiete: Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate,	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Schutzgebiete nach BNatSchG und WHG/SWG durch das Vorhaben betroffen • 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) • Lebensräume n. Anh. 1 der FFH-RL nicht betroffen
Denkmäler/Naturdenkmäler/archäologisch bedeutende Landschaften (§ 6 SDSchG); in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	Nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> • Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland, ABDS-Punktdaten 2017) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von i. S. d. besonderen Artenschutzes relevanten Arten innerhalb des Geltungsbereiches und im näheren Umfeld • Im alten Tunnel im nahegelegenen Wareswald wurden, offenbar im Zuge von Ausflugkontrollen, von C. Harbusch 2007 und 2009 das Große Mausohr, das Braune Langohr, die Zwerg-, Wasser-, Fransenfledermaus und die Große und Kleine Bartfledermaus nachgewiesen • Innerhalb eines 1km-Radius um die Planungsfläche kein Nachweis von i. S. d. besonderen Artenschutzes planungsrelevanten Arten im Altdatenbestand des ABSP • 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 • Keine ABSP-Fläche betroffen
<p>Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung; siehe Umweltbericht und Begründung zum Bebauungsplan „Missionshaus Sankt Wendel und östliche Missionshausstraße“</p> <p>Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt.</p>	

Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte

Darstellungen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

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

Bis dato stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zudem ist im südlichen Teil ein Sondergebiet (Hotel) und Waldfläche dargestellt. Aus diesem Grund wird eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Sonderbaufläche „Landhausquartier Schaumberg“

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Künftig werden rund 4,2ha des insgesamt ca. 4,8 ha großen Geltungsbereiches der Teiländerung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche „Landhausquartier Schaumberg“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Damit wird der Flächennutzungsplan an die Errichtung eines seniorenrechtlichen Quartiers planerisch vorbereitet.

Waldfläche

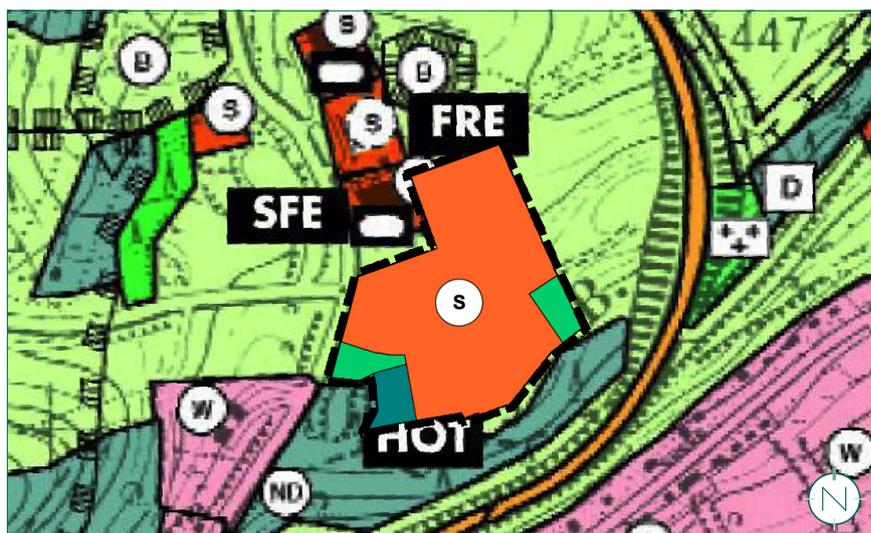
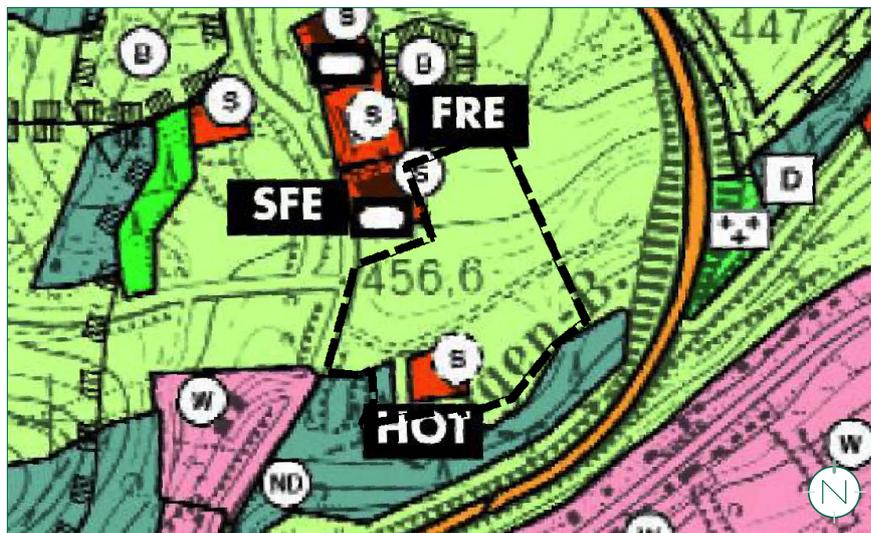
Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB

Im südwestlichen Grenzbereich des Plangebietes wird künftig eine rund 0,2 ha große Waldfläche dargestellt. Dies dient dem Schutz der bestehenden Waldstrukturen.

Grünflächen

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Im Südosten und Südwesten des Plangebietes werden künftig eine Grünflächen dargestellt (ca. 0,4 ha). Diese Darstellung dient der Durchgrünung des zukünftigen Quartiers sowie dem Erhalt bestehender Grünstrukturen.



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

Die Konkretisierung der Planungen erfolgt auf Bebauungsplanebene.

Konsequenzen für die Flächenbilanz innerhalb des geänderten Teilbereichs

	Flächenbilanz des FNP vor der Teiländerung	Flächenbilanz des FNP nach der Teiländerung
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 4,3 ha	-
Sondergebiet „Hotel“	ca. 0,4 ha	-
Waldfläche	ca. 0,1 ha	ca. 0,2 ha
Sonderbaufläche „Landhausquartier Schaumberg“	-	ca. 4,2 ha
Grünfläche	-	ca. 0,4 ha

Auswirkungen des Flächennutzungsplanes, 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 Teiländerung des Flächennutzungsplanes 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
- 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 Flächennutzungsplanes eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die geplante Darstellung der Sonderbaufläche Landhausquartier Schaumberg im Bereich der Teiländerung hat keine negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet sind nicht zu erwarten. Sowohl das Sondergebiet mit Pflegeeinrichtungen und betreutem Wohnen als

auch die Ferienwohnungen sind „besondere Formen“ des Wohnens, die vom Grundsatz her auch in Wohngebieten zulässig sein könnten. Zudem werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten.

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

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird das Angebot an seniorengerechten Wohnformen vor Ort gestärkt. 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. Mit einer der wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune (Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt) wird damit durch die Planung erfüllt.

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 Begrünung zudem weitergehende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in das Ortsbild sowie den harmonischen Übergang zur angrenzenden Landschaft zu schaffen.

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 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilanziert und kompensiert.

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

Wird nach Vorlage Umweltbericht ergänzt.

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

Durch die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplanes sind die Belange des Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung nicht unmittelbar betroffen. Diese werden erst im parallelen Bebauungsplanverfahren konkretisiert.

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. Auf-

grund 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 die 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 des Klimas und Belange des Hochwasserschutzes

Durch die neu geplanten Nutzungen kommt es zwar zu weiteren Flächenversiegelungen, doch sind dem gegenüber auch Begrünungsmaßnahmen 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 Energiewende werden die neuen Dachflächen zudem für eine Nutzung von Solarenergie vorgesehen.

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 Oberflächen-

planung 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 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 Grundstücke 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 abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplanes eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

- 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 seniorengerechtem 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 Umgebung 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 der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

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