

Wohngebiet Schaumbergblick

Teiländerung des Flächennutzungsplans in der Gemeinde Tholey,
Ortsteil Theley

01.02.2023, ERNEUTE BETEILIGUNG

K E R N
P L A N 

FNP-Teiländerung Wohngebiet Schaumbergblick

Im Auftrag der



Gemeinde Tholey
Im Kloster 1
66636 Tholey

IMPRESSUM

Stand: 01.02.2023, Erneute Beteiligung

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

Hinweis:

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

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

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

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

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte	11
Auswirkungen des Flächennutzungsplans, Abwägung	13
Anlage: Umweltbericht	

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung



In der Gemeinde Tholey besteht eine anhaltende Nachfrage nach neuem Wohnraum.

Darum beabsichtigt die Gemeinde Tholey neu zu entwickeln.

Der bestehende Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet aus dem Jahr 2000 kann dem aktuellen Bedarf nicht Rechnung tragen, eine Aktualisierung der Planung und damit eine teilweise Neuausrichtung auf aktuelle Entwicklungsmuster ist notwendig.

So kann die Gemeinde Tholey in den letzten Jahren eine sehr positive Entwicklung im Gewerbesektor und damit auch auf dem Arbeitsmarkt verzeichnen. Das steigende Angebot an Arbeitsplätzen übt hierbei Druck auf den Wohnungsmarkt aus.

Um der Nachfrage an Wohnbauland langfristig gerecht zu werden, ist die Darstellung einer neuen Wohnbaufläche und gemischten Baufläche vorgesehen, am westlichen Ortsrand von Theley, zwischen Gewerbegebiet im Norden und Wohnbebauung im Osten und Süden.

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey stellt den zu überplanenden Bereich teilweise als landwirtschaftliche Fläche dar. Aus diesem Grund bedarf es zusätzlich einer Änderung des aktuellen FNP.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,5 ha.

Der Gemeinderat der Gemeinde Tholey hat den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schaumbergblick“ teil zu ändern.

Gegenstand der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Wohnbaufläche sowie einer kleinen gemischten Baufläche, um die Errichtung eines Wohngebiets planerisch vorzubereiten.

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zum Schutz des bestehenden Gewerbegebietes und geplanten Wohngebietes angeregt, die dargestellte Mischbaufläche entlang der nördlichen Geltungsbe-

reichsgrenze auf eine Gesamtbreite von ca. 70 m zu vergrößern.

Aufgrund der erforderlichen Anpassung ist die Teiländerung des Flächennutzungsplanes erneut öffentlich auszulegen. Stellungnahmen sollen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden.

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

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

Mit der Erstellung des Umweltberichtes wurde die ARK Umweltplanung und -consulting, Paul-Marien-Straße 18, 66111 Saarbrücken, beauftragt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplans liegt im Westen des Ortsteils Tholey.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bebauung des Gewerbegebiets „Keltenweg“,
- im Nordwesten, Westen und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- im Nordosten durch Dienstleistungsgewerbe (Elektrogeschäft, Zimmermannsbetrieb),
- im Osten durch die Wohnbebauung entlang des „Keltenwegs“,
- im Südosten durch weitere Wohnbebauung entlang der Straße „Auf der Brück“.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des Flächennutzungsplans zu entnehmen.

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus extensiv genutzten landwirtschaftlichen Grünflächen. Im Norden umfasst das Plangebiet zudem das Grundstück des Gasthauses „Zum Urkelten“. Weiterhin gehören im Norden ein Teil der Straßenverkehrsfläche des Keltenwegs sowie ein Teilstück eines asphaltierten Feldwegs zum Plangebiet.

Im Südwesten und Westen setzen sich die Grünflächen - jenseits der Grenze des Geltungsbereichs - in die freie Landschaft fort.

In Norden schließt sich die gewerbliche Nutzung des Gewerbegebiets „Keltenweg“ an das Plangebiet an.

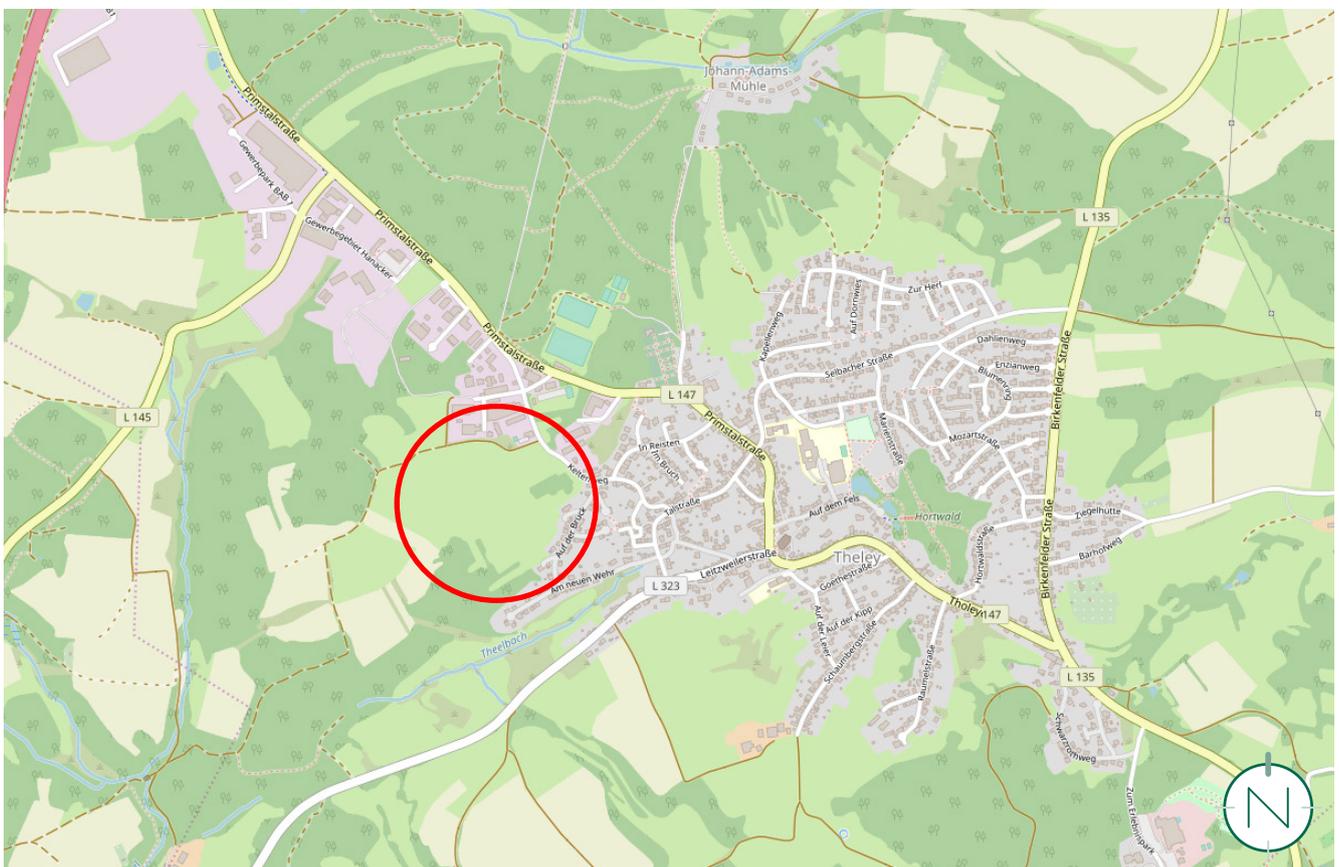
Der Bereich südöstlich des Plangebiets setzt sich aus der Wohnbebauung entlang der Straße „Auf der Brück“ zusammen.

Aufgrund des guten Nahversorgungsangebots in der Nachbarschaft (z.B. Bäckerei, Supermarkt, Apotheke, Bank, Poststelle, Gastronomie < 1 km entfernt) und der guten verkehrlichen Anbindung ist das Plangebiet für Wohnbebauung prädestiniert.

Berücksichtigung von Standortalternativen

In der Gemeinde Tholey besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die aktuell aufgrund des derzeitigen Angebots nicht befriedigt werden kann.

Im Flächennutzungsplan sind zwar weitere Potenzialflächen vorgesehen, jedoch sind diese aufgrund der vorherrschenden Eigentumsverhältnisse, der derzeitigen Nutzungen sowie entwässerungstechnischer



Darstellung der Arrondierung; ohne Maßstab; Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende

Hindernisse in den dargestellten Bereichen kurzfristig nicht entwickelbar.

Für die Schaffung von Wohnbau land in dieser Größenordnung sind Standortalternativen im Gemeindegebiet Tholey nicht gegeben. Dies liegt unter anderem daran, dass das Planvorhaben in einem der größeren Ortsteilen realisiert werden muss, da hier die räumliche Nähe zu dem sich positiv entwickelnden Gewerbesektor gesichert werden soll, um das „Prinzip der kurzen Wege“ für Arbeitnehmer im Umfeld zu erfüllen. Somit stellen Flächen in den kleineren Ortsteilen keine Alternative dar; in Betracht kommen daher grundsätzlich nur die zentralen Orte Tholey oder Theley.

Diese Betrachtung aufgreifend, lässt sich nun der gewählte Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Tholey als die sich am besten eignende Fläche für das besagte Planungsziel (großflächige Wohnraumschaffung) beschreiben:

- kein Vorranggebiet gem. LEP
- kein NATURA-2000-Gebiet
- kein Naturschutzgebiet
- kein Landschaftsschutzgebiet
- kein sonstiges Schutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Theley und in unmittelbarem Umfeld weiterer Wohnbebauung. Hier würde mit der Änderung eine sinnvolle Arrondierung geschaffen werden.

Für die Entwicklung des Standortes eignen sich angesichts der umliegenden Nutzungen (in erster Linie Wohnen sowie das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen) nur wenige Vorhaben. Die geplante Nutzung muss mit der vorhandenen Nutzung verträglich sein.

Dem wird durch die Darstellung von Wohnbaufläche und gemischter Baufläche Rechnung getragen.

Eine Betrachtung von Standortalternativen für den Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Tholey kommt demnach zu dem Ergebnis, dass:

- die Fläche, aufgrund der Eigentumsverhältnisse, eine lückenlose und zügige Entwicklung und Realisierung von Wohnbebauung ermöglicht,
- hierdurch ein endgültiger Siedlungsabschluss geschaffen wird,

- aktuellen Entwicklungsmustern der Gemeinde Tholey entsprochen werden (Wohnbaufläche, Wohnungsbedarf),
- bereits überwiegend Wohnbebauung im Umfeld des Geltungsbereichs existiert,
- die Planung auf dieser Fläche eine sinnvolle Arrondierung darstellt,
- die Fläche bereits erschlossen ist,
- die Fläche als weitestgehend restriktionsfrei beschrieben werden kann.

Nach diesen Ausführungen ist die vorgesehene Fläche demnach die sinnvollste Option im Gemeindegebiet, um die benötigte Wohnnutzung planerisch bereit zu machen.

Umweltbericht

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



Luftbild mit Plangebiet; ohne Maßstab; Quelle: Gemeinde Tholey; Bearbeitung: Kernplan

Gemeindebezirk	Einwohnerzahl (Stand 31.12.2018)	Faktor Wohneinheitenbedarf je 1000 Einwohner	Zustehende Wohneinheiten bis 2033
Bergweiler	683	1,5	15
Hasborn-Dautweiler	2.581	1,5	58
Lindscheid	348	1,5	8
Neipel	360	1,5	8
Scheuern	867	1,5	20
Sotzweiler	1.208	1,5	27
Theley	3.243	2,5	122
Tholey	2.242	2,5	84
Überroth-Niederhofen	703	1,5	16
Gesamtgemeinde	12.235	-	358

Bedarf an Wohneinheiten

Unter der Berücksichtigung der aktuellen Einwohnerzahlen der Gemeinde Tholey, liefert auch der Bedarf an Wohneinheiten der einzelnen Gemeindebezirke für die nächsten 15 Jahre einen Überblick über die Notwendigkeit einer Weiterentwicklung des aktuellen Flächennutzungsplans.

Aus der Berechnung geht hervor, dass die Gemeinde Tholey bis zum Jahre 2033 insgesamt 358 Wohneinheiten entwickeln kann. Hierbei liefert die Teiländerung des Flächennutzungsplans die erste planerische Weichenstellung, um dieses Ziel zu ermöglichen.

Ausgehend von einem Dichtewert von 20 WE / ha im zentralen Ort der Grundzentren im ländlichen Raum und 15 WE / ha für die nicht-zentralen Orte der Grundzentren (Richtschnur des LEP Siedlung) ergibt sich daraus ein Potenzial von weiteren 201 Wohneinheiten für die Gemeinde, welches sich wie folgt auf die einzelnen Ortsteile verteilt:

- 110 WE Tholey
- 37,5 WE Hasborn-Dautweiler
- 12 WE Lindschied
- 7,5 WE Neipel
- 29 WE Theley
- 5 WE Überroth

Im Umkehrschluss geht hervor, dass die Gemeinde für die bereitzustellenden Wohneinheiten ca. 10 ha Fläche benötigt. Die Teiländerung des Flächennutzungsplans sieht eine Wohnbaufläche von 8,5 ha vor und würde diesem Ziel zu großen Teilen entgegenkommen.

Baulückenbilanz

Innerhalb der Gemeinde Tholey existieren insgesamt 253 Baulücken.

Diese setzen sich zusammen aus 185 Baulücken innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und 68 Baulücken im unbeplanten Innenbereich (gem. § 34 Abs. 1 und 2).

Gemeindebezirk	Baulücken innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne	Baulücken im unbeplanten Innenbereich	Reserveflächen im aktuellen FNP (in ha)
Bergweiler	15	1	0
Hasborn-Dautweiler	55	13	2,5
Lindscheid	7	1	0,8
Neipel	8	0	0,5
Scheuern	10	6	0
Sotzweiler	5	8	0
Theley	56	21	1,45
Tholey	26	14	5,5
Überroth-Niederhofen	3	4	0,33
Gesamtgemeinde	185	68	11,08

Zudem hat die Gemeinde noch 9 ha Wohngebiet sowie 4 ha Mischgebiet (zu 50% anzurechnen) als Reserveflächen im aktuellen Flächennutzungsplan vorzuweisen.

Da die Baulücken im unbeplanten Innenbereich nicht auf den Wohneinheitenbedarf angerechnet werden verbleiben insgesamt 386 Baulücken (185 innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und 201 innerhalb der Reserveflächen im FNP).

Daraus ergibt sich bis zum Jahr 2033 ein Überschuss von 28 Baulücken für die Gesamtgemeinde.

Dem Ortsteil Theley steht noch ein Kontingent zur Entwicklung von 122 Wohneinheiten bis zum Jahr 2033 zu.

Abzüglich der vorhandenen 56 Baulücken innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und den 29 Baulücken in den Reserveflächen des FNP, besteht im Ortsteil Theley ein Entwicklungspotenzial von 37 Baulücken. (Quelle: Gemeinde Tholey, Stand: Sept. 2019)

Weitere Aspekte

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Gemeinde Tholey konnte in den letzten Jahren einen rasanten Anstieg auf dem Arbeitsmarkt verzeichnen. Hierbei stieg die Zahl der sozialversicherten Beschäftigten am Arbeitsort Tholey von 2336 Beschäftigten im Jahre 2016 auf 2449 Beschäftigte im Jahre 2018. Zuvor stieg die Zahl von 2008 bis 2016 nur um 29 Beschäftigte an. (Quelle: Regionaldatenbank Deutschland).

Damit ist ein klarer Trend erkennbar, der die positive wirtschaftliche Entwicklung im Gemeindegebiet Tholey verdeutlicht. Die damit einhergehende erhöhte Nachfrage nach Wohnraum ist damit ebenfalls eindeutig abzuleiten.

Ein weiterer massiver Zuwachs wird durch die Ansiedlung eines Logistik-Zentrums erwartet, das zusätzlich bis zu 200 neue Arbeitsplätze schaffen wird (Quelle: Saarbrücker Zeitung, Artikel vom 29. Okt. 2018; „Große Firmenansiedlung in Tholey“)

Immobilien- und Grundstücksmarkt

Im Gesamtaspekt sind die Grundstückspreise in der Gemeinde Tholey (speziell im Ortsteil Theley) als überdurchschnittlich teuer zu beschreiben.

Zudem kommt der Umstand, dass es eine sehr geringe Verfügbarkeit gibt, jedoch eine sehr hohe Nachfrage an Wohnbaugrund (10 Anfragen an die Gemeinde / Woche; Quelle: Gemeinde Tholey, Stand: September 2019).

Somit entsteht eine äußerst ungleiche Situation zwischen Angebot und Nachfrage, was die Notwendigkeit der Schaffung neuer Wohnbauflächen im Gemeindegebiet unterstreicht.

Baugenehmigungen und kommunale Baustellen

Dass die Nachfrage an Wohnraum im Gemeindegebiet Tholey hoch ausfällt, zeigt auch die Zahl der erteilten Baugenehmigungen für Ein- bzw. Mehrfamilienwohngebäude. Hier wurden im Zeitraum von 01.01.2014 bis 31.12.2018 bereits 110 Baugenehmigungen erteilt (Quelle: Gemeinde Tholey).

Im Kontrast hierzu steht die Tatsache, dass im Gemeindegebiet keine einzige kommunale Baustelle mehr vorhanden ist (Quelle: Gemeinde Tholey; Stand: September 2019) und damit ebenfalls die Notwendigkeit aufgezeigt wird, in der Gemeinde Wohnbaufläche zu entwickeln.

Die in der Teiländerung des Flächennutzungsplans dargestellten Wohnbauflächen können hierfür die planerische Weichenstellung zur Sättigung des Wohnbedarfs sein.

Fazit / Zusammenfassung

Unter der Berücksichtigung der allgemeinen Rahmenbedingungen in der Gemeinde Tholey ist festzustellen, dass die vermehrte Bereitstellung von Wohnbauland erforderlich ist.

Um einen Ausgleich von Angebot und Nachfrage bei der Wohnungssituation zu schaffen, ist es demnach erforderlich, die Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde vorzubereiten. Eine entsprechende Teiländerung des aktuellen Flächennutzungsplans der Gemeinde Tholey, mit Darstellungen zur Schaffung von Wohnbaufläche, ist in diesem Sinne ein idealer Ansatzpunkt, um dieses Ziel zu realisieren.

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Tholey/Theley (bipolares Grundzentrum)
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> (Z 17, 21) Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes; Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen: erfüllt (G 29) Arrondierungen bzw. Erweiterungen des Siedlungskörpers sollen sich bedarfsgerecht an den kulturlandschaftstypischen Siedlungs-, Erschließungs- und Bauformen orientieren. Auf eine dem Bestand angepasste Maßstäblichkeit soll geachtet werden: erfüllt
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche darüber hinaus keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<p>Nicht betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> das nächstgelegene NATURA-2000-Gebiet LSG „Prims (L 6507-301)“ liegt ca. 1 km nördlich des Planungsgebiets; Wirkungen in das Gebiet bzw. auf den Erhaltungszustand der hier gemeldeten Lebensraumtypen oder die formulierten Entwicklungsziele sind schon aufgrund der Entfernung nicht ableitbar. Hinzu kommt die Trennwirkung der Siedlungsfläche von Theley. Auch für die hier gemeldeten agilen Tierarten nach Anh. II der FFH-RL (Großes Mausohr, Bechsteinfledermaus) sowie Vogelarten des Anhangs 1 der VS-RL (Uhu, Grauspecht, Neuntöter, Braunkehlchen) ist der Planungsraum nicht als essentielles Habitat zu werten, so dass Wirkungen auf deren potenzielle Teillebensräume außerhalb des Gebietes ebenfalls nicht angezeigt sind. Im Zuge der avifaunistischen Untersuchungen wurde die Absenz der Arten im Plangebiet verifiziert. Von einer Verträglichkeit der Maßnahme mit den Erhaltungszielen des NATURA 2000-Gebietes kann daher bereits auf der kursorischen Prüfebene ausgegangen werden. Eine tiefergehende Betrachtung n. Art. 6 FFH-RL und §§ 34ff. BNatSchG ist an dieser Stelle nicht notwendig.
Naturparks	<ul style="list-style-type: none"> Lage im Naturpark Saar-Hunsrück; gem. § 2 besteht der Schutzzweck des Naturparks darin, dass „die zur Erholung der Bevölkerung und für naturverbundenen Tourismus hervorragend geeignete Mittelgebirgslandschaft mit ihren die Landschaft prägenden Merkmalen, wie ausgedehnte Laubmischwälder, vielfältig strukturierte Agrarlandschaften mit Grünland in den Auen, naturnahen Bachläufen und lebendigen Dörfern und Siedlungen erhalten, gepflegt und entwickelt werden“ sollen. Damit sind Landschaftsbild und naturverbundene Erholung wichtige Faktoren, die jedoch gleichrangig neben der Wohn-, Wirtschafts- und Erholungsfunktion stehen.
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	<p>Nicht betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> Ca. 370 m westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beginnt das LSG L 02 06 03 (LSG im LK St. Wendel – in der Gemeinde Tholey, VO v. 12. Aug. 1976, Abl. d. S. Nr. 41, S. 905ff., geänd. durch VO v. 3.11. 1998, Abl. d. S. Nr. 52, S. 1210ff. und VO v. 27.08.2008, Abl. d. S. Nr. 37, S. 1455f und VO v. 09.11.2011, Abl. d. S. Nr. 32, S. 308). Verbote bzw. erlaubnisbedürftige Maßnahmen nach § 4 sind nicht tangiert.
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	Nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> • Ein Teil des grünlandgenutzten südlichen Abschnitts des Geltungsbereiches ist im Rahmen der Biotopkartierung 2016 als Lebensraum nach Anhang 1 der FFH-Richtlinie erfasst (BT-6408-2479-2016, LRT 6510, Erhaltungszustand B). Eine weitere Fläche (BT-6408-2472-2016, LRT 6510, Erhaltungszustand B) ragt von Osten geringfügig in den Planungsbereich hinein. • Am nordwestlichen Rand ist eine kleinflächige, nach § 30 BNatSchG geschützte Nasswiese auskartiert (GB-6408-0972-2016). Es handelt sich um eine ca. 160 m² große, quellig durchsickerte Brache mit beschränkter floristischer Ausstattung (Flatterbinsen-Dominanzgesellschaft, lokal mit Kennarten des FFH-LRT 6430 wie <i>Epilobium hirsutum</i> und <i>Angelica sylvestris</i>). In Richtung des Quellbereiches des Wingertsbaches befindet sich ein weiteres (nicht registriertes) kleinflächiges, quellig durchsickertes Areal, das aufgrund der permanenten Durchnässung aus der regelmäßigen Bewirtschaftung ausgeschlossen wird und ebenfalls als n. §30 BNatSchG geschützter Biotop zu werden ist. Die Fläche liegt knapp außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. • Der Grünlandbereich zwischen den beiden Flächen ist zwar etwas grundfeuchter ausgebildet als die umgebenden Flächen, die Ausbildung als (artenarme) Fuchschwanzwiese rechtfertigt jedoch keinesfalls die Einstufung als geschützte seggen- und binsenreiche Nasswiese. Der Bebauungsplan sieht für diesen Randbereich kein Baufenster vor. • Ausgewiesene Flächen des Arten- und Biotopschutzprogrammes des Saarlandes sind nicht betroffen. • Die ABDS-Datenbank (Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes, Stand 2013) weist für den Planungsbereich und das unmittelbare Umfeld keine Funddaten planungsrelevanter Arten auf. Innerhalb eines Radius von < 1 km liegt lediglich ein Nachweis des Südlichen Blaupfeils (<i>Orthetrum brunneum</i>, F-R. Weber 2007 im Absatzweiher der Fa Backes) vor. Die älteren Funddaten aus dem ABSP belegen im Umfeld von bis zu 1 km neben einigen mehr oder weniger bemerkenswerten Pflanzenfunden (u.a. <i>Epilobium palustre</i>, <i>Potentilla palustris</i>, <i>Lathraea squamaria</i>, <i>Carex versicaria</i>, <i>C. rostrata</i>, <i>C. tumidicarpa</i>, <i>Poa chaixii</i>) folgende planungsrelevanten Arten: Feldschwirl (OBS-Kartierung 1990, Hahndornwiese nördlich der Ortslage von Theley), Braunkehlchen (OBS-Kartierung 1990, jenseits der Theel und nördlich der Ortslage von Theley), Baumfalke (OBS-Kartierung 1996, südlich Johann-Adams-Mühle) • Neben <i>Orthetrum brunneum</i> wurde im Absatzweiher der Fa Backes (ca. 500 m nordwestlich) Mitte der 80er Jahre auch die Glänzende Binsenjungfer (<i>Lestes dryas</i>) und die beiden Prachtlibellenarten (<i>Calopteryx splendens</i> und <i>C. virgo</i>) nachgewiesen. Sie fallen jedoch als lediglich national besonders geschützte Arten aus der artenschutzrechtlichen Betrachtung nach § 44 BNatSchG heraus.
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht	

Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte

Darstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplans

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

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Geplante Gemischte Baufläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Bisher stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey den nördlichen Teil des Geltungsbereichs als 2,9 ha große geplante gemischte Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar.

Künftig wird im nördlichen Teil des Geltungsbereichs der Teiländerung des Flächennutzungsplanes eine 2,0 ha große Teilfläche als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellung dient als Scharnierfunktion zwischen dem bestehenden nördlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen und der geplanten Wohnbaufläche im Süden.

Fläche für Landwirtschaft

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Bisher stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey den südlichen Teil des Geltungsbereichs als 5,1 ha große Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar.

Gewerbliche Baufläche

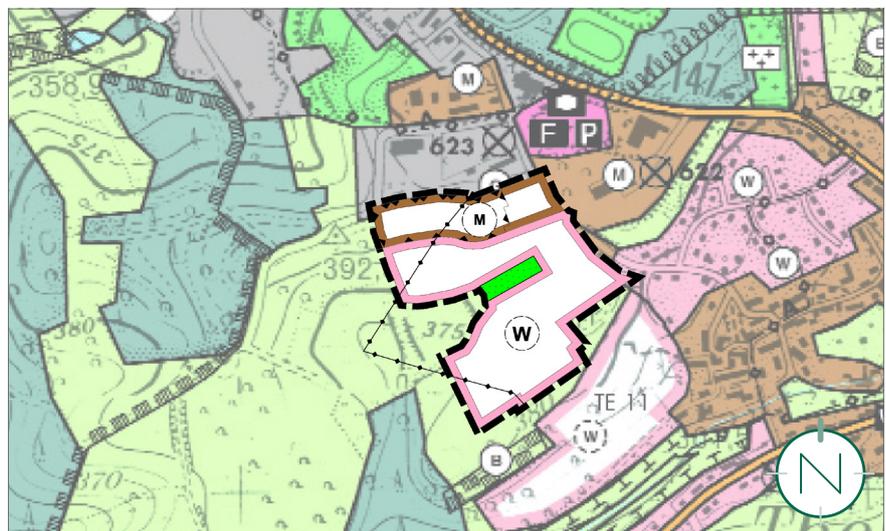
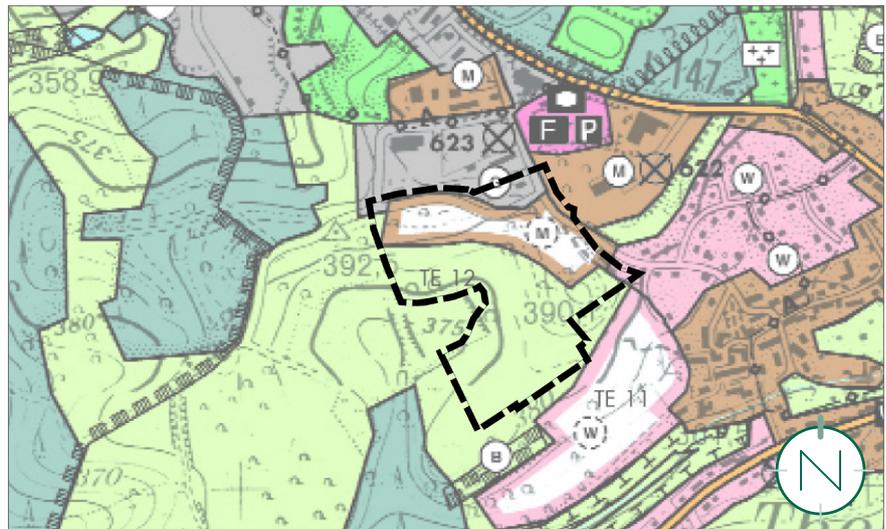
Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Bisher stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey den nördlichsten Teil des Geltungsbereichs als 0,5 ha große gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar.

Geplante Wohnbaufläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Künftig wird ein ca. 6,2 ha großer Teilbereich des Geltungsbereichs der Teil-



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

änderung des Flächennutzungsplanes als „Wohnbaufläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Damit wird die Errichtung eines Wohngebiets planerisch vorbereitet. Diese Darstellung bezieht sich dabei auf den größten Teil des Geltungsbereichs.

Geplante Grünfläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Mittig des Plangebiets wird eine Fläche von 0,3 ha als Grünfläche dargestellt.

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Zudem werden die Verläufe der oberirdischen Hauptversorgungsleitungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB nachrichtlich dargestellt.

Diese Darstellung dient dem Schutz der vorhandenen oberirdischen Hauptversorgungsleitungen.

Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionschutzgesetzes

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB

Um die Immissionsbelastungen des nördlich gelegenen Gewerbegebiets auf das in der

Teiländerung des Flächennutzungsplans dargestellte Wohngebiet zu minimieren, sind gegebenenfalls innerhalb eines ca. 1,4 ha großen Teilbereiches Vorkehrungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffen. Die Maßnahmen sind auf Bebauungsplanebene zum „Wohngebiet Schaumbergblick, 2. Bauabschnitt“ zu konkretisieren.

Konsequenzen für die Flächenbilanz innerhalb des geänderten Teilbereiches

	Flächenbilanz des aktuellen Flächennutzungsplans	Flächenbilanz der Teiländerung des Flächennutzungsplans
Wohnbaufläche	0	ca. 6,2 ha
Gemischte Baufläche	2,9 ha	ca. 2,0 ha
Gewerbliche Baufläche	0,5 ha	0
Fläche für Landwirtschaft	5,1 ha	0
Grünfläche	0	ca. 0,3 ha
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen	keine Fläche (nachrichtliche Übernahme)	keine Fläche (nachrichtliche Übernahme)
Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes	0	(ca. 1,4 ha)

Auswirkungen des Flächennutzungsplans, 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 Flächennutzungsplans eingestellt:

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

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

Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

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

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes soll die Wohnfunktion in der Gemeinde gestärkt werden. Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Gemeinde gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt. Da in der Gemeinde Tholey diesbezüglich ein Handlungserfordernis zu verzeichnen ist, kommt die Teiländerung des Flächennutzungsplans diesem Auftrag nach.

Kurze Wege zwischen Arbeits- und Wohnstandort

Die Darstellungen der Teiländerung des Flächennutzungsplans entsprechen dem „Prinzip der kurzen Wege“, da hierbei maßgeblich sichergestellt wird, dass Wohnraum in der unmittelbaren Nähe zu den im Umkreis liegenden, expandierenden Gewerbebetrieben geschaffen werden kann. Somit können dort Beschäftigte nahe ihres Arbeitsplatzes wohnen, was zudem die Notwendigkeit von Pendlerfahrten nicht aufkommen lässt.

Zudem steigert eine räumliche Nähe zum Arbeitsort die Attraktivität des Wohnstandorts bei der Bevölkerung.

Deckung des zu erwartenden Bedarfs an Wohnraum

Im Gemeindegebiet Tholey hat sich mit der positiven Entwicklung des Gewebesektors und der damit einhergehenden Schaffung neuer Arbeitsplätze auch ein erhöhter Bedarf an Wohnraum entwickelt. Dieser Bedarf soll von der Gemeinde auch in Zukunft gedeckt werden. Da im Gemeindegebiet

bereits eine ungleiche Balance zwischen Angebot und Nachfrage herrscht, ist es umso essenzieller, weitere Wohnfläche zu sichern.

Die Darstellungen der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Tholey kommen dieser planerischen Sicherung in vollem Umfang nach.

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

Bei dem südlichen Teil des Geltungsbereichs handelt es sich um eine Landwirtschaftsfläche am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Mit dem geplanten Wohngebiet wird der Siedlungskörper sinnvoll weiterentwickelt und arrondiert. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die freie Landschaft findet in diesem Bereich nicht statt. Die östliche und südliche Umgebung ist bereits durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Zudem hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Beim dem nördlichen Teil des Geltungsbereichs handelt es sich um Misch- und Gewerbeflächen am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Das Orts- und Landschaftsbild ist in diesem Bereich bereits durch die ansässigen gewerblichen Nutzungen vorbelastet. Zudem hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Hier wird ein endgültiger Siedlungsabschluss geschaffen.

Durch die Aufhebung der gewerblichen Baufläche im nördlichen Geltungsbereich wird das Orts- und Landschaftsbild langfristig positiv beeinflusst.

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

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

„Die Teiländerung des FNP steht in Einklang mit den raumordnerisch und landesplanerisch vorgegebenen Entwicklungszielen. Schutzgebiete n. BNatSchG oder WHG/SWG sind nicht betroffen.

Der Großteil des Planungsbereiches wird von Flächen mit vergleichsweise geringen Biotopwerten eingenommen. Hierzu zählt das intensiv genutzte Grünland (ca. 6,5 ha), die bebaute Gewerbefläche und die Fichtenbestände auf den Privatgrundstücken. Wertgebende Strukturen sind eine als FFH-Lebensraum erfasste Magerwiese, zwei kleinflächige n. § 30 BNatSchG geschützte Nassbrachen (davon eine im GeoPortal dargestellt) am nördlichen Rand der Teiländerung, einzelne Obstbäume innerhalb und südlich der mit Fichten gesäumten Grundstücke, eine alte Stieleiche am westlichen Rand der Fichtenparzellen sowie ältere Obstbaumbestände am Westrand der Teiländerung oberhalb des Quellbereiches des Wingertsbaches .

Die FFH-LRT-Fläche wurde hinsichtlich des Erhaltungszustandes verifiziert und in Bezug auf die Flächengröße geändert (reale Größe: 3.240 m²). Gem. den allgemein gültigen Prüfkriterien ist der Flächenverlust mit Blick auf die weiterhin bestehende Kohärenz des Lebensraumes im Gebiet als erheblich zu werten und demzufolge als Biodiversitätsschaden gem. § 19 BNatSchG zu beurteilen. Ein entsprechender Ausgleich wird im Bebauungsplan für den 1. BA bauplanerisch festgesetzt.

In Bezug auf die n. § 30 BNatSchG geschützten Biotope ist, sofern die Flächen aufgrund der Festsetzungen nicht erhalten werden können (wie im Bebauungsplan zum 1. BA praktiziert), ggfs. ein Ausnahmeantrag n. § 30 Abs. 3 BNatSchG zu stellen und ein funktionaler Ausgleich zu erbringen.

Aus faunistischer Sicht erfüllen die Grünlandflächen vor allem eine Funktion als Nahrungsraum, z.B. für den Rotmilan, der am Standort mehrfach beobachtet wurde. Brutmöglichkeiten bestehen im Bereich der mit Fichten und Obstbäumen bestandenen Freizeitgrundstücke und in den Pioniergehöhlen und der Fichtenreihe am Nordrand. Das nach Westen sich fortsetzende großflächige Grünland ist grundsätzlich als Lebensraum für Wiesenbrüter geeignet, wenn-

gleich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die eher trockene Grünlandausprägung, die Vertikalstrukturen der Freizeitgrundstücke und die Störeinflüsse aus der benachbarten Bebauung bzw. dem Gewerbegebiet ein Vorkommen der typischen Feuchtwiesenbrüter praktisch ausschließen.

Der bloße Verlust von Nahrungsräumen stellt keinen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG dar, sofern ein signifikant negativer Effekt auf den Erhaltungszustand der lokalen Population ausgeschlossen werden kann. Er stellt insofern auch keinen Schaden n. § 19 BNatSchG für Arten des Anh. I der Vogelschutzrichtlinie dar, solange er keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes des Lebensraumes der betreffenden Art hat. Für die im Gebiet nachgewiesenen, i.d.R. noch häufigen Arten darf dies grundsätzlich angenommen werden. In Bezug auf den genannten Rotmilan wurde die fehlende Relevanz des Nahrungsraumverlustes für den 1. BA anhand einer Flächenanalyse der geeigneten Nahrungsflächen im Umfeld nachgewiesen. Der Befund gilt allerdings lediglich nur für den 1. BA. Eine weitere Wohnraumentwicklung ist im Hinblick auf die §§ 19 und 44 BNatSchG erneut zu prüfen.

Das Quartierpotenzial der den Quellbereich des Wingertsbaches umgebenden Obstbaumreihen am westlichen Rand der FNP-Teiländerung wird als hoch eingeschätzt. Die meisten Bäume weisen Stammhöhlen auf, die zumindest für baumbewohnende und in der Region Tholey nachgewiesenen Arten Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*) oder Mopsfledermaus (*Barbatella barbastellus*) geeignet sind. Dadurch ergibt sich auf der Ebene konkretisierender Bebauungspläne weiterer Untersuchungsbedarf im Hinblick auf die Betroffenheit von Fledermäusen.

Der Baumbestand auf den Privatparzellen (Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schaumbergblick – 1. Bauabschnitt“) wies zwar ebenfalls vereinzelte Quartiermöglichkeiten in Form von Stammhöhlen in Obstbäumen und abgestorbener Rinde an den wenigen Fichten auf. Besatznachweise konnten hier jedoch nicht erbracht werden. Ausgleichsmaßnahmen für den Wegfall potenzieller Quartiere werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan (1. BA) vorgeschlagen.

Unter den planungsrelevanten Reptilien erschien im Vorfeld ein Vorkommen der Zauneidechse im Bereich der südwestexponierten Magerwiese (LRT-Fläche) möglich. Die Art konnte trotz intensiver Nachsuche jedoch nicht nachgewiesen werden.

Weitere für den besonderen Artenschutz n. § 44 BNatSchG relevante Arten sind innerhalb des Planbereiches nicht zu erwarten.

Unter den abiotischen Schutzgütern ist vor allem der Eingriff in die Böden bzw. Bodenfunktionen als erheblich zu werten und erfordert auch nach bauplanerisch festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, schonender Umgang mit Boden, Tabuzone zur Vermeidung von Bodenverdichtungen, Bauüberwachung) einen externen funktionalen Ausgleich, der auf der Ebene der Bebauungspläne bauplanerisch festgesetzt werden muss.

Unter den weiteren abiotischen Schutzgütern Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild besteht keine besondere qualitätsbezogene Disposition und/oder erhebliche Wirkung sind nicht zu erwarten.“

(Quelle: Umweltbericht mit grünordnerischem Fachbeitrag und artenschutzrechtlicher Prüfung zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes „Wohngebiet Schaumbergblick“ Gemeinde Tholey, ARK Umweltplanung und –consulting, Paul-Marien-Straße 18, 66111 Saarbrücken, Stand: 21.01.2021)

Auswirkungen auf die Belange der Forst- und Landwirtschaft

Die Gemeinde reduziert mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes die Fläche für die Landwirtschaft im Gemeindegebiet um ca. 5,2 ha zugunsten einer Wohnbaufläche, gemischter Baufläche und Grünfläche. In der Gemeinde Tholey besteht ein anhaltend hoher Bedarf nach Wohnbaugrundstücken, der aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit von Baulücken innerhalb der Innenbereiche der Ortsteile nicht gedeckt werden kann. Hierzu ist eine langfristig ausgelegte, bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen notwendig. Die Gemeinde Tholey reagiert mit der vorliegenden Planung lediglich auf den anhaltenden Bedarf im Gemeindegebiet. Die Gemeinde stellt in diesem Fall die Belange der Wohnbaulandentwicklung über die Belange der Landwirtschaft.

Die Belange der Forstwirtschaft sind durch die Planung nicht betroffen.

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

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

Die verkehrliche Erschließung soll wie bisher über die Straße „Kelten Weg“ erfolgen.

Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind aufgrund der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes bereits grundsätzlich vorhanden.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung geht zwar ein Teil der Freiflächen verloren, jedoch wird mit der Darstellung von Wohnbaufläche eine Nutzung gewählt, die in ihrem Versiegelungsgrad äußerst begrenzt ist (Wohnnutzung i.d.R. mit einer GRZ von 0,4) und eine aufgelockerte Struktur aufweist. Somit wird eine übermäßige Versiegelung verhindert, was die Auswirkungen auf die Belange des Klimas begrenzt.

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.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht

abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Folgende Argumente sprechen für die Verwirklichung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes:

- planerische Vorbereitung zur Errichtung eines Wohngebiets
- strategische Neuordnung der Potenzialfläche innerhalb des Ortsteils Theley
- positive Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Durch die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird langfristig die Fläche für die Landwirtschaft im Gemeindegebiet um ca. 5,2 ha zugunsten einer Wohnbaufläche, gemischter Baufläche und Grünfläche reduziert. Aus Sicht der Kommune überwiegt die Wohnbaulandentwicklung als Belang des öffentlichen Interesses. Landwirtschaftliche Betriebe sind nicht existenziell betroffen.

Um die Immissionsbelastungen des nördlich gelegenen Gewerbegebiets auf das in der Teiländerung des Flächennutzungsplans dargestellte Wohngebiet zu minimieren, sind diesbezüglich im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens zum „Wohngebiet Schaumbergblick, 2. Bauabschnitt“ gegebenenfalls Vorkehrungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffen.

Fazit

Die Gemeinde Tholey hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegenein-

ander und untereinander abgewägt. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde Tholey zu dem Ergebnis, die Teiländerung des Flächennutzungsplans umzusetzen.