

Südlich der Trierer Straße - Sporstraße

Begründung zur 8. Teiländerung des Bebauungsplanes
in der Gemeinde Tholey, Ortsteil Tholey

ENTWURF

24.04.2025



K E R N
P L A N

8. Teiländerung Südlich der Trierer Straße - Sporstraße

Im Auftrag:



Gemeinde Tholey
Im Kloster 1
66636 Tholey

IMPRESSUM

Stand: 24.04.2025, 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 · 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 Festsetzungen und weitere Planinhalte	13
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	17

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Tholey ist angesichts des demografischen Wandels - insbesondere hinsichtlich der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung - bestrebt, geeignete Flächen und Angebote für seniorengerechtes Wohnen nutzbar zu machen.

In diesem Sinne soll, südlich der Verlängerung der Dr.-Adenauer-Straße, angrenzend zur Freiwilligen Feuerwehr Tholey, für den Neubau einer Seniorenresidenz das bisherige Baurecht angepasst werden. Gegenstand der Planungsmaßnahme ist dabei vor allem die räumliche Verlagerung vor Ort vorhandener Nutzungen bzw. Angebote an einen neuen, bislang un bebauten innerörtlichen Potenzialstandort. Die bestehende Einrichtung in räumlicher Nähe zum Plangebiet (Jahnstraße) entspricht nicht mehr den modernen Standards, sodass durch den Neubau insbesondere eine Modernisierung und langfristige Sicherung der Angebote erfolgen soll.

Die Erschließung der Seniorenresidenz soll über die bereits bestehende, nördlich angrenzende, Verlängerung der Dr.-Adenauer-Straße erfolgen. Die für die Seniorenresidenz erforderlichen Stellplätze für Mitarbeiter, Bewohner und Besucher werden vollständig auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches untergebracht.

Nach aktueller Rechtsgrundlage ist das Planvorhaben nach dem Bebauungsplan „Südlich der Trierer Straße - Sporstraße“ (2002) sowie dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnanlage Dr. Adenauer Straße“ (7. Teiländerung des Bebauungsplanes „Südlich der Trierer Straße - Sporstraße“) von 2017 zu beurteilen und somit nicht realisierungsfähig.

Die Gemeinde Tholey hat deshalb nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 8. Teiländerung des Bebauungsplanes „Südlich der Trierer Straße - Sporstraße“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Seniorenresidenz zu schaffen.

Die 8. Teiländerung des Bebauungsplanes ersetzt innerhalb des Geltungsbereiches die bestehenden Bebauungspläne von 2002 und 2017.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung, Entwicklung von Grundstücken im Innenbereich). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 01. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 0,6 ha in Anspruch nimmt.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes zu.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Nach der Bestimmung der Nr. 13.18.2 der Anlage 1 zum UVPG ist bei einem naturnahen Ausbau von Bächen, Gräben, Rückhaltebecken und Teichen, kleinräumigen naturnahen Umgestaltungen, wie die Beseitigung von Bach- und Grabenverrohrungen, der Verlegung von Straßenseitengräben in der bebauten Ortslage und ihre kleinräumige Verrohrung, der Umsetzung von Kiesbänken in Gewässern, eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey stellt für das Plangebiet überwiegend eine geplante gemischte Baufläche bzw. geplante Wohnbaufläche sowie eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Rechtswirksame Teiländerungen des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich sind zu berücksichtigen. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan bzw. die rechtswirksame Teiländerung muss daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich in zentraler Ortslage der Gemeinde Tholey, südwestlich der Freiwilligen Feuerwehr sowie südlich der Verlängerung der Dr.-Adenauer-Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die angrenzende Bebauung in Verlängerung der Dr.-Adenauer-Straße (Hs.-Nr. 23) sowie Grünflächen,
- im Osten durch die Bebauung bzw. Nutzfläche der Freiwilligen Feuerwehr sowie durch die angrenzende Wohnbebauung der Dr.-Adenauer-Straße und den dazugehörigen privaten Gartenflächen,
- im Süden durch Grün- und Freiflächen mit vereinzelt Gehölzen,
- im Westen durch die angrenzende Bebauung (Hs.-Nr. 23a) sowie durch Grün- und Freiflächen mit vereinzelt Ge-



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ©ZORA, Z - 026/05 LVGL; Bearbeitung: Kernplan

hölzstrukturen und einen dort verlaufenden Fußweg.

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



Orthofoto mit Plangebiet (weiße Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: Geobasisdaten, @ LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt aktuell eine weitläufige, bisher unbebaute und mindergenutzte Grün- und Freifläche dar.

Durch das Plangebiet verläuft von Nordwesten nach Norden ein öffentlicher Fußweg. Die fußläufige Verbindung von der Dr. Adenauer Str. hin „Zum Klosterbrühl“ soll auch zukünftig erhalten werden

Die Umgebung wird überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Daran angrenzend sind in unmittelbarer Umgebung bereits alternative Wohnformen, wie z. B. senioren-gerechtes Wohnen und betreutes Wohnen vorzufinden. Darüber hinaus grenzt im Nordosten die Freiwillige Feuerwehr an das Plangebiet an.

Aufgrund der Ausstattung des Plangebietes, u. a. in Bezug auf die Anlage von Aufenthaltsflächen im Grünen und der umgebenen Bebauung ist die Fläche für die vorgesehene Nutzung prädestiniert und führt zu einer nutzungsabgestimmten Ergänzung in zentraler Ortslage der Gemeinde Tholey.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum der Gemeinde bzw. des Bauträgers. Daher ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von der Verlängerung der Dr.-Adenauer-Straße im Nordwesten zu den Freiflächen nach Südosten hin um ca. 7,0 m sowie von Nordosten nach Südwesten um ca. 4,0 m ab.

Die Topografie hat wohl keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es kann jedoch zu Reliefveränderungen kommen, da Geländemodellierungen zur zweckmäßigen Bebauung gegebenenfalls erforderlich sein werden.

Verkehrs-anbindung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Verlängerung der Dr.-Adenauer-Straße, von welcher die Erschließung der Seniorenresidenz erfolgen soll. Somit sind keine zusätzlichen Erschließungsanlagen erforderlich. Die bestehende Mischverkehrsfläche bleibt auch zukünftig erhalten und wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.



Blick von der Dr.-Adenauer-Straße auf das Plangebiet (Blick von Nordosten)



Blick auf die Erschließungsstraße mit angrenzender Bebauung (Feuerwehr und Wohngebäude für betreutes Wohnen)



Blick von der Erschließungsstraße auf das Plangebiet (Blick von Nordwesten)

Im weiteren Verlauf mündet die Dr.-Ade-nauer-Straße in die Sporstraße und weitergehend in die Trierer Straße (B 269), wodurch das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

Die nächstgelegene Bushaltestelle („Römerallee Tholey“) liegt ca. 200 m nördlich entfernt an der Sporstraße (u. a. frequentiert durch Buslinie 611).

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der angrenzend bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. 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 (...)“

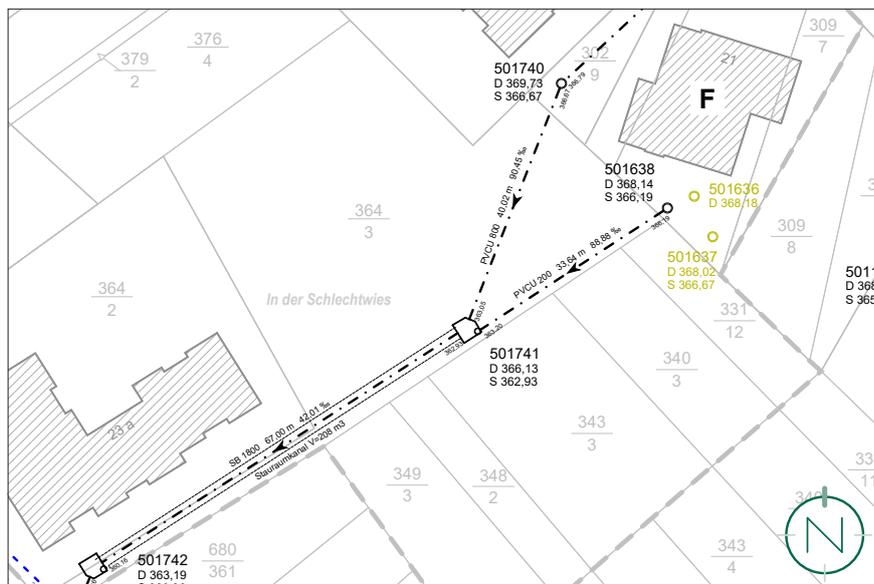
Gemäß Geoportal des Saarlandes ist das Plangebiet für die Versickerung von Niederschlagswasser bedingt geeignet (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland; Stand der Abfrage: 27.02.2024).

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung mit den Ver- und Entsorgern abgestimmt 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 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.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Andere Standorte für eine zweckmäßige Bebauung mit seniorengerechten Angeboten oder Nutzungsalternativen für die



Kanalkonzeption; Quelle: Gemeinde Tholey, Stand: 12.10.2023



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet; blau = Plangebiet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 27.02.2024

Flächen drängen sich aufgrund des Vorrangs der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und der bestehenden Umgebungsnutzung nicht auf.

Es handelt sich bei der geplanten Bebauung um die maßvolle Nachverdichtung von bereits erschlossenen und überplanten (rechtskräftiger Bebauungsplan von 2002 setzt u. a. Baufenster fest) Grundstücken, was die bestehende Infrastruktur effizienter auslastet und perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB).



Machbarkeitsstudie, Neubau Seniorenheim Tholey GFmbH; Quelle: Monzel Architekten GmbH, GFmbH, Stand: April 2025

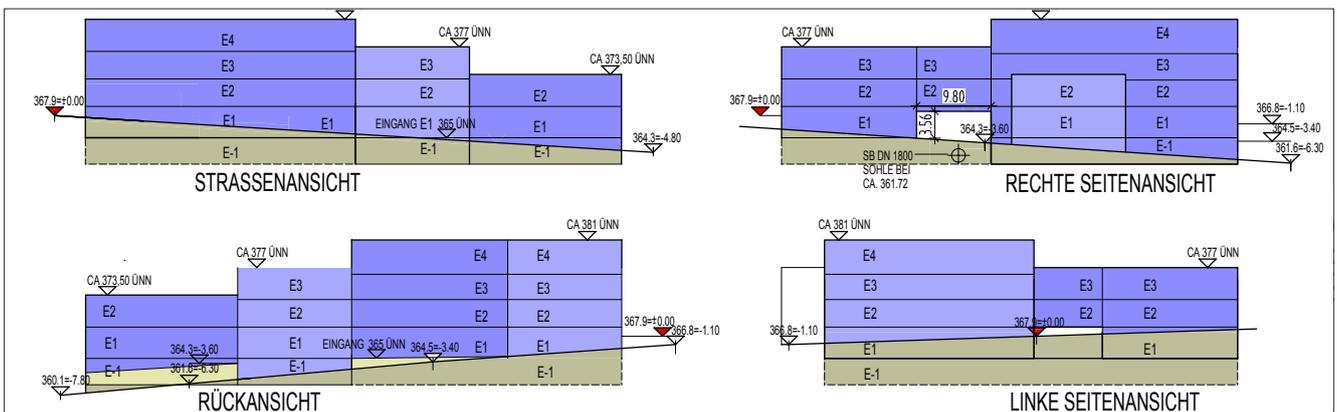
Machbarkeitsstudie, Städtebauliche Konzeption

Die GFA mbH plant die Schaffung bzw. Änderung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Seniorenresidenz in der Gemeinde Tholey. Gegenstand der Planung ist dabei vor allem die räumliche Verlagerung von vor Ort bereits vorhandenen Angeboten an einen neuen Standort, der sich in direkter Nachbarschaft zu vergleichbaren Nutzungen befindet.

Der geplante Gebäudekomplex verfügt gemäß einer ersten Machbarkeitsstudie über zwei bis vier oberirdische Vollgeschosse (E1 bis E4). Ein weiteres Geschoss (E-1) liegt weitestgehend unterhalb der Geländeoberfläche und wird aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs nur teilweise oberirdisch

ersichtlich sein. Die umliegende Bebauung sowie die örtlichen Gegebenheiten (Fußweg, Staukanal) werden in diesem Zusammenhang berücksichtigt (u. a. differenzierte Geschossigkeit, ausreichend dimensionierte Durchfahrt sichert Zugänglichkeit des Kanals).

Die Erschließung der geplanten Seniorenresidenz erfolgt über die Verlängerung der Dr. Adenauer-Straße und ist somit bereits gesichert. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Mitarbeiter, Bewohner, Besucher) kann vollständig innerhalb des Plangebietes organisiert werden. Weitere Erschließungsanlagen sind daher, mit Ausnahme der Verlagerung des Fußweges an den westlichen Rand des Geltungsbereiches, zur Realisierung des Vorhabens nicht mehr erforderlich.

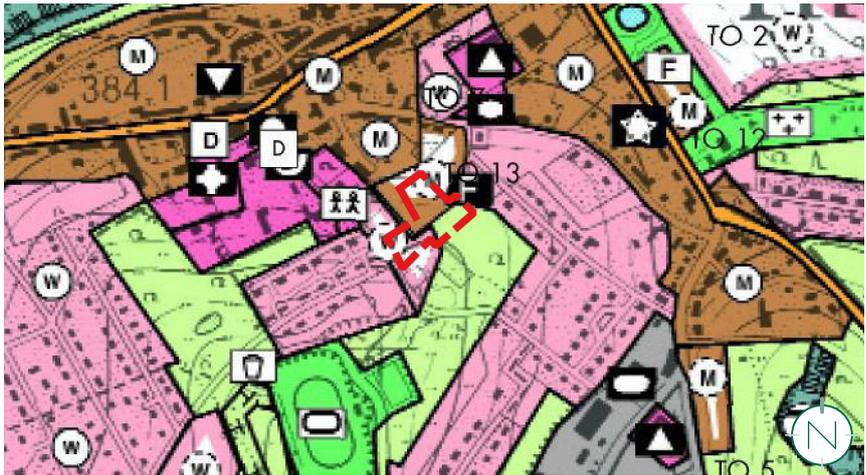


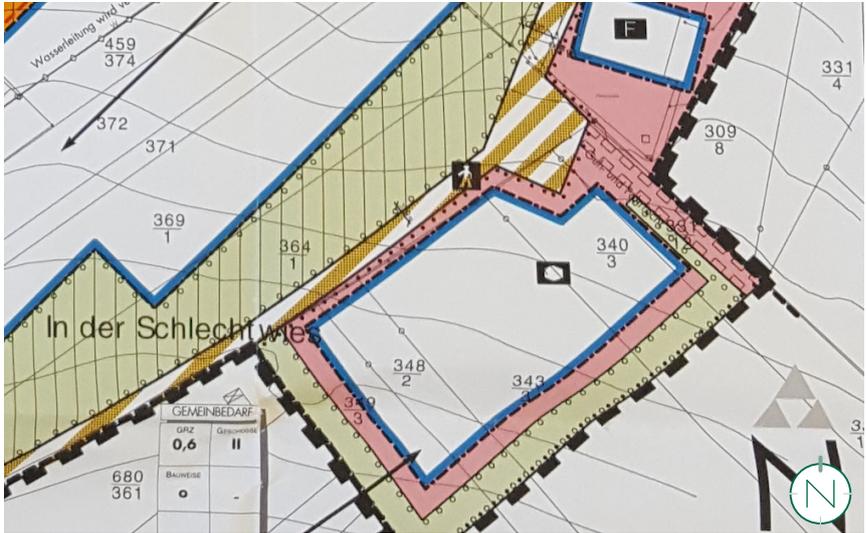
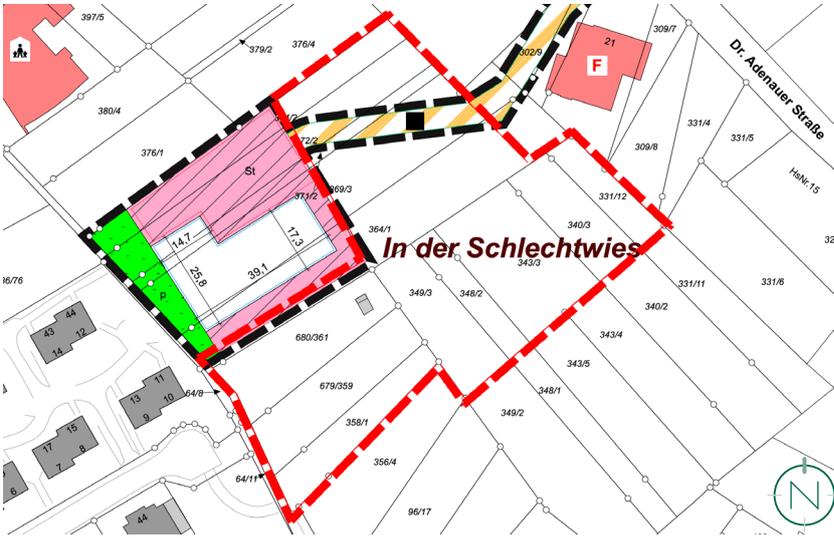
Ansichten, Machbarkeitsstudie, Neubau Seniorenheim Tholey GFmbH; Quelle: Monzel Architekten GmbH, GFmbH, Stand: April 2025

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum Tholey, ländlicher Raum
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich; 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 Entsprechen dem Planvorhaben; keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Regionalpark, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Naturdenkmäler, in der Denkmalliste nach § 6 SDSchG verzeichnete Denkmäler oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen bzw. von Arten innerhalb des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb des Geltungsbereiches, innerhalb eines 1 km-Radius ein Nachweis der Zwergfledermaus im Siedlungsbereich von Tholey (Harbusch, 2005), des häufigen kleinen Pappel-Glasflüglers (<i>Pranthere tabaniformis</i>) am Schaumberg und des Laubmooses <i>Orthotrichum pallens</i> (S. CASPARI 2005) im Quellbereich des Merschbaches keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine Lebensraumtypen n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen; nächstgelegene Flächen erst im Offenland südlich von Tholey
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.

Kriterium	Beschreibung
Besonderer Artenschutz	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</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>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Die ca. 0,6 ha Planungsfläche ist Teil des 2002 aufgestellten und rechtswirksamen Bebauungsplanes „Südlich der Trierer Straße - Sporstraße“, der den Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit einem großen Baufenster sowie einem Fußweg, einem Wendehammer und randlichen Anpflanzungsflächen festsetzt Bis auf den Fußweg und den als Schotterfläche angelegten und gegenwärtig als Stellplatz genutzten Wendehammer hat eine entsprechende Umsetzung bzw. Bebauung bisher nicht stattgefunden; aufgrund neuer Gegebenheiten bzw. einer geplanten Ansiedlung soll der Bebauungsplan geändert werden <div data-bbox="587 584 1323 1133" data-label="Image"> </div> <p>Blick von Nordwesten auf den bereits gem. dem rechtskräftigen B-Plan realisierten Fußweg (o.l.), im Bildhintergrund neues Gebäude für seniorengerechtes Wohnen; Blick von Westen auf die Planungsfläche (o.r.), Blick von der Verlängerung der Dr. Adenauer-Str. auf die neu angelegte Grünfläche mit Baumpflanzungen (u.l.); Blick von Osten auf die mit Gülle aufgedüngte Fettwiese im Südwestteil (u.r.)</p> <ul style="list-style-type: none"> Neben dem die Fläche zentral durchquerenden Fußweg umfasst der Geltungsbereich eine neu angelegte Grünfläche neben dem 2018 errichteten Gebäude für seniorengerechtes Wohnen mit Baumpflanzungen entlang der Zuwegung Der Bereich südöstlich des Fußweges ist Teil einer intensiv genutzten und offenbar mit Flüssigdünger gedüngten Fettwiese, die im Randbereich des Fußweges durch die jüngste Bautätigkeit zudem noch stark überprägt wurde Damit sind innerhalb des Geltungsbereich keine wertgebenden Biotope oder Strukturen betroffen <p><u>Bestehende Vorbelastungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Zentrumsnahe Lage neben dem Feuerwehrgerätehaus und Wohnbebauung (seniorengerechtes Wohnen) Relativ stark frequentierter Fußweg <p><u>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten und artenschutzrechtliche Beurteilung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Weder ABSP-Artenpool noch ABDS führen im näheren Umfeld planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten auf

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Die Fläche ist bis auf die neugepflanzten Solitäre entlang der Verkehrsfläche gehölzfrei • Auf der Fläche können Vogelbruten generell ausgeschlossen werden, wegen der unmittelbar benachbarten Wohnbebauung, der Störungen durch Anlieger und die hochfrequente Mahd bzw. die Intensivbewirtschaftung inkl. Düngung gilt dies auch für Bodenbrüter • In Bezug auf Fledermäuse ist lediglich eine Jagdraumnutzung möglich, sie wird sich im Wesentlichen jedoch auf vorhandenen Leitstrukturen außerhalb der Fläche (entlang der Wohnbebauung) fokussieren; die ansonsten strukturfreie Fläche ist als Jagdraum von untergeordneter Bedeutung • Quartiere können ausgeschlossen werden • Weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund fehlender essenzieller Habitatstrukturen (Laichmöglichkeiten für Amphibien, „Reptilienhabitate“) und offensichtlich fehlender Habitatstrukturen und/oder spezifischer Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen für planungsrelevante Schmetterlinge auszuschließen
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • 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 Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey stellt für das Plangebiet eine geplante gemischte Baufläche bzw. geplante Wohnbaufläche sowie eine landwirtschaftliche Fläche dar. Rechtswirksame Teiländerungen des Flächennutzungsplanes sind zu berücksichtigen. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem FNP gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan bzw. die rechtswirksame Teiländerung muss daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.</p>  <p>Quelle: Flächennutzungsplan Gemeinde Tholey</p>

Kriterium	Beschreibung
Bestehender Bebauungsplan	<p>Für den Geltungsbereich besteht mit dem Bebauungsplan „Südlich der Trierer Straße - Sporstraße“ aus dem Jahr 2002 sowie dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnanlage Dr. Adenauer Straße“ (7. Teiländerung des Bebauungsplanes „Südlich der Trierer Straße - Sporstraße“) aus dem Jahr 2017 aktuell bereits Planungsrecht.</p> <p>Der Bebauungsplan von 2002 stellt für den Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet mit der Zweckbestimmung „Soziale Gebäude“ sowie ein Baufenster dar. Auf dieser Grundlage kann das geplante Vorhaben nicht realisiert werden. Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb des Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Südlich der Trierer Straße - Sporstraße“ aus dem Jahr 2002.</p> <p>Relevante Festsetzungen, die aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen werden können:</p> <ul style="list-style-type: none"> • GRZ 0,6 • Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit  <p>Quelle: Gemeinde Tholey</p> <p>Der Bebauungsplan von 2007 stellt für den Geltungsbereich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) dar. Diese Festsetzung wird in die 8. Teiländerung übernommen. Gleichwohl ersetzt der Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereiches, im Sinne einer einheitlichen Plangrundlage, die 7. Teiländerung.</p>  <p>Quelle: Gemeinde Tholey; Rot: Geltungsbereich 8. Teiländerung</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

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

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Seniorenresidenz“

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

Der Bebauungsplan soll den Bau einer Seniorenresidenz in der Gemeinde Tholey ermöglichen. Als Art der baulichen Nutzung wird aus diesem Grund ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenresidenz“ festgesetzt. Damit wird dem bestehenden Bedarf in der Gemeinde Tholey nach einer solchen Einrichtung Rechnung getragen.

Gemäß § 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 besondere Funktion und Bedeutung einer Seniorenresidenz mit Tagespflege rechtfertigt die Festsetzung als Sondergebiet und gewährleistet, dass es hier nicht zu anderen Nutzungen kommt.

Durch die exakte Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Betten (maximal 84) wird eine verträgliche Nutzung des Grundstücks gewährleistet.

Weitere Nutzungen sind an diesem Standort nicht vorgesehen, weshalb auch die Festsetzung einer Wohnbaufläche nach BauNVO ausscheidet.

Zulässig sind alle für die Seniorenresidenz erforderlichen Nutzungen und funktional damit im Zusammenhang stehenden Einrichtungen. Einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung wird damit entgegenge-wirkt.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante (GOK_{max}) exakt geregelt und so auf eine absolute Maximale begrenzt. Die festgesetzte Höhe ist aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet.

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlagen wird insgesamt das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur umgebenden Bebauung weitgehend zu verhindern und eine angemessene Integration ohne erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Vor diesem Hintergrund wurde insbesondere für den westlichen Geltungsbereich (Baufeld D; Flurstücke 358/1, 679/359, 680/361) eine differenzierte Höhenfestsetzung gewählt, die die maximale Gebäudeoberkante auf 374,5 m ü. NN beschränkt (restliches Plangebiet maximal 378,0 m ü. NN bis maximal 382,0 m ü. NN).

Ferner kann durch die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen vermieden werden, dass durch Nicht-Vollgeschosse (z. B. durch Staffelgeschosse) eine unverhältnismäßige Ausnutzung der Bebaubarkeit erfolgt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gemäß § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhe ist der Festsetzung zu entnehmen.

Die Festsetzung, dass die zulässige Gebäudeoberkante durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden darf, dient der Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gemäß § 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 anzunehmenden Konzeption (Plätze, Raumbedarf. etc.) Demnach ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 liegt unterhalb der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO für Sondergebiete.

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 werden damit verhindert, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird, ebenso wie ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewahrt.

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 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 leitet sich aus dem städtebaulichen Konzept ab. Um den individuellen Anforderungen des Gebäudekomplexes im Kontext der ört-

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 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 anzunehmenden Konzeption des geplanten Baukörpers.

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. Fahrradabstellanlagen, Sitzgruppen, 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.

Flächen für Stellplätze

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebietes. Die darüber hinausgehende Zulässigkeit von Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dient der Flexibilität bei der Bebaubarkeit und Nutzung des Gebietes. Ähnlich verhält es sich mit der Zulässigkeit von Fahrradstellplätzen, die im gesamten Sondergebiet zulässig sind.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Mischverkehrsfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Sicherung der Verkehrsanbindung des Sondergebietes wird die bestehende Erschließungsstraße im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ festgesetzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Fußweg

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Um auch zukünftig die (bestehende) fußläufige Verbindung zwischen der Dr. Adenauer Straße und der Straße „Zum Klosterbrühl“ zu sichern, wird innerhalb des Plangebietes eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt (Regelbreite 3,0 m).

Versorgungsflächen / -anlagen

Gemäß § 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.

Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen; hier: Mischwasserkanal

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Durch das Plangebiet verlaufen unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen (Mischwasserkanal). Da hiervon Flächen des Plangebietes in Anspruch genommen werden, werden die Verläufe der Leitungen in den Bebauungsplan übernommen. Vor der Bebauung dieser Flächen müssen die erforderlichen Einweisungen und Auflagen rechtzeitig mit der WVV St. Wendel als Leitungsträger abgestimmt werden.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt.

Versiegelungen auf den Grundstücken 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. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Zudem werden zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Belastung von Teilen des Plangebietes mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers (WVV St. Wendel) stellt die Zugänglichkeit der durch das Plangebiet verlaufenden Leitung langfristig sicher.

Die teilweise Belastung der Flurstücke 331/12 und 364/3 mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gewährleistet die Erreichbarkeit der jeweiligen Grundstücke sowie weiterer, dahinterliegender Grundstücke.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an weitläufige Grünflächen und der direkten Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und weiteren Seniorenwohnanlagen ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Orts- und Landschaftsbild erzielt. Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

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

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LWG und LBauO)

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

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

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

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 der saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Ortsbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild.

- Der Stellplatzschlüssel dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).
- Die Zulässigkeit zur Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen sowie zur Begrünung von Dach- und Fassadenflächen ermöglicht die nachhaltige Umsetzung der Planung bzw. Entwicklung des Gebietes.
- Die getroffenen Einschränkungen zu Dachform, Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende/ reflektierende Materialien) verhindern.
- Um, in Anlehnung an das städtebauliche Konzept, 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 4,0 m zulässig.
- Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m dient insbesondere dem Schutz der Bewohner.
- Durch die Einhausung bzw. das sichtgeschützte Aufstellen von Abfallbehältern sollen nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und die Umgebungsnutzung vermieden werden.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

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 Bebauungsplans 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 den vorhabenbezogenen 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 weitgehend in die Umgebung einfügt. Bei der vorgesehenen Seniorenresidenz handelt es sich um eine besondere Nutzung, die einen geringen Störgrad aufweist. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden grundsätzlich eingehalten, so dass ausreichend Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann. Die weiteren Nachweise erfolgen im Zuge der nachgelagerten Baugenehmigung.

Durch die vorgesehene Planung kommt es insgesamt zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

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. Mit dem demografischen Wandel wird zudem auch die Nachfrage nach Einrichtungen für Senioren weiter steigen.

Das Angebot sollte daher vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach.

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenresidenz in der Gemeinde Tholey geschaffen. Hierdurch wird der bestehenden Nachfrage nach altersgerechten, barrierefreien Wohnformen in integrierter Lage Rechnung getragen.

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

Bei der Fläche handelt es sich um eine Grünfläche inmitten von Tholey. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll nachverdichtet. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung gewährleistet und der Bebauungsplan entsprechende Obergrenzen definiert (insb. maximale Gebäudeoberkante).

Von der Anordnung und Gestaltung des geplanten Baukörpers gehen keine erheblich dominierende Wirkung auf die angrenzende Bebauung der Verlängerung der Dr.-Adenauer-Straße aus, da sich das Vorhaben an den bereits bestehenden Baukörpern in der näheren Umgebung orientiert. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen garantiert darüber hinaus ausreichend Freiflächen auf den Grundstücken.

Zudem tragen auch die Begrünungen im Plangebiet (u. a. Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche) dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer innerörtlichen Freifläche. Aufgrund der Lage (unmittelbar an Verkehrsflächen und umliegende Wohnbebauung), ist das Plangebiet entsprechend vorbelastet. Zudem besteht bereits heute die planungsrechtliche Möglichkeit der Bebauung der Fläche (Bebauungsplan „Südlich der Trierer Straße - Sporstraße“ von 2002).

Darüber hinaus weist der Geltungsbereich keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf. Brutstätten von Gehölzbrütern können beispielsweise ausgeschlossen werden. Weiterhin sind keine Hinweise auf Konflikte mit abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tierarten erkennbar.

Infolgedessen werden umweltschützende Belange durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt. Erhebliche vom Planvorhaben ausgehende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes können somit ausgeschlossen werden.

Im Übrigen gelten gemäß § 13a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Es wurden Festsetzungen für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers getroffen, um den Auswirkungen der städtebaulichen Entwicklung auf den Wasserhaushalt Rechnung zu tragen. Durch die Verwirklichung der vorgesehenen Maßnahmen wird auf Bebauungsplanebene unter Berücksichtigung der Realisierbarkeit gefördert, dass der örtliche Wasserhaushalt bilanziell dem unbebauten Referenzzustand im langjährigen Mittel soweit wie möglich angenähert werden kann.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes

Negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas können aufgrund des geringen Flächenumfangs ausgeschlossen werden.

Eine Wohnnutzung auf dem Grundstück bringt zwar auch einen gewissen Grad an Überbauung mit sich, allerdings kann angesichts der zu erwartenden Freiflächen-/Hausgartengestaltung von einem eher geringen Versiegelungsgrad ausgegangen werden.

Abgesehen von potenziell eintretenden sehr geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen können erhebliche negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas somit insgesamt ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen wurde aus Vorsorgegründen zusätzlich ein Hinweis zum Abfluss des Wassers bei

Starkregenereignissen in den Plan mit aufgenommen.

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

Mit der Realisierung der geplanten Nutzungen wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, der in erster Linie durch die Bewohner, Besucher und Beschäftigte der Seniorenresidenz hervorgerufen wird. Aufgrund der ausreichenden Dimensionierung der angrenzenden Dr.-Adenauer-Straße kann der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden.

Weitergehender Erschließungsmaßnahmen bedarf es zur Realisierung der Planung nicht. Die fußläufige Verbindung, die derzeit durch das Plangebiet führt, bleibt erhalten.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in der Umgebung vermieden werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden berücksichtigt. Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden angrenzenden Bebauung bereits vorhanden.

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

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die private Belange keine negativen Folgen. 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.

Es sind keine signifikant nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen ist die festgesetzte Nutzungsart verträglich zur Umgebungsnutzung. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Weiterhin kann der gestiegenen Nachfrage nach Senioreneinrichtungen in integrierter Lage Rechnung getragen werden.

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

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 den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Nutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche bzw. im Sinne der Innenentwicklung, sinnvolle Nachverdichtung des Bestandes
- Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Errichtung einer Seniorenresidenz wird der aus dem demografischen Wandel resultierenden Nachfrage an seniorengerechtem Wohnraumangebot in integrierter Lage Rechnung getragen; ebenso wird einem bereits ortsansässigen Anbieter die Möglichkeit zur Modernisierung durch einen Neubau gegeben
- Keine nachteiligen 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 erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klima- und Hochwasserschutzes
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung den Bebauungsplan

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

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter insbesondere die Sicherung des Angebotes seniorengerechter Wohnformen vor Ort auf einer innerörtlichen Potenzialfläche überwiegen deutlich. Die Sicherung dieser Wohnformen und die damit verbundene Modernisierung bestehender Angebote ist angesichts des demografischen Wandels von zentraler Bedeutung. Es gibt keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, gesunde Wohnverhältnisse, umweltschützende Belange, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung. Auch private Belange werden im Grunde nicht negativ beeinträchtigt, zumal das städtebauliche Interesse zur langfristigen Sicherung des Angebotes im innerörtlichen Bereich überwiegt. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.