Gemeinde Tholey, Ortsteil Tholey

„Seniorenwohnen am Weiher“

Teiländerung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Umweltbericht

Verfahrensstand
Beschluss

Auftraggeber
Gemeinde Tholey
Im Kloster 1
66636 Tholey

Bearbeitung
Matthias Habermeier
Umwelt- und Regionalentwicklung
Jahnstraße 21
66440 Blieskastel

Stand: 13.08.2026

Inhaltsverzeichnis Seite

1 Einleitung 5

2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen 5

2.1 Flächengrößen und Aktuelle Ausweisung nach Flächennutzungsplan 6

2.2 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) 6

2.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen 7

2.3.1 Schutzgebiete 7

2.3.2 Amtlich kartierte Biotope 7

2.3.3 Landesplanerische Vorgaben 8

2.3.4 Kommunale Raumplanung 8

3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile 8

3.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes und des Untersuchungsumfangs 8

3.2 Wirkfaktoren 9

3.3 Naturraum und Relief 9

3.4 Flächen 9

3.5 Geologie und Böden 9

3.6 Klima und Lufthygiene 10

3.7 Wasser 10

3.8 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt 10

3.8.1 Potenziell natürliche Vegetation 10

3.8.2 Lebensraumtypen 10

3.8.3 Fauna 12

3.8.4 Naturschutzfachliche Bewertung 13

3.9 Immissionssituation 13

3.10 Kultur- und Sachgüter 13

3.11 Mensch und Raum 14

4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 14

5 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern 14

6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung des Planes 14

6.1 Schutzgut Mensch 15

6.2 Schutzgüter Flächen und Boden 15

6.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene 15

6.4 Schutzgut Wasser 15
6.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt 16
6.6 Schutzgut Landschaft 16
6.7 Schutzgut Kulturelles Erbe und Sachgüter 17

7 Maßnahmen zur umweltverträglichen Standortnutzung 17
7.1 Vermeidungsmaßnahmen 17
7.2 Grünordnerische Festsetzungen 18
7.3 Externe Kompensationsmaßnahmen 19

8 Kumulative Wirkungen 21

9 Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten 22
9.1 Rechtliche Grundlagen und Aufgaben 22
9.2 Bestandsaufnahmen 23
9.3 Auswertung vorhandener Daten 23
9.4 Biotopstruktur und artenschutzrechtlich relevante Arten 23
9.5 Einzelartbetrachtungen 24

10 Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG 24

11 Auswirkungen auf Schutzgebiete 24

12 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung 25

13 Prüfung von Planungsalternativen 25

14 Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben 25

15 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 25

16 Zusammenfassende Darstellung 25

17 Quellenverzeichnis 27

Tabellenverzeichnis Seite

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden Teiländerung FNP und Bebauungsplan 6
Tabelle 2: Amtlich Biotopkartierte Flächen 7
Tabelle 3: Schutzgüter und Untersuchungsräume..... 8
Tabelle 4: Potenzielle planbedingte Wirkfaktoren 9

Tabelle 5: Naturschutzfachliche Bewertung der Biotoptypen/Erfassungseinheiten in den Teiländerungsbereichen 13

Tabelle 6: Untersuchungsumfang Vorhabenwirkungen 14

Tabelle 7: Biotopbestandswert nach Leitfaden (2001), vereinfachtes Verfahren 16

Tabelle 8: Pflanzliste Laubbäume 18

Tabelle 9: Schutzgüter und kumulative Wirkungen 21

Tabelle 10: Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG 22

Tabelle 11: Biotopwert nach dem Eingriff (Planzustand) 25

Abbildungsverzeichnis **Seite**

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs der FNP-Teiländerung und des Bebauungsplans 5

Abbildung 2: FFH-Lebensraumtypen, Geschützte Biotope sowie Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. 7

Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Tholey-Bestand (Änderungsbereich schwarz gestrichelt) 8

Abbildung 4: Biotoptypenstruktur der FNP-Teiländerung 11

Abbildung 5: Übersichtslageplan Externe Kompensationsmaßnahmen 20

Abbildung 6: Externe Kompensationsmaßnahmen 21

1 Einleitung

Der in Abbildung 1 abgebildete Geltungsbereich stellt eine im Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey dargestellte 10.059 m² große Fläche für die Landwirtschaft dar, auf der zukünftig eine Seniorenresidenz errichtet und betrieben werden soll.

Um dafür die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, wird eine Teiländerung des Flächennutzungsplan sowie, da die Fläche im Außenbereich liegt, die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren erforderlich. Hierzu ist nach BauGB ein Umweltbericht zu erstellen.

Der Geltungsbereich der FNP-Teiländerung und des Bebauungsplans befinden sich unmittelbar angrenzend an vorhandene Wohnbebauung und Einzelhandelsbetriebe des Tholeyer Ortsteils Tholey.

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs der FNP-Teiländerung und des Bebauungsplans

Legende:
Rot gestricheltes Polygon = Geltungsbereich der Teiländerung

2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen

Die Gemeinde Tholey beabsichtigt mit der vorliegenden FNP-Teiländerung und der Aufstellung des Bebauungsplans *„Seniorenwohnen am Weiher“* auf einer Fläche von 10.059 m² die planungsrechtlichen Voraussetzung zu Errichtung und Betrieb einer Seniorenresidenz zu schaffen.

Der Geltungsbereich stellt derzeit einen mäßig struktur- und artenreichen Ortsrand dar, der von einer mäßig artenreichen Weide frischer Standorte mit Ruderalflächen, einer Wiese frischer Standorte, Baumreihen und Baumgruppen gekennzeichnet ist.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan wie folgt angegeben:

- *Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6[1] definiert, die Zahl der Vollgeschosse beträgt III.*
- *Es wird eine abweichende Bauweise sowie eine Baugrenze festgelegt.*
- *Zusätzlich werden Verkehrs- und private Grünflächen festgesetzt.*

2.1 Flächengrößen und Aktuelle Ausweisung nach Flächennutzungsplan

Der Bedarf an Grund und Boden im Planungsgebiet stellt sich gemäß der vorliegenden Planung wie in Tabelle 1 aufgeführt dar. Die Teiländerung des FNP's ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans identisch. Beide umfassen insgesamt eine Fläche von 10.059 m². Sie werden im FNP als Sondergebiet gemäß § 5 Abs.2 Nr. 9a BauGB und im Bebauungsplan als Sonstiges Sondergebiet, Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen. Dabei beträgt die überbaubare Grundstücksfläche gemäß Bebauungsplan 7.652 m².

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden Teiländerung FNP und Bebauungsplan

Flächennutzungsplan	**Flächengröße (m²)**
Bestehende Festsetzungen	
Fläche für die Landwirtschaft *gemäß § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB*	10.059
Neue Festsetzungen	
Sondergebiet gemäß § 5 Abs.2 Nr. 9a BauGB	9.653
Grünflächen gemäß § 5 Abs.2 Nr. 15 BauGB	406
Bebauungsplan	
Bestand	
Grünland frischer Standorte	8.059
Kleingehölze	983
Ruderalfluren	157
Straße	35
Planung	
Geltungsbereich	10.059
Sonstiges Sondergebiet „Seniorenresidenz“	8.835
Überbaubare Grundstückflächen	7.652
Verkehrsflächen	818
Grünflächen	406

2.2 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erhielten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die herbei eingegangenen Stellungnahmen wurden soweit zielführend oder rechtlich bindend in den vorliegenden Umweltbericht übernommen.

[1] Die festgesetzte GRZ darf bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

2.3.1 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich der beiden Bauleitpläne befindet sich innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück sowie 180 m südwestlich des Naturschutz-, FFH- und Vogelschutzgebiets *„NSG 6508-301 Naturschutzgroßvorhaben III“*.

Abbildung 2: FFH-Lebensraumtypen, Geschützte Biotope sowie Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

Legende:
Rot gestricheltes Polygon = Geltungsbereich grüne/rote Schraffierung = FFH-Lebensraumtypen/Geschützte Biotope, Polygon rot = Naturschutz-, FFH- und Vogelschutzgebiet Naturschutzgroßvorhaben III; Naturpark nicht dargestellt, da das komplette in Abbildung 2 dargestellte Gebiet einnehmend.

2.3.2 Amtlich kartierte Biotope

Gemäß der amtlichen Biotopkartierung des Saarlandes befinden sich östlich des Geltungsbereichs als § 30 BNatSchG bzw. §22 SNG Geschützte Biotope sowie Wiesen, die dem in Anhang I der FFH-RL aufgeführten Lebensraumtyp Magere Flachland-Mähwiese (6510) entsprechen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende, in Tabelle 2 aufgeführten Biotope:

Tabelle 2: Amtlich Biotopkartierte Flächen

Nr.	Nummer	Biotop- und Lebensraumtyp (LRT)	Erhaltungszustand
1	BT-6508-0659-2022	Fettwiese (xEA1)	B
2	GB-6508-5658-2022/BT-6508-0658-2022	Magerwiese (xED1) / 6510	A
3	BT-6508-0657-2022	Fettwiese (xEA1) / 6510	B
4		Fettwiese (xEA1) / 6510	B

2.3.3 Landesplanerische Vorgaben

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt *„Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur" (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004*, zuletzt aktualisiert am 20. Oktober 2011 weist für das Plangebiet kein Vorranggebiet aus.

Das Landschaftsprogramm des Saarlandes stellt östlich des Geltungsbereichs Flächen von hoher Bedeutung für den Naturschutz sowie zur Offenhaltung aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes dar. Innerhalb des Geltungsbereichs, der unmittelbar südlich an einen Natur- und Kulturerlebnisraumes angrenzt, wird im Landschaftsprogramm eine Fläche für Erhaltung und Entwicklung einer Extensivgrünlandnutzung sowie im Arten- und Biotopschutzprogramm die ABSP-Kernfläche 6508202 dargestellt. Bei dieser handelt es sich um den Quellbereich eines Baches beim Bahnhof Tholey, um magere Frisch- und Feuchtwiesen sowie um Baumhecken. Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten wie Fadenstängel-Frauenmantel (*Alchemilla filicaulis*), Breitblättriges Knabenkraut (*Dactylorhiza majalis*) und Braunfleckiger Perlmuttfalter (*Clossiana selene*) werden als wertbestimmende Elemente genannt. Da keine mageren Frisch- und Feuchtwiesen im Geltungsbereich vorkommen, sind planbedingt keinen Beeinträchtigungen der wertgebenden Bestandteile der ABSP-Kernfläche 6508202 zu erwarten.

2.3.4 Kommunale Raumplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der Teiländerung des FNP's Flächen für die Landwirtschaft sowie Verkehrsflächen aus (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Tholey-Bestand (Änderungsbereich schwarz gestrichelt)

3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

3.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes und des Untersuchungsumfangs

Aufgrund von Art und Umfang vorhabenbezogener potenzieller Auswirkungen auf Mensch, Natur und Landschaft wird der Wirkraum wie folgt abgegrenzt:

Tabelle 3: Schutzgüter und Untersuchungsräume

Schutzgut/-güter	Betrachtungsraum
Flächen, Boden, Klima, Wasser, Pflanzen	Geltungsbereich der Teiländerungsbereiche
Tiere, Biodiversität	Geltungsbereich plus funktionales Umfeld ca. 100 m.
Landschaft, Mensch	Einsehbarkeit hier ca. 500 m Umkreis

3.2 Wirkfaktoren

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist mit folgenden potenziellen umweltrelevanten Wirkfaktoren zu rechnen:

Tabelle 4: Potenzielle planbedingte Wirkfaktoren

Wirkfaktor	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Flächenumwandlung/-inanspruchnahme	x	x	
Bodenversiegelung		x	
Bodenverdichtung	x		
Schadstoffemissionen	x		
Lärmemissionen	x		x
Lichtemissionen		x	x
Erschütterungen	x		
Zerschneidung		x	

3.3 Naturraum und Relief

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum *„Prims-Blies-Hügelland“* auf Höhen zwischen 378 m im Nordosten und 389 m ü. NN im Südwesten und kann damit der collinen Höhenstufe sowie der naturräumlichen Haupteinheit Saar-Nahe-Bergland, einer gut strukturierten Mosaiklandschaft zugeordnet werden (GEOPORTAL SAARLAND, 2026).

3.4 Flächen

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich einer Landwirtschaftsfläche, die ein geringes (Norden) bis mittleres (Süden) natürliches Ertragspotenzial aufweist (GEOPORTAL SAARLAND, 2026). Die gegenwärtige Nutzung wird von einer großflächigen Weide frischer Standorte geprägt.

3.5 Geologie und Böden

Das geologische Ausgangsgestein für die Bodenbildung stellen im Geltungsbereich paläozoische (Rotliegendes) Gesteine der Jeckenbach-, Odernheim- und Disibodenberg-Formation der Lebacher Gruppe dar. Aus diesen Gesteinen haben sich mittel- bis tiefgründige schuttführende lehmige Braunerden zum Teil mit der Neigung zur Pseudovergleyung entwickelt (GEOPORTAL SAARLAND, 2026).

Die Bodenfunktionen werden im Plangebiet vor allem durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung in Form von Grünland gering beeinträchtigt.

Böden kommen im Naturhaushalt unterschiedliche Funktionen zu. Diese werden nachfolgend beschrieben und bewertet:

Natürliche Ertragsfunktion

Die landwirtschaftlich genutzten Böden innerhalb des Geltungsbereichs verfügen über ein geringes bis mittleres natürliches Ertragspotenzial (GEOPORTAL SAARLAND, 2026).

Speicher- und Reglerfunktion

Bei der Speicher- und Reglerfunktion handelt es sich um die Fähigkeit des Bodens, Stoffe umzuwandeln, anzulagern und abzupuffern. Anhand der vorkommenden Bodentypen mit ihren typischen Bodenartenklassen lässt sich die Speicher- und Reglerfunktion der Böden abschätzen.

Die Durchlässigkeit der aus den Schichten des Rotliegenden entstandenen Böden wird wie das Wasserspeichervermögen als *mittel* eingestuft. Das Puffervermögen der Böden für Säuren wechselt je nach geologischem Ausgangsmaterial. Im Bereich der hier vorkommenden carbonatfreien Böden ist das Puffervermögen aufgrund des schlechten Basenhaushalts als *gering* zu bewerten (GEOPORTAL SAARLAND, 2026).

Biotische Lebensraumfunktion

Bei dieser Bodenfunktion wird die Bedeutung der Böden als Standort für eine spezifische Flora und Fauna bewertet.

Demzufolge besitzen naturnahe, weitgehend unveränderte und auf Grund ihrer geoökologischen Eigenschaften regional seltene Böden eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die im Plangebiet vorkommenden Braunerden stellen mittlere Standorte mit ausgeglichenem Wasserhaushalt und mittlerem Wasserspeichervermögen dar und haben eine mittlere Bedeutung im Hinblick auf Lebensraumfunktionen (GEOPORTAL SAARLAND, 2026).

Fazit

Die im Geltungsbereich vorkommenden Böden haben damit eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt, besondere Funktionen bestehen nicht.

3.6 Klima und Lufthygiene

Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich extensiv genutzt (Grünland, Baumreihen). Daher besteht eine lokal bedeutsame Funktion als Kaltluftentstehungs- und -transportgebiet. Aufgrund der räumlichen Lage und der Topographie (Hangneigung siedlungsabgewandt) besteht ein geringer direkter Siedlungsbezug.

3.7 Wasser

Im Geltungsbereich befinden sich weder stehende noch klassifizierte fließende Gewässer.

Gemäß der Hydrogeologischen Karte des Saarlandes liegt das Plangebiet in einem Bereich, der durch Festgesteine mit vernachlässigbarer Wasserleitfähigkeit gekennzeichnet ist.

Der chemische Zustand des dem Grundwasserkörper „Permokarbon des Saar-Einzugsgebiets“ zugeordneten Plangebiets, ist als gut einzustufen (GEOPORTAL SAARLAND, 2026).

3.8 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

3.8.1 Potenziell natürliche Vegetation

Ein mesophiler Buchenwald (Perlgras-Buchenwald) der collinen Höhenstufe stellt im Plangebiet die potenzielle natürliche Vegetation dar.

3.8.2 Lebensraumtypen

Die am 11.02.2025 im Zuge der FNP-Teilaufhebung durchgeführte Biotoptypenkartierung wurde am 08.05.2026 aktualisiert und präzisiert. Sie erfolgte gemäß den Erfassungseinheiten des saarländischen Leitfadens zur Eingriffsbewertung (MINISTERIUM FÜR UMWELT, 2001).

Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Wiese frischer Standorte (2.2.14.2)

Kleinflächig tritt im nordwestlichen Teilraum des Geltungsbereichs eine mäßig artenreiche Wiese frischer Standorte auf. Weit verbreitete Gräser und Kräuter des Wirtschaftsgrünlands wie Wiesen-Fuchsschwanz

(*Alopecurus pratensis*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Rohr-Schwingel (*Festuca arundinacea.),* Giersch *(Aegopodium podagraria*), Weiß- und Wiesen-Klee (*Trifolium repens Tr. pratense*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesen-Labkraut (*Galium album*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), (Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) oder Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*) treten hier auf.

Die artenarme Wiese (2.2.14.2) wird mit 21 x 0,4 = 8,4 Ökopunkten bewertet.

Weiden frischer Standorte (2.2.15.2)

Die prägende Struktur innerhalb des Geltungsbereichs ist eine mäßig artenreiche Weide frischer Standorte, die mit Pferden beweidet wird und teilräumlich kleinere magere Stellen aufweist, großflächig jedoch vom Scharfen Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) und Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) dominiert wird, die zum Zeitpunkt der Kartierung Aspekt bildend auftraten.

Neben Rot- und Weißklee (*Trifolium pratense, T. repens*) und Weidelgras (*Lolium perenne)*, treten meist nur kleinflächig und selten bis sehr selten weitere Arten des Wirtschaftsgrünlands wie Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Hornklee (*Lotus corniculatus*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Gamander-Ehrenpreis (*Veroncia chamaedrys*), Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Rauer Löwenzahn (*Leontodon hispidus*), Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*), Zaun-Wicke (*Vicia sepium*) sowie Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*) und Margerite (*Leucanthemum vulgare* agg.) auf. Kräuter treten nur in geringen Abundanzen auf. Daher wird das 500 m^2 Kriterium der saarländischen Kartieranleitung für den FFH-Lebensraumtyp 6510 Magere Fachland-Mähwiesen bei weitem nicht erfüllt.

Abbildung 4: Biotoptypenstruktur der FNP-Teiländerung

Legende
2.2.14.2 Wiese frischer Standorte, 2.2.15.2 Weiden frischer Standorte, 2.12 Baumreihen/-gruppen, 3.1 Asphaltweg, 6.6 Ruderalflur.

Baumgruppen und -reihen (2.12)

Auf der Weidefläche kommen Laub- (2.12.1) und Obstbaumreihen (2.12.2) sowie eine Baumgruppe (2.12.3) vor. Neben den prägenden Obstbäumen, alten Apfelbäumen, treten Kirsche, Birne, Walnuss sowie Feld-Ahorn und Stiel-Eiche auf. Die alten Obstbäume im Bereich des Biotops 2.12.2 weisen Spalten und Höhlen auf.

Wege (3.1) und Ruderalfluren (6.6)

Der westliche Rand des Geltungsbereichs wird von einem asphaltierten zum nahegelegenen Friedhof führenden Weg sowie einer Ruderalflur aus Brombeeren, Gräsern und Hochstauden geprägt.

3.8.3 Fauna

Auswertung vorhandener Daten

Die Auswertung der Daten von FFIPS 2026 sowie der Artenhinweise aus dem Geoportal des Saarlandes ergaben für den Geltungsbereich und sein weiteres Umfeld keine artenschutzrechtlich relevanten Artnachweise.

Avifauna

Angesichts der Lage des Plangebiets unmittelbar östlich angrenzend an Bebaute Flächen einerseits und dem Biotopgefüge im Plangebiet mit Umfeld (Baumreihen, Baumhecken, Grünland) andererseits, ist nicht mit dem Vorkommen störungsempfindlicher und artenschutzrechtlich Kleinvogelarten wie Feldlerche (Kulissenflüchter) oder Neuntöter (störungsempfindlich während Brutzeit) sowie störungsempfindlichen Großvogelarten wie Rotmilan zu rechnen. Mäusebussard und Turmfalke können den Geltungsbereich – vorwiegend Grünland – als Nahrungshabitat nutzen. Zudem dient der Geltungsbereich als Nahrungshabitat charakteristischer meist weit verbreiteter Kleinvogelarten des Offen- und Halboffenlandes wie Amsel, Meisen- und Grasmückenarten, Goldammer etc., die in den Kleingehölzen der Umgebung brüten könnten.

Mögliche Brutvogelvorkommen beschränken sich damit auf die innerhalb des Geltungsbereichs wachsenden Kleingehölze sowie auf die angrenzenden Gehölze. Bei einer Begehung im Mai 2026 wurden innerhalb des Geltungsbereichs weder Horste oder Nester noch Aktivitäten (Flug, Gesang) festgestellt. Das Plangebiet wird offensichtlich aufgrund der hohen Vorbelastung (Lärm, visuelle Unruhe, Spaziergänger z.T. mit Hunden) von Vögeln nicht oder kaum genutzt.

Reptilien und Amphibien

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Biotopstruktur keine Bedeutung als essentieller Lebensraum (vgl. Kapitel 3.8.2) artenschutzrechtlich relevanter Reptilien- und Amphibienarten.

Schmetterlinge

Wie aus Kapitel 3.8.2 hervorgeht, gibt es im Plangebiet keine Biotope, die sich als Habitate für artenschutzrechtlich relevante Schmetterlingsarten eignen.

Wildkatze

Gemäß vorliegenden Erkenntnissen befindet sich der Geltungsbereich der beiden Bauleitplanverfahren in einem Landschaftsraum, der als Randzone des besiedelten Gebietes des saarländischen Wildkatzenvorkommens einzustufen ist.

Das Plangebiet selbst weist keine Strukturen auf, die eine Eignung als Nachzucht- oder Ruhestätte für die Wildkatze haben. Zudem befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Ortsnähe. Ortschaften und deren direktes Umfeld (< 200 m) werden von Wildkatzen gemieden.

Haselmaus

Das Plangebiet stellt aufgrund seiner Biotoptypenstruktur keinen geeigneten Lebensraum für Haselmäuse dar.

Fledermäuse

Dem Plangebiet kommt aufgrund seines Biotoptypengefüges zwar keine Bedeutung als Quartierhabitat jedoch eine lokale Bedeutung als Jagdhabitat für die Fledermausfauna zu.

Käfer, Fische und Libellen

Das Plangebiet wird vor allem von Offenlandbiotopen geprägt, während die offene Landschaft gliedernde Landschaftselemente wie Gewässer, Baumreihen und –gruppen, Hecken, Feldgehölz und Streuobstwiesen- und weiden, Wald- oder Feuchtbiotope nicht vorkommen und damit vom Vorhaben nicht betroffen sind. Daher stellt das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum artenschutzrechtlich relevanter Arten der Artengruppen der Fische und Libellen sowie waldbewohnende Käfer- und Vogelarten dar.

3.8.4 Naturschutzfachliche Bewertung

Aufbauend auf den durch o.g. Untersuchungen (vgl. Kapitel 3.8.2, 3.8.3) gewonnenen Erkenntnissen wurde eine naturschutzfachliche Bewertung des Ist-Zustandes der Biotoptypen des Geltungsbereichs vorgenommen. Diese ist in nachfolgender Tabelle 5 dargestellt.

Tabelle 5: Naturschutzfachliche Bewertung der Biotoptypen/Erfassungseinheiten in den Teiländerungsbereichen

Biotoptyp	Naturschutzfachliche Bewertung	Begründung
Baumgruppen/-reihen	mittlere Bedeutung	Mäßig arten- und strukturreich, Bruthabitate für Hecken- und Höhlenbrüter.
Wiese und Weide frischer Standorte, Ruderalflur	geringe bis mittlere Bedeutung	Lebensraumtypisches Arteninventar, geringe bis mittlere Ausprägung mit wenigen Magerkeitszeigern, mittlere Habitatfunktion für Vögel, Säugetiere, Herpetofauna, Insekten.
Asphaltweg	Keine Bedeutung	Versiegelte Fläche

3.9 Immissionssituation

Der Geltungsbereich befindet sich im Ländlichen Raum des Saarlandes am südöstlichen Ortsrand von Tholey. Größere Emittenten treten dort nicht auf.

3.10 Kultur- und Sachgüter

Landwirtschaft, Forstwirtschaft

Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Unmittelbar nordöstlich grenzt eine Privatwaldfläche an den Geltungsbereich, südöstlich eine im Flächennutzungsplan als Wald dargestellte Fläche an.

Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich wird durch eine ausgedehnte Grünlandwirtschaft sowie Baumgruppen geprägt.

Der Geltungsbereich ist, da weitgehend als Weide genutzt, im Hinblick auf Erholung nicht erschlossen. Der Geltungsbereich hat aufgrund seiner mittleren Vielfalt, mittleren Schönheit und Eigenart strukturell eine geringe bis mittlere Bedeutung als Raum für die naturbezogene Erholung.

Bau- und Bodendenkmäler

Die Durchführung archäologischer Sondagen führte zu positiven Befunden archäologischer Hinterlassenschaften. Im Geltungsbereich befinden sich daher weder Bau- noch Bodendenkmäler.

3.11 Mensch und Raum

Der Geltungsbereich befindet sich in Ortsrandlage des Tholeyer Ortsteils Tholey und wird von Sonder- und Mischgebieten sowie Flächen für die Land- und Forstwirtschaft umgeben (FNP GEMEINDE THOLEY).

4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Der Geltungsbereich ist im aktuellen FNP noch als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen. Daher dürfte sich zukünftig der Zustand von Natur und Landschaft nur in Abhängigkeit der landwirtschaftlichen Nutzung und des Klimawandels verändern.

5 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Planbedingt sind keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten, die über die bereits in den vorhergehenden Kapiteln Erwähnten hinausgehen.

6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung des Planes

Eine Prognose zur Entwicklung des Umwelt-Zustandes bei Umsetzung des Planes erfolgt, indem die planbedingten Wirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen erfasst, beschrieben und bewertet werden.

Untersucht werden dabei folgende Schutzgüter, Beeinträchtigungen und Funktionen:

Tabelle 6: Untersuchungsumfang Vorhabenwirkungen

Schutzgut	Potentielle Vorhabenwirkungen*	Funktion
Mensch und menschliche Gesundheit	Lärm	Wohn- und Wohnumfeld, Erholungsfunktion
Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	Flächeninanspruchnahme, Beeinträchtigung von Brut-, Nahrungs- und Ruhestätten, Fragmentierung	Brut- und Nahrungshabitate, Rasthabitate.
Flächen	Flächenverlust, Beeinträchtigung der Nutzungsfähigkeit	Produktionsfläche Land- oder Forstwirtschaft
Boden	Bodenversiegelung, -verdichtung	Ertragspotential, Lebensraumpotential, Pufferpotenzial, Grundwasserneubildung
Wasser	Überbauung, Verlegung	Lebensraumfunktion, Grundwasserneubildung
Luft, Klima	Versiegelung, Überbauung, Barrieren	Klimatische Ausgleichsfunktion, Standortklima
Landschaft	Verlust von Landschaftselementen, Beeinträchtigung der Landschaftsbildqualität	Erholungsfunktion, Funktionen nach Naturschutzgesetz
Kultur- und Sachgüter	Überbauung, Verlust, visuelle Beeinträchtigung	Kulturelles Erbe, jeweilige Funktion für Daseinsvorsorge
**Aufführungen von Beispielen*		

6.1 Schutzgut Mensch

Vorhabenbedingt kommt es während der Bauphase zu Lärmimmissionen, die jedoch aufgrund der engen zeitlichen Begrenzung und der Einhaltung der Vorschriften zu Baulärm zu keinen erheblichen Beeinträchtigung der im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs liegenden Sonder-, und Mischgebiete sowie der damit verbundenen Wohnumfeldfunktionen führen werden. Die Lärmemissionen verursacht durch die geplante Nutzung als Seniorenresidenz erreichen generell keine umweltrelevanten Größenordnungen, bei Einsätzen z.B. von Notarzt- oder Krankenwägen kann es jedoch zu kurzfristigen Überschreitungen der gebietsbezogenen Lärmpegel kommen. Dies ist jedoch nach TA-Lärm möglich. Planbedingt kommt es zu keiner Zerschneidung bestehender Wegebeziehungen sowie zu keiner Einschränkung der Zugänglichkeit zur freien Landschaft.

6.2 Schutzgüter Flächen und Boden

Vorhabenbedingt kommt es zu einem Verlust von ca. 9.200 m^2 landwirtschaftlich genutzter Böden, die ein geringes bis mittleres natürliches Ertragspotenzial sowie eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt aufweisen. Betroffen ist vor allem Weideland.

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist mit einer Versiegelung/Teilversiegelung von 7.652 m^2 Boden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt zu rechnen.

Zur Schonung des Bodens wird der Eingriff in das Schutzgut Boden auf das unbedingt Benötigte festgesetzt. Nicht nutzungsbedingt zu versiegelnde oder teil zu versiegelnde Bereiche werden naturnah entwickelt oder bleiben erhalten. Der Verlust von 7.652 m^2 Boden durch Überbauung oder Teilversiegelung wird extern durch die beiden Maßnahmen E1 und E2 ausgeglichen. Diese haben im Vergleich zur bisherigen Nutzung als Nadelforst durch den Laubfall und dessen besseres C/N-Verhältnis eine bodenverbessernde Funktion (Verbesserung pH-Wert, Verbesserung Bodenbiologie).

6.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Im Zuge der späteren Erschließung und Bebauung des Geltungsbereichs kommt es zu einem kleinräumigen Verlust lokalklimatisch relevanter Flächen. Da jedoch nur ein geringer Siedlungsbezug besteht und die auf der Fläche entstehende Kaltluft überwiegend in die freie Landschaft abfließt und die nicht überbaubare Fläche stark durchgrünt wird, sind die vorhabenbedingten Auswirkungen auf das Geländeklima gering.

6.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Für das anfallende Schmutzwasser steht in der Straße „Am Weiher“ ein zu dessen Aufnahme geeigneter Abwasserkanal (DN 250 mm) zur Verfügung. Um auch weiterhin eine möglichst hohe Versickerung des ankommenden Oberflächenwassers über naturnahe Flächen sicherstellen zu können, wird auf allen zukünftig baulich nicht beanspruchten Bereichen ein vegetationsfähiger Boden hergestellt bzw. bleibt als solcher erhalten und wird begrünt. Da sich das Plangebiet jedoch in einem Landschaftsraum befindet, dessen Untergrund für eine Oberflächenwasserversickerung nur bedingt geeignet ist, wird dies nur zu geringen Versickerungsleistungen führen.

Daher muss das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich innerhalb des Geltungsbereichszurückgehalten, gesammelt, gespeichert und gedrosselt einem Vorfluter zugeleitet werden. Hier bieten sich zahlreiche Möglichkeiten in Verbindung mit der Grüngestaltung, der nicht überbaubaren Grundstücksfläche an wie Mulden-Rigolsystem, Teiche mit Flachwasserzonen. Auch Möglichkeiten einer Regenwassernutzung (Zisternen etc.) sind in die Überlegungen einzubeziehen.

Der Geltungsbereich ist laut Starkregengefahrenkarte des Saarlandes im Falle von Starkregenereignissen kaum betroffen (GEOPORTAL SAARLAND, 2026). Gleichwohl ist in Anlehnung an § 5 Abs. 2 WHG der Vorhabenträger verpflichtet Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal (Am Weiher) in die öffentliche Kanalisation und von dort zur Reinigung in eine Kläranlage geleitet.

6.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Planbedingt kommt es zu einem dauerhaften Verlust von 8.059 m^2 Weiden sowie kleinflächigen Obst- und Laub- und Obstbaumreihen und -gruppen, einer Wiese sowie Ruderalfluren. Bei diesen Biotoptypen handelt es sich aufgrund ihrer Struktur- und Artenvielfalt um aus naturschutzfachlicher Sicht meist durchschnittlich ausgeprägte und im Saarland weit verbreitete Biotoptypen. Weiter sind voraussichtlich aufgrund der Biotopstruktur sowie der bekannten Verbreitung artenschutzrechtlich relevanter Arten im Saarland keine erheblichen Beeinträchtigungen oder Verluste von Jahres- oder Saisonhabitaten artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten. Können jedoch im Hinblick auf die Avifauna nicht völlig ausgeschlossen werden, daher sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen.

Der Biotopbestandswert innerhalb des Geltungsbereichs, ermittelt nach dem vereinfachten Verfahren, beträgt 108.401 Ökopunkte.

Tabelle 7: Biotopbestandswert nach Leitfaden (2001), vereinfachtes Verfahren

Nr.	Biotoptyp	Fläche [m^2]	Biotopwert	Bestandswert
2.2.14.2	Wiese frischer Standorte	166	8,4	1.395
2.2.15.2	Weide frischer Standorte	8.059	10,5	84.620
2.12	Baumgruppen/-reihen	983	13,5	20.816
3.1	Straße, asphaltierte Wege	694	0	0
6.6	Ruderalflur	157	10	1.570
Summe		**10.059**		**108.401**

6.6 Schutzgut Landschaft

Planbedingt kommt es zur Überbauung einer ortsnahen von Weiden, Wiesen, Ruderalfluren, Baumreihen und -gruppen gekennzeichneten mäßig strukturreichen Agrarlandschaft, die aufgrund ihrer Lage und Umgebungsstruktur kaum aus der Ferne sichtbar ist, eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild sowie aufgrund der fehlenden Begehbarkeit eine geringe bis mittlere Bedeutung für die naturbezogene Erholung hat. Das Plangebiet grenzt unmittelbar östlich an vorhandene Bebauung sowie nördlich und südlich an Gehölzbiotope mit zumindest teilweise sichtverschattender Wirkung an. Auch in östliche Richtungen wird die Seniorenresidenz aufgrund des dortigen Biotopgefüges (Baumhecken, Wald) kaum sichtbar sein. Damit sind in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Landschaft zu erwarten. Das geplante Baugebiet wird sich daher landschaftsverträglich in die Umgebung einbinden lassen. Um dies sicherzustellen, wird im Zuge des Bauantragsverfahrens ein

Freiraumgestaltungsplan erstellt (vgl. Kapitel 7.2). Ein zusätzlicher Ausgleich für das Landschaftsbild ist daher nicht erforderlich.

6.7 Schutzgut Kulturelles Erbe und Sachgüter

Vom Vorhaben sind weder Bau- noch Bodendenkmäler betroffen. Im Fall von landesgeschichtlich relevanten Funden wird nach den einschlägigen Vorgaben des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes verfahren u.a. Anzeigepflicht von Bodenfunden und Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDSchG). Darüber hinaus wird auf die weitere hierzu relevante Details, die im Textteil des Bebauungsplans unter Ziffer 15.2 beschrieben verwiesen.

7 Maßnahmen zur umweltverträglichen Standortnutzung

Der naturschutzfachlich zu erbringende Ausgleich wird durch die in Kapitel 7.1 bis 7.2 genannten Maßnahmen soweit wie möglich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans/der Teiländerung des FNP's erbracht. Da dies jedoch nicht vollständig erfolgen kann, wird eine zusätzliche Inanspruchnahme land- oder forstwirtschaftlicher Flächen außerhalb des Geltungsbereichs im Sinne des § 15 Absatz 3 BNatSchG auf das unbedingt Nötige minimiert und auf externe Kompensationsmaßnahmen der Gemeinde Tholey zurückgegriffen.

Erstgenanntes wird erreicht, indem

- während der Bauphase die einschlägigen Vorschriften zum Schutze des Bodens eingehalten werden,
- umfangreiche Maßnahmen zum Schutz des Bodens und Wassers wie versickerungsfähige Beläge im Bereich von Kfz-Stellplätzen sind einschließlich deren Zu- und Abfahrten festgesetzt werden,
- Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, weder versiegelt noch teilversiegelt werden, sondern erhalten bleiben und vegetativ angelegt und mit regionalem Saatgutmischungen oder gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden,
- Fassaden und Dächer können begrünt werden.

7.1 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen werden folgende Maßnahmen durchgeführt und in den Bebauungsplan aufgenommen:

V1 Schutz des Bodens

Zum Schutz des Bodens werden im Zuge der Umsetzung des Vorhabens die Vorgaben der DIN 18915 sowie der DIN 19639 (Bodenschutz beim Bauen) beachtet. Zudem werden Fahrzeuge eingesetzt, die über eine geringe Radlast verfügen und damit bodenschonend sind.

V2 Wasserdurchlässige Beläge

Kfz-Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten werden ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenporiges Wabenfugenpflaster, etc.) und versickerungsfähigem Unterbau ausgeführt. Ausnahmen sind wie im Bebauungsplan beschrieben möglich.

V3 Beschränkung der Rodungszeiten

Zum Schutz aller potenziell im Plangebiet vorkommenden Vogel- und Fledermausarten werden alle im Zusammenhang mit dem Bau der Seniorenresidenz stehenden Baumfällungen und Aufastungen gemäß den Vorgaben des §39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG innerhalb des Zeitfensters vom 01. Oktober bis 28. Februar

durchgeführt. In den Bereichen mit Baumstärken über BHD 30 cm wird der Baumbestand im Vorfeld der Rodung auf Baumhöhlen und evtl. überwinternde Tiere geprüft. Im Nachweisfall werden in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergriffen (z.B. Fällung betroffener Bäume nach Abschluss der Winterschlafphase ab Mitte / Ende März, ggfs. mit erforderlicher Befreiung vom Verbot des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG; Schaffung von Ausgleichsquartieren in Form von Fledermauskästen).

V4 Vegetationsschutz

Die im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs vorkommenden naturschutzfachlich hochwertigen Hecken und FFH-Mähwiesen (LRT 6510) werden bauzeitlich gemäß DIN 18920 durch Errichtung eines Vegetationsschutzzaunes oder Kennzeichnung und Sicherung durch Flatter- oder Trassierband vor möglichen Beeinträchtigungen geschützt.

7.2 Grünordnerische Festsetzungen

M1 Maßnahme gemäß § 9 Absatz 1 Nr.25 a BauGB

Hierzu wird gemäß § 9 (1) Nr.25a festgesetzt, dass je 150 m^2 nichtüberbarer Grundstücksfläche ein Laubbaum/Stammbusch von mindestens 14-16 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu pflanzen und möglichst dauerhaft, mindestens jedoch für 20 Jahre zu erhalten ist. Es werden Gehölze des Herkunftsgebiets *„Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“* (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, JANUAR 2012) verwendet. Neben den genannten Laubbäumen können auch Obstbaum-Hochstämme regionaler Sorten mit einem Stammumfang von 10-12 cm angepflanzt werden.

Dabei werden u.a. folgende Arten verwendet:

Tabelle 8: Pflanzliste Laubbäume

Artname botanisch	Artname deutsch
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea, Q. robur	Trauben-Eiche, Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

M2 Maßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Zur Förderung synanthroper Arten werden je Gebäude (bestehend wie neu) mindestens zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (z.B. Schwalben, Mauersegler) installiert, gepflegt und dauerhaft erhalten; heißt, Abgänge werden ersetzt. Zudem werden, um Störungen oder Anlockung von Insekten zu vermeiden, insektenfreundliche Beleuchtungssysteme mit möglichst keinen kurzwelligen (blauen) Lichtanteilen verwendet.

M3 Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Zuge der Umsetzung (Bauantrag) wird für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Grünfläche ein eigener Freiraumgestaltungsplan erstellt, der folgenden Anforderungen gerecht werden muss:

- Starke der geplanten Nutzung entsprechende Durchgrünung.
- Weitgehende Verwendung naturraumtypischer Baum- und Straucharten (80%), die durch dekorative Laub- und Nadelbäume (20%) ergänzt werden kann.

- Entwicklung von artenreichen Grünflächen, Staudenfluren oder Säumen durch eine Initialansaat einer dem Standort entsprechenden regionalen Saatgutmischung.
- Herkunft der Gehölze sowie der Ansaatmischungen nur aus den im Bebauungsplan genannten Herkunftsgebieten.
- Keine Versiegelung oder starke Teilversiegelung von Wegen oder Stellplätzen, sondern Entwicklung eines Schotterrasens in diesen Bereichen.
- Weitestgehende Versickerung, Zurückhaltung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers durch eine passgenaue Verbindung aus Grüngestaltung und technischer Planung.

7.3 Externe Kompensationsmaßnahmen

Externe Kompensationsmaßnahmen in einer Größenordnung von 87.228 Ökopunkten sind notwendig, um den naturschutzfachlichen und –rechtlichen Ausgleich zu erbringen.

Die Maßnahmen E1, Entwicklung eines Laubmischwaldes aus heimischen Laubbaumarten und vielstufigem Waldrand, auf Gemarkung Bergweiler Flur 2 Flurstücke 80/36 und 80/37 ist mit einem Punktezuwachs von 207.188 Ökopunkte (Planwert) – 120.630 Ökopunkte (Bestandswert) = 86.558 Ökopunkten verbunden.

Hiervon wurden bereits 13.968 Ökopunkte und damit 1.905 m^2 dem Bebauungsplan Feuerwehrgerätehaus Bohnental zugewiesen. Die verbleibenden 72.590 Ökopunkte und damit 10.158 m^2 werden dem vorliegenden Bebauungsplan zugeschlagen.

Damit verbleibt ein Defizit von 14.638 Ökopunkten (= 2.091 m^2), die der externen Kompensationsmaßnahme E2, Entwicklung eines submontanen Buchenmischwaldes aus heimischen Laubbaumarten, entnommen werden. Maßnahme E2 weist ein rechnerisches Plus von 64.547 Ökopunkten auf.

Damit können, nachdem für den vorliegenden Bebauungsplan abgezogenen 14.638 Ökopunkten 49.909 Ökopunkte für weitere externe Kompensationsmaßnahmen der Gemeinde Tholey verwendet werden.

Rechnerisches Defizit Bebauungsplan Seniorenwohnen am Weiher	= 87.228 Ökopunkte
Rechnerisches Plus Maßnahme E 1	= 86.558 Ökopunkte
Ökopunkte für B'Plan „Feuerwehrgerätehaus Löschbezirk Bohnental" aus E1	= 13.968 Ökopunkte
Ökopunkte für B'Plan *Seniorenwohnen am Weiher* aus E1	= 72.590 Ökopunkte
Rechnerisches Plus Maßnahme E 2	= 64.547 Ökopunkte
Ökopunkte für B'Plan Seniorenwohnen am Weiher Maßnahme E2	= 14.638 Ökopunkte
Für weitere Planungen der Gemeinde Tholey zur Verfügung stehende Ökopunkte = 49.909 Ökopunkte	

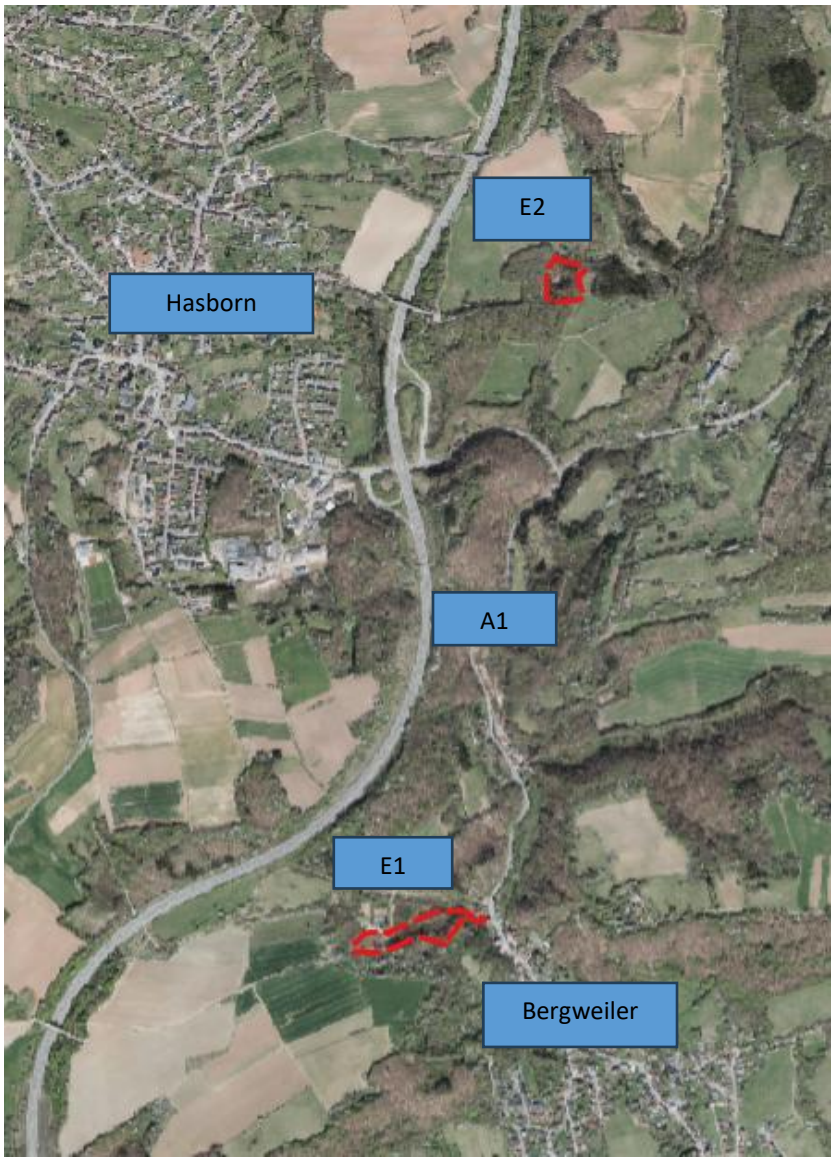


Abbildung 5: Übersichtslageplan Externe Kompensationsmaßnahmen

Abbildung 6: Externe Kompensationsmaßnahmen

Legende
Maßnahmentypen: Vielstufiger Waldrand hellgrün, Laubmischwald grün, Buchenmischwald dunkelgrün.
Rote Kreuzschraffur = Maßnahme für B'Plan Feuerwehrgerätehaus Löschbezirk Bohnental
Grüne Kreuzschraffur für vorliegenden B'Plan Seniorenwohnen am Weiher (Gemarkung Hasborn Flur 6 Flurstück 332 oberes Luftbild; Gemarkung Bergweiler Flur 2 Flurstücke 80/36 und 80/37 unteres Luftbild

8 Kumulative Wirkungen

Unter kumulativen Wirkungen werden Umweltauswirkungen verstanden, die aus einer Mehrzahl unterscheidbarer anthropogener Belastungsbeiträge bzw. Belastungsfaktoren resultieren und die in ihrer Summenwirkung bzw. Interaktion bestimmte Belastungsschwellen überschreiten und so einen erheblichen Eingriff bedeuten können (BFN, 2017).

Vorhabenbedingt sind für folgende Schutzgüter aufgrund der räumlichen Reichweite der einzelnen Vorhabenwirkungen mögliche kumulative Wirkungen zu erwarten.

Tabelle 9: Schutzgüter und kumulative Wirkungen

Schutzgut	Mögliche Vorhabenwirkung	Reichweite	Betroffenheit
Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	Lärm	Nur wenige Meter	keine
	Visuelle Wirkung	Mehrere hundert Meter	möglich
Flächen, Boden, Wasser, Klima	Flächeninanspruchnahme, Versiegelung	lokal	keine
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Flächeninanspruchnahme, Versiegelung, Zerschneidung Habitate/Teilhabitate Großraumbeanspruchender Vogelarten	lokal	keine
Landschaft	Zerschneidung, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Mehrere Kilometer	möglich
Kulturelles Erbe und Sonstige Sachgüter	Flächeninanspruchnahme Blickbeziehungen	Lokal Wenige Kilometer	keine möglich

Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben nicht zu erwarten.

9 Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung planbedingter Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten werden nachfolgend im Rahmen einer vereinfachten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgenommen.

9.1 Rechtliche Grundlagen und Aufgaben

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG stellt die rechtliche Grundlage im Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten u.a. bei Plan- und Genehmigungsverfahren dar.

Demzufolge hat die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu beurteilen, ob die mit o.g. Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft einen oder mehrere Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG auslösen können bzw. werden und wie dies ggf. durch geeignete Maßnahmen vermieden werden kann. Im Einzelnen handelt es sich dabei um die in Tabelle 10 dargestellten Verbotstatbestände.

Tabelle 10: Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG

§ 44 BNatSchG (1)	Text des BNatSchG
Nr. 1	Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus den Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
Nr. 2	Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
Nr. 3	Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
Nr. 4	Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Zentrale Aufgaben des vorliegenden vereinfachten artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind die Zusammenstellung der relevanten Datengrundlagen für die Beurteilung der entsprechenden Verbotstatbestände.

Dies umfasst die Konfliktanalyse, d.h. die Ermittlung und Bewertung der artspezifischen Beeinträchtigungen sowie die Prüfung, ob für die relevanten Arten die spezifischen Verbotstatbestände zutreffen können (Anwendungsbereiche § 44 Abs. 1 / 5 BNatSchG) einschließlich der Darstellung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen vorausgesetzt Verbotstatbestände würden eintreten sowie ggf. die Prüfung der (fachlichen) Ausnahmekriterien gemäß den Vorgaben des § 45 (7) BNatSchG.

Treten Verbotstatbestände nach § 44 (1) in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG hinsichtlich der europarechtlich geschützten Arten ein oder können diese nicht ausgeschlossen werden, so sind für eine Projektzulassung die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 (7) BNatSchG zu erfüllen (unter Berücksichtigung des Artikels 16 FFH-Richtlinie bzw. Art. 9 (2) VS-RL).

Als Ausnahmevoraussetzung für ein Vorhaben ist gemäß § 45 (7) BNatSchG nachzuweisen, dass

- zwingende Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses vorliegen (einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art),

- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,
- keine Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der Population einer Art zu erwarten ist bzw. bei derzeitig schlechtem Erhaltungszustand eine Verbesserung nicht behindert wird.

9.2 Bestandsaufnahmen

Als relevante Grundlage werden ausgewertet:

- Biotoptypenkartierung des Umweltberichts 2026 (siehe Kapitel 3.8.2)
- Auswertung des ABSP-Artpools, der ABDS-Daten der relevanten Raster (GEOPORTAL SAARLAND, 2026), der Daten des FFIPS 2026 sowie

Als artenschutzrechtlich relevante Arten werden die Arten betrachtet, die in den Hinweisen zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) genannt sind (vgl. LANDESAMT FÜR UMWELT- UND ARTENSCHUTZ, OHNE JAHR).

Faunistische Untersuchungen sind nach gegenwärtigen Kenntnissen aufgrund der landschaftsökologischen Raumstruktur sowie angrenzender Nutzungen (vgl. Kapitel 3.8) für die Avifauna erforderlich.

9.3 Auswertung vorhandener Daten

Die Auswertung des ABSP-Artpools sowie des ABDS-Daten und der Daten des FFIPS 2026 ergaben keine Nachweise streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten im Geltungsbereich der beiden Bauleitplanverfahren oder unmittelbar daran angrenzend. Der Nachweis des Großen Feuerfalters wurde mehr als 300 m südlich vom Geltungsbereich geführt und liegt mehr als 20 Jahre zurück. Zudem nutzt der Große Feuerfalter andere Habitate zur Fortpflanzung und als Nahrungshabitat als die im Geltungsbereich vorkommenden Biotoptypen (FFIPS 2026, GEOPORTAL SAARLAND, 2026, vgl. auch Kapitel 3.8.2).

9.4 Biotopstruktur und artenschutzrechtlich relevante Arten

Der Geltungsbereich wird von einer mäßig artenreichen Weide frischer Standorte geprägt, untergeordnet treten eine Wiese, Ruderalfluren sowie Kleingehölze (Baumreihen, Baumgruppen) auf.

Deshalb kann bei der weiteren Betrachtung artenschutzrechtlich relevanter Arten auf die Artengruppen der Fische und Libellen, der waldbewohnenden Käfer- oder Vogelarten sowie auf die Betrachtung alle Fledermausarten, Wildkatze und Haselmaus verzichtet werden, da in keine Habitatstrukturen eingegriffen wird, die für diese Arten essentielle Lebensräume darstellen.

Avifauna

Aufgrund der Biotopstruktur im Plangebiet und der durch die vorhandenen Vorbelastungen (Straße, Sonder- und Mischgebiete) hervorgerufenen Beeinträchtigungen wie Lärm und visuelle Unruhe sind dort störungsempfindliche Brut- und Rastvogelarten des Offenlandes nicht zu erwarten. Störungsunempfindliche Hecken- oder Baumbrüter wie Amsel, Goldammer oder Grasmückenarten könnten in den Kleingehölzen der näheren und weiteren Umgebung des Plangebiets als Brutvögel vorkommen. Während das Vorkommen v.a. während ihrer Brutzeit störungsempfindlicher Arten wie Neuntöter aufgrund der vorhandenen Vorbelastung (Straße, Siedlung) und landschaftsökologischen Raumstruktur nicht zu erwarten ist. Das gleiche trifft für den Offenlandbewohner und Kulissenflüchter Feldlerche zu, die aufgrund der Nähe zu Straße und Kleingehölzen im Plangebiet keine geeigneten Habitate vorfindet. Bei der Biotoptypenkartierung im Mai 2026 wurden keine Vögel beobachtet oder verhört. Die erfassten Spalten und kleinen Höhlen im Bereich der Obstbaumreihen waren ohne Nachweis.

Schmetterlinge

Aufgrund ihrer geographischen Verbreitung und autoökologischen Ansprüche der in o.g. Liste des LUA genannten Schmetterlingsarten sind mit Ausnahme des Großen Feuerfalters keine artenschutzrechtlich relevanten Schmetterlinge im Geltungsbereich zu erwarten. Da im Geltungsbereich weder Feuchtgrünland noch Feuchtbrachen vorkommen, die geeignete Lebensräume, vor allem Larval-Lebensräume für den Großen Feuerfalter darstellen, kann ein Vorkommen dieser FFH-Art mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Herpetofauna

Die im Saarland als artenschutzrechtlich relevant eingestuften Amphibienarten wie Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Springfrosch sowie die Wechselkröte benötigen entweder Abgrabungen, Bergbaugebiete, Gewässernähe, Stillgewässer, Sandgebiete oder Lehmäcker.

Diese Habitate kommen im Geltungsbereich jedoch nicht vor. Daher kann an dieser Stelle das Eintreten der Verbotstatbestände des §44Abs.1 BNatSchG ausgeschlossen werden und einer weiterführende Untersuchung der Amphibien daher entfallen.

Die drei Reptilienarten Schlingnatter, Mauer- und Zauneidechse bevorzugen als Habitatstrukturen Blockhalden und Felsen, Bahndämme, Mauern, vegetationsarme Flächen, Abgrabungen oder Halbtrockenrasen benötigen, die alle im Geltungsbereich nicht auftreten. Eine vertiefende Untersuchung der Reptilien kann daher auch entfallen.

9.5 Einzelartbetrachtungen

Aufgrund der in Kapitel 5.3 genannten Gründe konnte das Eintreten artenschutzrechtlich relevante Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG bereits weitgehend ausgeschlossen werden.

10 Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Teiländerung des FNP's kommen weder Geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG/§ 22 SNG noch FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL vor.

Wie der vereinfachten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Kapitel 9) zu entnehmen ist, ist davon auszugehen, dass nach derzeitigen Erkenntnissen bei Einhaltung o.g. Maßnahmen (Kapitel 7) im Zuge der Umsetzung der Planung keine erheblichen Schäden an besonders und streng geschützten Arten oder Lebensräumen zu erwarten sind.

11 Auswirkungen auf Schutzgebiete

Aufgrund möglicher zu erwartender Vorhabenwirkungen und der Schutzgebietskulisse im Wirkraum des Vorhabens (Kapitel 2.3) ist davon auszugehen, dass es vorhabenbedingt zu keinen Beeinträchtigungen von Schutzgebieten kommen wird. Das am nächsten liegende Schutzgebiet, das Naturschutz- und Natura 2000-Gebiet Naturschutzgroßvorhaben Ill ist bereits 180 m vom Vorhaben entfernt und von diesem durch Hecken, Wald und Weideflächen getrennt. Daher kommt es vorhabenbedingt weder zur Inanspruchnahme von FFH-Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL, noch zu Stoffeinträgen oder Zerschneidungen dieser Biotoptypen. Auch essentielle Habitate der in den Erhaltungs- und Entwicklungszielen der Verordnung aufgeführten FFH-Arten und Arten der Vogelschutz-RL sind vorhabenbedingt nicht betroffen.

12 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Die Realisierung der Planung stellt gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher auszugleichen ist.

Die Bilanzierung (Tabelle 11) zeigt, dass der Eingriff nicht vollständig im Geltungsbereich ausgeglichen werden kann. Es verbleibt ein externer Kompensationsbedarf von 87.228 Ökopunkten. Dieser ergibt sich aus der Differenz des Bestandswerts von 108.401 Ökopunkten und dem Planwert von 21.173 Ökopunkten. Daher werden die in Kapitel 7.3 beschriebenen externen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

Tabelle 11: Biotopwert nach dem Eingriff (Planzustand)

Biotoptyp	**Fläche (m^2) / Anzahl**	**Biotopwert**	**Biotop-Planwert**
Grüngestaltung im Sondergebiet und der Grünfläche (M1, M3)	2.173	10	21.173
Sondergebiet/Versiegelbare Fläche[2]	8.835 x 0,8 =7.068	0	0
Verkehrsfläche	818	0	0
Planwert	**10.059**		**21.173**
1 je 150 m^2 nichtüberbarer Grundstücksfläche ein Laubbaum/Obstbaum.			

13 Prüfung von Planungsalternativen

Das Vorhaben stellt einen Ersatz einer bestehenden, aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr sanierungsfähigen Seniorenresidenz in Tholey dar. Da es erklärtes Ziel der Gemeindeentwicklung ist, die Seniorenresidenz am Standort Tholey zu halten, wurden mehrere Standorte im Innenbereich untersucht. Diese ließen sich aus unterschiedlichsten Gründen jedoch nicht umsetzen. Daher bot sich der vorliegende verkehrlich gut erschlossene Standort am südöstlichen Ortsrand Tholeys an.

14 Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Es bestanden grundsätzlich keine Schwierigkeiten die für die Erstellung des Umweltberichts erforderlichen Angaben zusammenzustellen.

Vorhandene Lücken bei UVP-Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt werden durch die in 2026 zu aktualisierende Biotoptypenkartierung geschlossen.

15 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Gemeinden haben nach § 4c BauGB die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Aus fachlicher Sicht sind vorliegend keine Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen erforderlich.

16 Zusammenfassende Darstellung

Der vorliegende Umweltbericht erfasst und bewertet basierend auf einer Bestandsanalyse der im BauGB genannten UVP-Schutzgüter die voraussichtlichen planbedingten Auswertungen auf Mensch und Umwelt einerseits anhand der Auswertung vorhandener und zugänglicher Daten. Andererseits wurden vorhandene Lücken im Datenbestand durch eine im Mai 2026 zu aktualisierende Biotoptypenkartierung geschlossen.

Aus den durchgeführten Analysen und Untersuchungen ergibt sich Folgendes:

[2] Hier wird die maximal mögliche GRZ von 0,8 angesetzt.

Der 10.059 m^2 große Geltungsbereich der Teiländerung des FNP‘ sowie des Bebauungsplans *„Seniorenwohnen am Weiher“* befindet sich einschließlich seines Wirkraums außer innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück von dem keine Reglementierungen ausgehen, nicht innerhalb von Schutzgebieten nach Natur- oder Wasserrecht.

Im Geltungsbereich treten nach derzeitigem Kenntnisstand weder Geschützte Biotope nach §30 BNatSchG/22 SNG noch FFH-Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-Richtlinie auf. Die in wenige Meter Abstand auftretenden FFH-LRT 6510 Magere Flachland-Mähwiesen werden durch Maßnahme **V4** vor bauzeitlichen Beeinträchtigungen geschützt.

Der Geltungsbereich, der im Bereich einer mäßig bis gut strukturierten Ortsrandlage liegt, weist mittel- bis tiefgründige schuttführende lehmige Braunerden zum Teil mit der Neigung zur Pseudovergleyung auf, die von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt sind und vorhabenbedingt durch eine planbedingte Versiegelung und Teilversiegelung von ca. 0,8 ha beeinträchtigt werden.

Die vorliegende Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der UVP-Schutzgüter Wasser, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch.

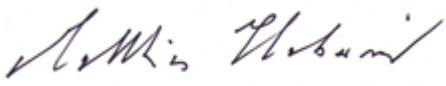
Der Geltungsbereich, der von einer Weide frischer Standorte geprägt wird, hat keine Bedeutung als essentieller Lebensraum artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten.

Der naturschutzfachliche Ausgleich, der nach dem vereinfachten Verfahren des Leitfadens zur Eingriffsbewertung (MFU, 2001) ermittelt wurde, wird durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs sowie durch die beiden externen Kompensationsmaßnahmen E1 und E2 ausgeglichen.

Damit stehen aus umweltplanerischer Sicht einer Umsetzung der Teiländerung des FNP’s sowie des Bebauungsplans *„Seniorenwohnen am Weiher“* keine tatsächlichen, fachlichen oder rechtlichen Gründe entgegen.

Aufgestellt: Blieskastel, den 13.08.2026

Matthias Habermeier – Umwelt- und Regionalentwicklung -Blieskastel



Matthias Habermeier

Diplom Geograph und Regionalberater

17 Quellenverzeichnis

Geoportal Saarland (2026): Informationen zu Schutzgebieten, Geschützten Biotopen, FFH-LRT, Boden, Wasser, Landesplanung, Landschaftsprogramm, Tier- und Pflanzenvorkommen.

Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH (2026): Seniorenwohnen am Weiher, Teiländerung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan in der Gemeinde Tholey, Ortsteil Tholey, Planzeichnung, Begründung und Textteil.

Ministerium für Umwelt, (2001): Leitfaden Eingriffsbewertung.