Seniorenwohnen Am Weiher

Begründung zum Bebauungsplan
in der Gemeinde Tholey, Ortsteil Tholey

12.08.2026

Gemeinde Tholey

KERN PLAN

Seniorenwohnen Am Weiher

IMPRESSUM

Im Auftrag:

Gemeinde Tholey
Im Kloster 1
66636 Tholey

Stand: 12.08.2026, Satzung

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

Christopher Jung, M. Sc. Umweltplanung und Recht

Projektmitarbeit:

Joshua Wüpping, B. Sc. Raumplanung

Hinweis:

Die von der Kernplan GmbH, ihren Auftraggebern oder Dritten bereitgestellten Inhalte, Fotografien und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Ohne vorherige Zustimmung des jeweiligen Rechteinhabers dürfen diese nicht verwendet werden. Teilweise kommen KI-generierte Bilder sowie KI-unterstützt erstellte Texte zum Einsatz, die redaktionell durch die Kernplan GmbH geprüft wurden. Die im Dokument gewählte Sprachform dient der besseren Lesbarkeit und gilt gleichermaßen für alle Geschlechter.

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

KERN PLAN

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung 4

Grundlagen und Rahmenbedingungen 5

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte 11

Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung 15

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 südöstlich der Straße „Am Weiher" sowie östlich der St. Wendeler Straße (B 269) im rückwärtigen Bereich zu bestehenden Lebensmitteleinzelhändlern, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Seniorenresidenz geschaffen werden.

Gegenstand der Planungsmaßnahme ist dabei vor allem die räumliche Verlagerung vor Ort vorhandener Nutzungen bzw. Angebote an einen neuen Standort. 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 vor Ort erfolgt. An anderen Standorten konnten in der Vergangenheit nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits bestehende Straße Am Weiher, welche im Nordwesten an das Plangebiet angrenzt und im weiteren Verlauf an die B 269 angebunden ist. Die für die Seniorenresidenz erforderlichen Stellplätze für Mitarbeiter, Bewohner und Besucher werden vollständig auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches untergebracht.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Auf dieser Grundlage kann die geplante Bebauung nicht realisiert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Gemeinde Tholey hat deshalb nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Seniorenwohnen Am Weiher" beschlossen. Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren" aufgestellt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,0 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. Mit der Erstellung des Umweltberichtes ist Matthias Habermeier - Umwelt- und Regionalentwicklung, Jahnstraße 21, 66440 Blieskastel, beauftragt.

Flächennutzungsplan

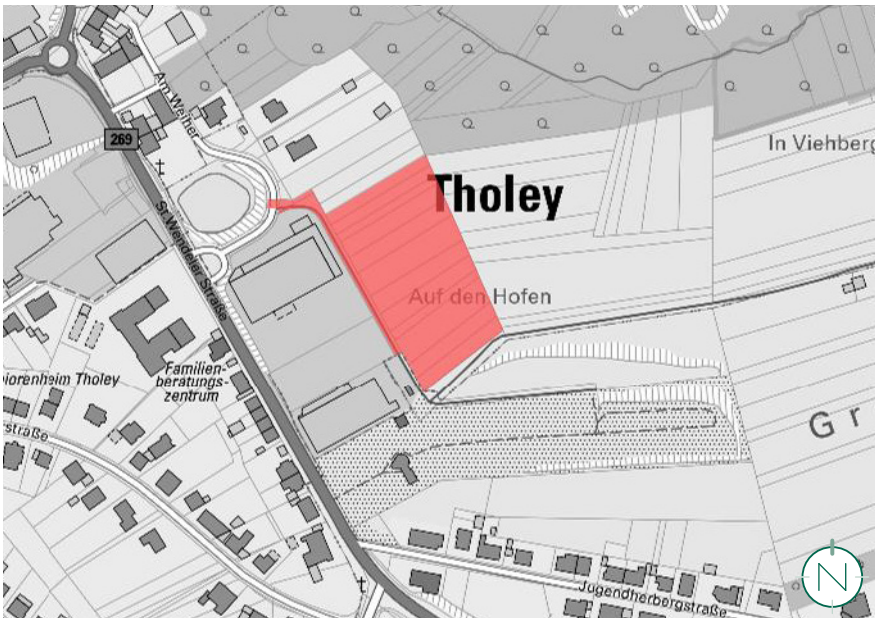
Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey stellt das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der vorliegende Bebauungsplan widerspricht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Daher ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Tholey, angrenzend an bestehende Einzelhandelseinrichtungen (Edeka, Lidl) entlang der St. Wendeler Str. (B 269) und grenzt im Nordwesten des Plangebiets an die Straße Am Weiher. Südlich befindet sich der Friedhof. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Grün- und Freiflächen sowie die darüber hinaus bestehende Wohnbebauung der Straße Am Weiher
- im Osten durch die freie Landschaft (Grün- und Gehölzstrukturen)
- im Süden durch Grün- und Frei- bzw. Waldflächen sowie den Friedhof von Tholey
- im Westen durch die vorhandenen Einrichtungen des Lebensmitteleinzelhandels in der St. Wendeler Straße (B 269)



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2026); Bearbeitung: Kernplan

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

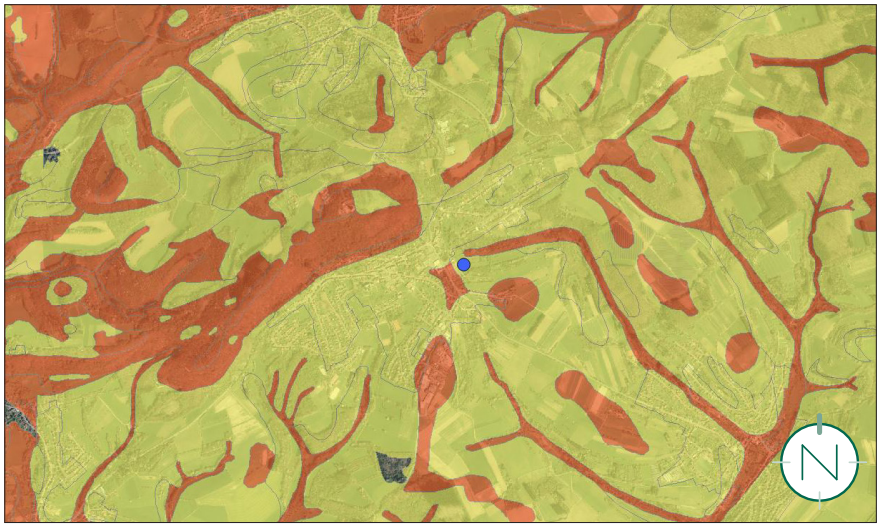
Luftbild mit Plangebiet (weiße Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2026); Bearbeitung: Kernplan

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

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

Am westlichen Rand des Plangebiets besteht von Norden nach Süden eine Wegeverbindung, welche auch in Zukunft erhalten bzw. ertüchtigt werden soll.

Die Umgebung wird maßgeblich durch die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen im Westen des Plangebiets sowie die freie Landschaft im Osten geprägt. Zudem befindet sich im Norden vereinzelt Wohnbebauung und im Süden der Friedhof von Tholey.



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet; blau = Plangebiet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 21.01.2026

Aufgrund der Ausstattung des Plangebietes, u. a. in Bezug auf die Anlage von Aufenthaltsflächen im Grünen und den vorhandenen Nutzungen in der Umgebung (Weiher, Einzelhandel mit Café) ist die Fläche für die vorgesehene Nutzung gut geeignet und führt zu einer nutzungsabgestimmten Ergänzung des vorhandenen Angebots.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten mäßig ab. Es ist davon auszugehen, dass die Topografie keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans hat. Es kann jedoch zu Reliefveränderungen kommen, da Geländemodellierungen zur zweckmäßigen Bebauung gegebenenfalls erforderlich sein werden.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet liegt an einer bestehenden, Wegeverbindung (ggf. Ausbau / Ertüchtigung im Zuge der Maßnahmen) welche an die Straße Am Weiher anschließt und künftig zur Erschließung genutzt werden soll. Die bestehende Wegeverbindung wird im Bebauungsplan als Mischverkehrsfläche entsprechend festgesetzt.

Im weiteren Verlauf mündet die Straße Am Weiher in die St. Wendeler Straße (B 269), wodurch das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

Die nächstgelegene Bushaltestelle („Am Weiher, Tholey") liegt ca. 100 m nordwestlich des Plangebiets an der St. Wendeler Straße (B 269) und wird unter anderem durch die Regionalbuslinie R4 (St. Wendel - Lebach) im 30-Minuten-Takt sowie weitere Buslinien (610, 611, 619) bedient.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der angrenzend bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden, wobei im Zuge der Bauausführung zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich sein werden.

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 (...)."

Vor diesem Hintergrund hat eine erste Vorabstimmung mit der Wasserversorgung Ostsaar GmbH (WVO) stattgefunden. Demnach liegt in ca. 80 m Entfernung zum hinteren Grundstück ein Regenwasserkanal, der bei entsprechender Gestattung und dinglicher Sicherung genutzt werden kann. Die WVO weist darauf hin, dass eine Einleitgenehmigung für den vorhandenen Regenwasserkanal auch einer Veränderungsgenehmigung durch die Untere Wasserbehörde bedarf. Zur Ableitung des Schmutzwassers steht wiederum in der Straße „Am Weiher" ein Mischwasserkanal (DN 250 mm) zur Verfügung. Aufgrund der fehlenden Anschlusstiefe ist davon auszugehen, dass in Abhängigkeit zur späteren Bauwerkshöhe zum Kanal eine Druckentwässerung bzw. Hebeanlage erforderlich sein wird. Die bestehende Mischwasserkanalisation hat die Kapazität das anfallende Schmutzwasser der vorgesehenen Nutzung aufzunehmen. Nach erster Einschätzung kann daher eine Abwasserentsorgung im Trennsystem erfolgen.

Gemäß Geoportal des Saarlandes ist das Plangebiet für die Versickerung von Niederschlagswasser bedingt geeignet (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland; Stand der Abfrage: 20.02.2026).

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung nochmals 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.

In der Kommune ist ein kontinuierlicher Bedarf an seniorengerechten Wohn- und Pflegeangeboten festzustellen, der die Ausweisung zusätzlicher Flächen notwendig macht. Zwar bestehen noch unbebaute

Grundstücke im Innenbereich, diese befinden sich jedoch mehrheitlich in privater Hand und es ist zu beobachten, dass Grundstückseigentümer dazu neigen, Baugrundstücke zu bevorraten. Daher wird die Notwendigkeit der Ausweisung von entsprechendem Bauland unterstrichen, um dem anhaltenden Bedarf gerecht zu werden.

Mögliche Planungs- und Standortalternativen wurden im Vorfeld untersucht. Wichtiges Kriterium war dabei eine Lage unweit des bestehenden Standorts in der Jahnstraße (insb. aus betrieblicher Sicht).

Im Zuge der Standortalternativenprüfung hat sich ein Alternativstandort besonders aufgedrängt. Dieser befindet sich südlich der Dr. Adenauer Straße im Bereich der Freiwilligen Feuerwehr. Hierbei wurden jedoch im zwischenzeitlich angestoßenen Bauleitplanverfahren im Rahmen der Beteiligung gewisse Bedenken (u.a. mit Blick auf angrenzende Bebauung / Nutzung) geäußert. Dies hat letztlich dazu geführt, dass eine Umsetzung des Projektes an diesem Standort aufgrund der aktuellen Voraussetzungen nicht realisierbar erscheint.

Auch die Möglichkeiten einer Sanierung bzw. eines Ersatzneubaus (verbunden mit dem Abriss des Bestandsgebäudes) am derzeitigen Standort wurden geprüft, kommen angesichts der derzeitigen Belegung des Seniorenheimes aus betrieblicher Sicht nicht in Frage.

Es gibt ferner keine anderen naheliegenden Flächen die sich für eine entsprechende Nutzung anbieten würden. Weitere mögliche Standorte im Außenbereich, die nicht der Land- oder Forstwirtschaft zugehörig sind, sind aufgrund von naturschutzfachlichen Restriktionen ausgeschlossen. Dies führt dazu, dass nur landwirtschaftliche Flächen als potenzielle Standorte in Frage kommen. Sollte diese Option nicht verfolgt werden, wäre die verfolgte Planung in der Gemeinde nicht umsetzbar.

Es handelt sich bei der geplanten Bebauung um eine geringfügige Entwicklung im Außenbereich. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Fläche, die infrastrukturell bereits erschlossen ist und an die bestehende Bebauung unmittelbar angrenzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen dazu bei die Auswirkungen auf Natur und Landschaft auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum Tholey, ländlicher Raum
Vorranggebiete	• nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	• (Z 12) Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten (ausgewogene Raumstruktur, Vermeidung flächenhafter Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeitsverhältnisse): erfüllt; keine Restriktionen für das Vorhaben • (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 • Besonderheit Pflegeheime/Seniorenwohnen: keine Anrechnung auf den Wohnungsbedarf, da Einrichtungen für betreutes Wohnen und stationäre Alten- / Pflegehilfe, etc. nicht als Wohnungen im Sinne des LEP gelten
Landschaftsprogramm	• Das Landschaftsprogramm des Saarlandes stellt östlich des Geltungsbereichs Flächen von hoher Bedeutung für den Naturschutz sowie Offenhaltung der Flächen 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 dargestellt.
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	• 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. • Geltungsbereich liegt 180 m südwestlich des Naturschutz-, FFH- und Vogelschutzgebiets „NSG 6508-301 Naturschutzgroßvorhaben Ill"; keine Beeinträchtigung der Schutzgebiete zu erwarten
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Regionalpark, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	• Lage im Naturpark Saar-Hunsrück (damit aber keine Restriktionen verbunden) • Keine sonstigen Schutzgebiete nach BNatSchG und WHG/SWG durch das Vorhaben betroffen
Naturdenkmäler, in der Denkmalliste nach § 6 SDSchG verzeichnete Denkmäler oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	• nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: FFIPS; Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen bzw. von Arten innerhalb des Geltungsbereiches: • 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 • Innerhalb des Geltungsbereichs wird 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 vorhabenbedingt keine mageren Frisch- und Feuchtwiesen im Geltungsbereich vorkommen, sind planbedingt keinen Beeinträchtigungen der wertgebenden Bestandteile der ABSP-Kernfläche 6508202 zu erwarten. • 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.
Weitere Beschreibung zu Umweltzustand und Umweltmerkmalen sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung sind dem Umweltbericht (Verfahrensstand: Beteiligung) zu entnehmen.	

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey stellt für das Plangebiet überwiegend Fläche für die Landwirtschaft dar. Rechtswirksame Teiländerungen des Flächennutzungsplanes sind zu berücksichtigen. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem FNP gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Daher ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplans erforderlich. Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Tholey; südwestlich angrenzende Sonderbaufläche gemäß FNP-Teiländerung 2003 im Bereich „Festplatz / Alter Sportplatz"; ohne Maßstab; Quelle: Gemeinde Tholey; Bearbeitung: Kernplan

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 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 entgegengewirkt.

Maß der baulichen Nutzung

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

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 an der anzunehmenden Konzeption (Plätze, Raumbedarf. etc.).

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 anteilsmäßige 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.

Innerhalb des Plangebiets sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird den individuellen Anforderungen des Gebäudekomplexes im Kontext seiner Umgebung gerecht. Durch die Festsetzung des Höchstmaß kann vermieden werden, dass es zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt. Damit wird einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entgegengewirkt wird.

Bauweise

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

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

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweisegemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ermöglicht Gebäudelängen über 50 m. Dies eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung von Baukörpern und ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes. Eine Grenzbebauung ist nicht zulässig, sodass die Abstandsflächen gemäß LBO gewahrt werden.

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. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Bauge-

Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Bearbeitung: Kernplan

biet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Fahrradabstellanlagen, Wege, Terrassen, Sitzgruppen, Müllsammelplätze).

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.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Festsetzung sichert die Anbindung des Plangebiets an das bestehende Straßennetz. Dabei wird die Straße analog ihrer bisherigen Funktion übernommenen und festgesetzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Mischverkehrsfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Sicherung der Verkehrsanbindung des Sondergebietes und zum Erhalt der vorhandenen Wegeverbindung wird die bestehende Wegeverbindung im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ festgesetzt.

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.

Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches, die nicht für die Errichtung der Seniorenresidenz benötigt werden und innerhalb der Waldabstandsflächen liegen, werden als private Grünfläche festgesetzt.

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.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an die freie Landschaft und der vorgesehenen Nutzung als Seniorenwohnanlage ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Daher sollen die nicht überbauten bzw. für Zufahrten, Wege, Stellplätze oder Nebenanlagen genutzten Grundstücksflächen intensiv begrünt werden.

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

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

Auf weitergehende Festsetzungen wird allerdings verzichtet, damit weiterhin eine gewisse Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

Kompensationsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Die Festsetzung einer externen Kompensationsmaßnahmen dient der vollständigen Kompensation des mit der Planung verbundenen Eingriffs. Das entstehende ökologische Defizit von 87.228 ökologischen Werteinheiten wird zum einen durch die Maßnahme „Entwicklung eines Laubmischwaldes aus heimischen Laubbaumarten und vielstufigem Waldrand" (Gemarkung Bergweiler, Flur 2, Flurstücke 80/36 und 80/37) und zum anderen durch die Maßnahme „Entwicklung eines submontanen Buchenmischwaldes aus heimischen Laubbaumarten" (Gemarkung Hasborn, Flur 6, Flurstück 332) kompensiert. Beide Maßnahmen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan weiter ausgeführt.

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

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 getroffenen Einschränkungen zu Dachform, Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende/ reflektierende Materialien) verhindern.
- Um 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.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

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

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

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

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

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

Denkmalschutz (i. V. m. §§ 6-10 DSchG SL)

Im Umfeld des Plangebietes wurden in der Vergangenheit Siedlungsbefunde des römischen Vicus Tholey dokumentiert. Da nach Einschätzung des Landesdenkmalamtes eine Fortsetzung der römischen Siedlung bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich erscheint, ist im Zuge der Projektumsetzung das Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt gemäß §§ 6-10 DSchG SL herzustellen. Die entsprechenden Vorgaben wurden anhand der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

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 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 eingehalten, so dass ausreichend Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

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.

Das Angebot sollte daher vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Mit dem demografischen Wandel wird zudem auch die Nachfrage nach Einrichtungen für Senioren weiter steigen.

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenresidenz in der Gemeinde Tholey geschaffen. Hierdurch wird der Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen in Verbindung mit der Sicherung vor Ort bereits bestehender Angebote Rechnung getragen.

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

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

Hierzu zählen etwa die Begrenzung von GRZ und Zahl der Vollgeschosse. Zudem bestehen in der näheren Umgebung schon Baukörper mit einem vergleichsweise höheren Gebäudevolumen. Somit geht von dem geplanten Baukörper keine erheblich dominierende Wirkung auf die Umgebung aus.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich liegt in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Bebauung in Form von Einrichtungen des Lebensmitteleinzelhandels. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es durch die Neuinanspruchnahme von bislang unversiegelten Flächen zu Eingriffen in die Natur.

„Der 10.059 m² große Geltungsbereich der Teiländerung des FNP's 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 Ab-

stand 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."

(Quelle: Umweltbericht, Matthias Habermeier, Umwelt- und Regionalentwicklung, Jahnstraße 21, 66440 Blieskastel; Stand: Juni 2026)

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen getroffen, die die Auswirkungen der städtebaulichen Entwicklung reduzieren. Durch die Verwirklichung der vorgesehenen Maßnahmen wird sichergestellt, dass es nur zu notwendigen Eingriffen und Auswirkungen kommt, sodass insgesamt keine wesentliche Beeinträchtigung umweltschützender Belange erfolgt.

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch die Planung wird eine Fläche, die aktuell für landwirtschaftliche Zwecke zur Verfügung steht, in Anspruch genommen. Aufgrund der überschaubaren Flächengröße und der Tatsache, dass die Fläche derzeit nicht aktiv bewirtschaftet wird und zudem der Fläche aus landesplanerischer Sicht keine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft zugewiesen wird (kein Vorranggebiet für Landwirtschaft), ist eine Inanspruchnahme der Fläche vertretbar.

Im Randbereich des Plangebiets kommt es zum Heranrücken an Waldflächen. Voraussetzung für eine Bebaubarkeit des Plangebietes innerhalb des 30 m Waldabstandes ist eine Ausnahmegenehmigung der Forstbehörde (bzw. Haftungsfreistellung). Darüber hinaus werden die Belange der Forstwirtschaft nicht durch die Planung beeinträchtigt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas und Klimafolgenanpassung

Um die Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes so gering wie möglich zu halten, ist in § 13 Klimaschutzgesetz ein Berücksichtigungsgebot verankert. Hierzu ist insbesondere die Erzeugung erneuerbarer Energien, die Elektrifizierung des motorisierten Verkehrs, sowie Wärmeversorgung, etc. von Belang. Da Bund und Land ohnehin bereits umfassende Vorschriften in diesem Bereich erlassen haben (EEG, GEG, WPG, GEIG, Landesbauordnung / Landessolargesetz) kann die Kommune lediglich ergänzende Vorgaben im Bebauungsplan treffen. So sind z.B. Versorgungsanlagen für Elektrofahrzeuge im gesamten Baugebiet zulässig. Überdies wirkt der Standort des Plangebietes in 100m Entfernung zur nächsten Bushaltestelle auf eine Nutzung des Öffentlichen Personennahverkehrs hin.

Auch wenn es im Zuge der Planverwirklichung, insbesondere aufgrund der Verwendung von Baustoffen indirekt zum Ausstoß von Treibhausgasen kommt, bemüht sich die Kommune die Auswirkungen zu reduzieren.

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur weitgehenden Reduktion drohender Schäden vor. Im Sinne des Klimaanpassungsgesetz werden hierbei sowohl bereits eingetretene als auch künftig zu erwartende Auswirkungen berücksichtigt. Dies umfasst Starkregenereignisse, das Absinken des Grundwasserspiegels, zunehmende Trockenheit, Bodenerosion, sowie die Verfestigung lokaler Wärmeinsel-Effekte.

Wichtige Stellschraube einer klimaresilienten Planung ist die Begrenzung der Bodenversiegelung. Hierzu wird im Bebauungsplan die maximale Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, um die bauliche Nutzung auf das städtebaulich erforderliche Maß zu beschränken. Zudem wird die Anlage sogenannter „Schottergärten" ausgeschlossen. Durch diese Regelungen bleibt ein höheres Retentionsvermögen des Bodens erhalten, sodass Niederschläge besser versickern können und die Auswirkungen von Starkregenereignissen gemindert werden. Die verringerte Versiegelung trägt darüber hinaus dazu bei, die Austrocknung des Bodens und ein Absinken des Grundwasserspiegels im Vergleich zu vollversiegelten Flächen zu begrenzen; dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf vermeintlich „offene" Schotterflächen mit Vlies.

Zur klimaresilienten Niederschlagsbewirtschaftung ist das Plangebiet im modifizierten Trennsystem zu entwässern, anfallendes Regenwasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern bzw. zurückzuhalten und gedrosselt der Kanalisation zuzuführen. Durch den dezentralen Rückhalt und die Versickerung wird die öffentliche Kanalisation insbesondere bei kurzzeitigen Starkregenereignissen entlastet, da der Niederschlagsabfluss zeitlich verzögert und die Abflussspitze reduziert wird.

Dies erhöht die Funktionsfähigkeit und Resilienz des Kanalsystems und leistet damit einen Beitrag zur Hochwasservorsorge. Zugleich speichert im Zuge der Versickerung der Boden Niederschläge, wodurch der natürliche Wasserhaushalt stabilisiert und die Grundwasserneubildung gefördert wird. Die Vermeidung von Direktabflüssen erhöht überdies die lokale Bodenfeuchte, was die Verdunstungskühlung stärkt und zu einer Abmilderung des Wärmeinseleffekts im Plangebiet beiträgt.

Zur Klimaanpassung wird im Bebauungsplan ein Begrünungsanteil gesichert bzw. entwickelt. Hierzu werden Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung getroffen, die Durchgrünung des Plangebietes mit Bäumen und Gehölzen festgelegtsowie Flächen, die nicht zwingend versiegelt werden müssen, als zu begrünende bzw. Grünflächen festgesetzt.

Die damit verbundene Erhöhung des Anteils von Pflanzen im Plangebiet führt zu einer gesteigerten Verdunstungskühlung und Speicherung von Niederschlagswasser im Boden und in der Vegetation. Dies wirkt dem Wärmeinseleffekt sowie zunehmender Trockenheit entgegen. Durch Verschattung insbesondere durch Baumpflanzungen wird die thermische Belastung der menschlichen Gesundheit bei Hitzeereignissen reduziert.

Gleichzeitig stabilisiert der Bewuchs den Boden und verringert Bodenabtrag und Oberflächenabfluss infolge von Starkregenereignissen.

Somit Können signifikant nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes reduziert werden.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes

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 Beschäftigten der Seniorenresidenz hervorgerufen wird. Aufgrund der ausreichenden Dimensionierung der angrenzenden Straße Am Weiher und dem weitergehenden Anschluss an das übergeordnete, großräumige und leistungsfähige Straßennetz kann der zusätzliche Verkehr aufgenommen werden.

Weitergehender Erschließungsmaßnahmen bedarf es zur Realisierung der Planung nicht. Die bestehende Wegeverbindung, die derzeit innerhalb des Plangebiets verläuft, bleibt erhalten und kann bei Bedarf ertüchtigt werden.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes geordnet. Dies trägt dazu bei, dass Beeinträchtigungen etwa durch 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 grundsätzlich vorhanden. Im Zuge der weiteren Detailplanung und Bauausführung wird die weitere Erschließung des Gebiets mit den zuständigen Stellen abgeklärt.

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

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

In der Gemeinde Tholey gibt es einen anhaltenden Bedarf nach seniorengerechten, barrierefreien Wohnraum- sowie Pflegeangeboten, was die Ausweisung zusätzlicher Flächen erfordert. Im Innenbereich liegende Flächenreserven sind nicht mobilisierbar. Alternative Planungen konnten in der Vergangenheit nicht abgeschlossen werden.

Weitere Flächenpotenziale im Außenbereich ohne land- oder forstwirtschaftliche Nutzung dürfen aus naturschutzfachlichen Gründen nicht angetastet werden. Daher verbleibt lediglich das Ausweichen auf landwirtschaftliche Standorte. Andernfalls ist die geplante Nutzung nicht in der Kommune realisierbar.

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

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

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für 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.

Es sind keine signifikant nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen ist die festgesetzte Nutzungsart verträglich zur Umgebungsnutzung, welche bereits generell eine diversen Nutzungsmix aufweist. 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

- Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Errichtung einer Seniorenresidenz wird der aus dem demografischen Wandel resultierenden Nachfrage an seniorengerechtem Wohnraum- und Pflegeangebot Rechnung getragen; ebenso wird einem bereits ortsansässigen Anbieter die Möglichkeit zur Angebotssicherung und 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 erheblichen Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 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 bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen und Erbringung von Kompensationsmaßnahmen 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 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, die Land- und Forstwirtschaft, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung. Auch private Belange werden nicht negativ beeinträchtigt, zumal das städtebauliche Interesse zur langfristigen Sicherung des Angebotes überwiegt. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.