Seniorenwohnen Am Weiher

Teiländerung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Tholey, Ortsteil Tholey

12.08.2026

Gemeinde Tholey

KERN PLAN

FNP-Teiländerung
Seniorenwohnen Am Weiher

Im Auftrag:

Gemeinde Tholey

Gemeinde Tholey
Im Kloster 1
66636 Tholey

IMPRESSUM

Stand: 12.08.2026, Feststellungsbeschluss

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 Darstellungen und weitere Planinhalte 9

Auswirkungen des Flächennutzungsplanes, Abwägung 10

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.

Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Ausweisung eines Sondergebiets erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey stellt das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Daher ist die Teiländerung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren notwendig.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereich der Teiländerung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seniorenwohnen Am Weiher". Die genauen Grenzen können dem Lageplan entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,0 ha.

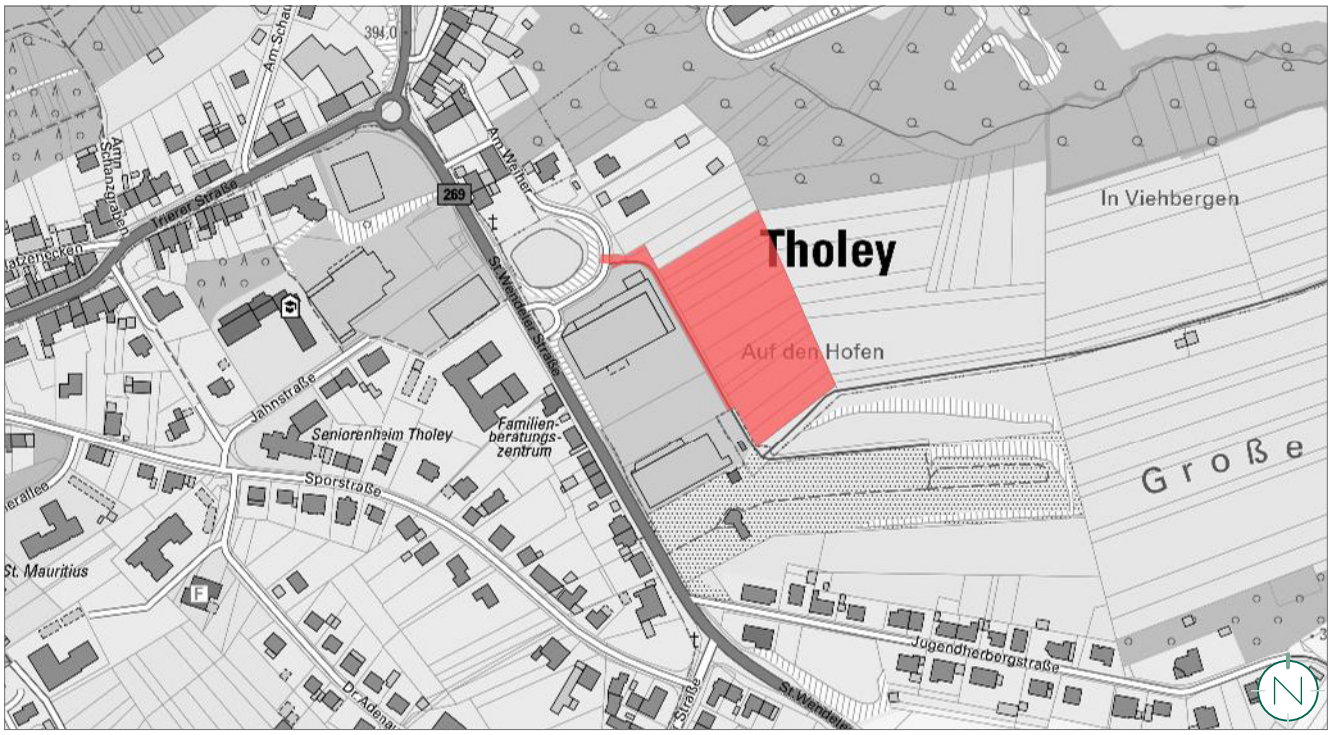
Gegenstand der vorliegenden Teiländerung ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Seniorenresidenz" um die Errichtung einer Seniorenwohnanlage planerisch vorzubereiten.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Gemeinde Tholey den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Seniorenwohnen Am Weiher" teil zu ändern.

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung (der Umweltbericht entspricht dem Planwerk zum Bebauungsplan „Seniorenwohnen Am Weiher").

Mit der Erstellung der Teiländerung des FNP 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.



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

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

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 der Teiländerung des FNP 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)

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der nachstehenden Abbildung und Planzeichnung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

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.

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.

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. Da-

Luftbild mit Plangebiet und Umgebung, Lage im Raum; Quelle: LVGL Saarland; Bearbeitung: Kernplan

durch 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.

Umweltbericht

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung (der Umweltbericht entspricht dem Planwerk zum Bebauungsplan „Seniorenwohnen Am Weiher“).

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.	

Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte

Darstellungen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

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

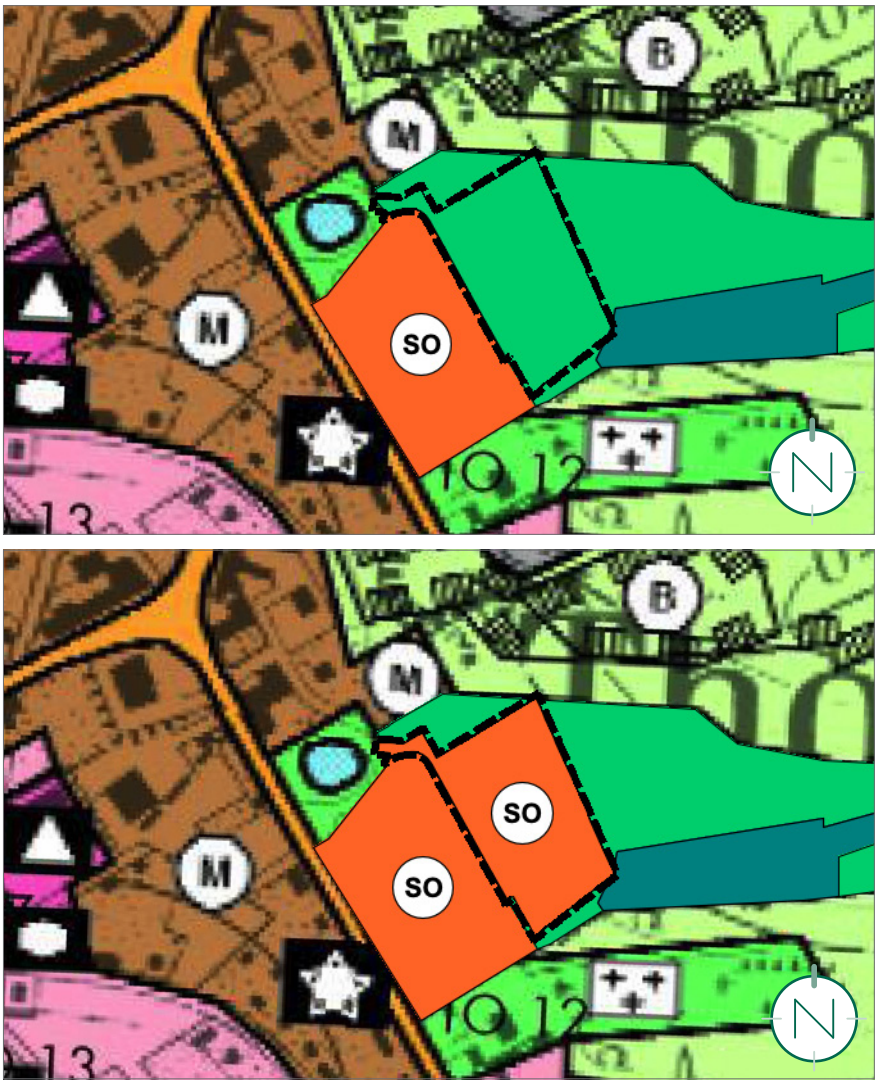
Bisher stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan für den 1,0 ha großen Bereich der Teiländerung zum überwiegenden Teil eine Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dar.

Art der baulichen Nutzung

Sonderbaufläche „Seniorenwohnen"

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB

Künftig wird der Bereich der Teiländerung vollständig als Sonderbaufläche „Seniorenwohnen" gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Damit wird die Darstellung des Flächennutzungsplans an die in Zukunft geplante Nutzung angepasst.



Ausschnitt der FNP-Teiländerung (oben Bestand, unten Änderung); südwestlich angrenzende Sonderbaufläche gemäß FNP-Teiländerung 2003 im Bereich „Festplatz / Alter Sportplatz"; ohne Maßstab; Quelle: Gemeinde Tholey; Bearbeitung: Kernplan

Konsequenzen für die Flächenbilanz innerhalb des geänderten Teilbereiches-

	Flächenbilanz des FNP vor der Teiländerung	Flächenbilanz nach der Teiländerung des FNP
Fläche für die Landwirtschaft	1,0	-
Sonderbaufläche „Seniorenresidenz"	-	1,0

Auswirkungen der Teiländerung, 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 Gemeinde als Planungsträgerin bei der Teiländerung des Flächennutzungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde ihr Vorhaben um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Teiländerung des Flächennutzungsplans eingestellt:

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

Die geplante Darstellung der Sonderbaufläche Seniorenwohnen hat keine negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

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

Zudem werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten.

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

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. Die vorliegende Planung 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 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."

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

Zudem wurden im Bebauungsplan 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 des Hochwasserschutzes

Durch die im Rahmen der FNP-Teiländerung neu geplante Nutzung kann es zwar zu weiteren Flächenversiegelungen kommen, jedoch kann angesichts der zu erwartenden Freiflächengestaltung von einem eher geringen Versiegelungsgrad ausgegangen werden.

Abgesehen von potenziell eintretenden sehr geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen können erhebliche negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas somit insgesamt ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Festsetzungen auf Bebauungsplanebene sowie die dortigen Ausführungen verwiesen.

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

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

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Am Weiher.

Die notwendige Ver- / Entsorgungsinfrastruktur sowie Anschlusspunkte sind aufgrund der im Umfeld bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden. Ein Ausbau findet im Zuge der weiteren Projektrealisierung statt.

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 privaten Grundstückseigentümer 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.

Darüber hinaus wurden auf Bebauungsplanebene entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern.

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten. Der anhaltenden Nachfrage nach entsprechenden Angeboten wird Rechnung getragen.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Folgende Argumente sprechen für die Verwirklichung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes:

- Keine entgegenstehenden landesplanerischen Vorgaben
- Keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt; Eingriffe werden durch Ausgleichsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene kompensiert (siehe hierzu auch Umweltbericht)
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild; Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver-/Entsorgung
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes

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

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter insbesondere die Sicherung des Angebotes seniorengerechter Wohnformen vor Ort überwiegen deutlich. Zudem gibt es 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.