



Gemeinde Tholey

Bebauungsplan und parallele FNP-Teiländerung „Ortsmitte Theley“

Beschlussvorlage zur Abwägung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB,
und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-
lange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping-Verfahren)
sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Tholey

Stand: **03.11.2022**

<p>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1BAUGB</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan „Ortsmitte Tholey“ mit paralleler FNP-Teiländerung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 07.03.2022 bis 08.04.2022 statt. In diesem Zeitraum wurden seitens der Öffentlichkeit folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht, zu denen hinsichtlich der Abwägung (gem. § 1 Abs. 7 BauGB) wie folgt Stellung genommen wird:</p>	
<p>BÜRGER A</p> <p><u>Schreiben vom 06.04.2022</u></p> <p><i>„Als Eigentümer des Anwesens [REDACTED] bin ich Anlieger des o. a. Verfahrens. Mein Anwesen wird von meiner Familie und 3 Mietpartien überwiegend ältere Personen bewohnt. Im vorderen Teil befindet sich ein Ladenlokal. Über Jahre wurde von der verantwortlichen Kommunalpolitik vorgetragen eine Ortsmitte für Begegnung, Erholung, zentraler Dorfplatz zum Verweilen zu errichten. Dies scheint jetzt aufgegeben worden zu sein. Geplant ist jedoch jetzt gemäß o. a. Verfahrens ein großflächiger Einzelhandelsmarkt ca. 1400 qm Verkaufsfläche mit ca. 100 privaten Parkplätzen und ca. 8000 qm versiegelter Fläche in einem Starkregengebiet zu erstellen. Unstreitig ist, dass das Gelände 4seitig überwiegend von Wohngebäuden umgeben ist. Bei Umsetzen des Planes tritt eine starke Belastung durch Lärm, Verkehr, Abgase und Klimaverschlechterung ein und die Wohnqualität verschlechtert sich. Da meine Mieter angekündigt haben ihre Wohnungen zu kündigen werde ich mein Anwesen einem anderen Zweck zuführen müssen. Bereits jetzt ist das Gelände Primstalstraße - Unterortstraße mit regelmäßigen Überschwemmungen bei Starkregen belastet. Bei Durchführung der Maßnahmen wird sich die Gefahr von Überschwemmungen noch erhöhen (siehe Seite 37 - 38- 6.5.1 des Gutachtens). Die geplante Fläche für den Einkaufsmarkt in dieser Größe ist bereits lt. Bebauungsplan zu klein (siehe Seite 20- 5.3, 5.2.1).</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Gemeinde Tholey</u></p> <p>Die Gemeinde Tholey, die analog zu weiteren Kommunen im Saarland zwischenzeitlich eine Starkregengefahrenkarte zur Simulation eines 100-jährigen Starkregenereignisses vorhält, ist sich aufgrund dieser Kartierung bewusst, dass es im Bereich der Unterortstraße nach Starkregenereignissen insbesondere zu Problemen hinsichtlich der Abführung von Oberflächenwasser kommen kann. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Tholey ein Ingenieurbüro damit beauftragt, konkrete Lösungsvorschläge und Maßnahmenpakete zur Behebung dieser Gefahrenpotentiale auszuarbeiten. Diese Maßnahmen können sich auf das unmittelbar betroffene Gebiet, aufgrund der vielfältigen externen Einflüsse aber auch auf Gebiete im Umfeld erstrecken. Als erster Schritt sollen im unmittelbar betroffenen Gebiet der Unterortstraße kurzfristige bauliche Maßnahmen an den Abläufen durchgeführt werden, um die Ablaufsituation zu verbessern. Weiterhin verweist die Gemeinde Tholey auf die vom Büro ToSh Bauingenieur GmbH erstellte „Überprüfung der Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers aus der geplanten Erschließung des Edeka-Markts in der Ortsmitte im Ortsteil Theley der Gemeinde Tholey“ und die darin enthaltene Forderung nach Schaffung eines Rückhaltevolumens bei gleichzeitiger gedrosselter Einleitung in die Theel.</p>

Gemäß 5.2.1 des Bebauungsplans ist im Sondergebiet sowie im Mischgebiet eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Nur durch Überschreitung dieser Zahlen auf GRZ 0,95 bzw. 0,8 ist eine zweckentsprechende Grundstücksausnutzung möglich. Eine vorhandene Hanglage kann nicht ausgeglichen werden. (Bild D)

Die Gemeinde beabsichtigt das gesamte Gelände, außer Theelbereich, an eine private Unternehmensgruppe abzutreten. Damit wäre das Gelände privatisiert und der Öffentlichkeit nicht mehr zugänglich.

Es ist dafür Sorge zu tragen, durch entsprechende Maßnahmen, dass durch Gebäude und die Versiegelungen keine zusätzliche Wassermassen in das bereits überlastende Abwassersystem gelangen und keine zusätzliche Belastungen für die Anwohner anfallen. Der vorgelegte Bebauungsplan erweist erhebliche Mängel auf und zieht falsche Schlüsse.

Zusammenfassend ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Der Bebauungsplan sieht fast ausschließlich auf die Errichtung eines Einkaufsmarktes hin.

Das Gebiet befindet sich im Hinterland ca. 60 m abseits einer öffentlichen Straße. Die Ausfahrt zum Anwesen Primstalstraße 9 ist verkehrsgefährdet. (Bild A)

Das Gebiet liegt in einem stark Regengebiet und im Bereich Theel - Unterortstraße kam es in den vergangenen Jahren öfters zu Überschwemmungen. Die Gemeinde war bisher nicht in der Lage diesen Missstand zu beseitigen und dieser Umstand wurde im Flächennutzungsplan nicht berücksichtigt (nur wurde angegeben, dass es durch das Bauvorhaben zu Überschwemmungen kommen kann). Es ist unabdingbar hierfür ein neutrales externes Gutachten zu erstellen unter Einbeziehung der durch den Schaumberg und der 3 Weiher im Brühlpark zusätzlichen Gefahren.

Darüber hinausgehend plant der Entsorgungsverband Saar (EVS) derzeit eine Maßnahme zur Erneuerung des Hauptsammlers in der Ortslage Theley (Schulzentrum bis Talstraße). Der primäre Anlass zum Neubau dieses Hauptsammlers zwischen RÜ 1.1-08 am Schulzentrum und Talstraße Theley ist die Notwendigkeit, den Drosselabfluss (Wasser, das im Kanal Richtung Kläranlage weitergeleitet wird) an diesem Regenüberlauf von aktuell ca. 100 l/s auf fast 300 l/s zu erhöhen. Aus dieser Maßnahme ergibt sich ein positiver Effekt für die Theel als Gewässer, in den der Überlauf eingeleitet wird: Die maximale Einleitwassermenge (Überlauf) reduziert sich bei stärkerem Niederschlag um diese Differenz von fast 200 l/s (Momentaufnahme bei Regenwetter). Darüber hinaus wird es seltener im Jahr zu Überlaufereignissen kommen, da mehr schwache Regeneignisse durch das Kanalnetz weitergeleitet werden. Im Abschnitt zwischen dem RÜ 1.1-08 und dem Ortsausgang Theley (in Fließrichtung hinter der Talstraße) wird die Theel also hydraulisch entlastet.

Die Gemeinde Tholey hat das Vorhaben bereits bei einem gemeinsamen Ortstermin mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt. Eine zusätzliche erhebliche Verkehrsgefährdung wurde hierbei nicht erkannt. Zudem ist eine zusätzliche Linksabbiegerspur nicht erforderlich.

Siehe oben.

<p><i>Die Starkregenkarte der Gemeinde ist von 2018 und ist auf einen neuen Stand zu bringen, wobei die Erfahrungen der Hochwasserkatastrophe in der Pfalz und Nordrhein-Westfalen 2021 mit einzubringen sind (siehe Anhang Bilder und Blätter C).</i></p> <p><i>Eine vernünftige Ortsmittegestaltung gemeinsam mit einem großflächigen Einkaufsmarkt ist wegen den Belastungen nicht möglich.</i></p> <p><i>Weitere Belastungen bezüglich Lärm- und Abgasimmissionen sind zu erwarten und stehen im Widerspruch zu wohlfühlen und erholen (6.2.7).</i></p> <p><i>Das Gelände ist bereits jetzt zu klein und es bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten. (siehe Punkt 5.3 beengte Verhältnisse).</i></p> <p><i>Die Erlaubnis für abweichende Bauweise muss geprüft werden.</i></p> <p><i>Der im Bebauungsplan aufgeführte (Punkt 6) Umweltbericht ist komplett zu prüfen und neu zu bewerten.</i></p> <p><i>Als geeigneteren Standort für einen Einkaufsmarkt wurde im Gutachten (Punkt 1.2 Seite 7) die Fläche zwischen Friedhof und Schaumburgstadion eingestuft. Unbestritten wären Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz problemlos durchzuführen. (z. Zt. finden im Bereich, Friedhof, Johann-Adams-Mühle, Imsbach umfangreiche Rodungsarbeiten statt.) Die notwendige Anpassung wegen Hanglage wäre, wie bereits bei den Rasenplätzen des Tennisheimes und des alten z. Zt. kaum benutzen alten Sportplatz durchzuführen.</i></p> <p><i>Eine direkte Anpassung an die Landstraße ist vorhanden. Es müsste keine zusätzliche Anfahrt zum Markt, wie in der Ortsmitte von ca. 80 - 100 m, mit den verbundenen Umweltbelastungen geschaffen werden. (Blatt B)</i></p> <p><i>Dieses Gelände wäre zukunftsorientiert, üblicherweise ziehen Einkaufsmärkte andere Einzelhandelsgeschäfte nach. Selbst wenn auch hier Flächen versiegelt werden müssten, wäre hier eine intelligente Lösung zu prüfen. Baulich wäre es sicher möglich das anfallende Oberflächenwasser für die Berieselung der beiden Rasenplätze zu nutzen. (Blatt B)</i></p> <p><i>Vor Beschluss des Bebauungsplanes ist es notwendig, ein neutrales externes Gutachten</i></p>	<p>Ein Lärmgutachten liegt mittlerweile ebenfalls vor. Die Ergebnisse des Lärmgutachtens werden in Plan und Begründung / Umweltbericht aufgenommen.</p> <p>Um den Bau des Lebensmittelmarktes realisieren zu können, ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, mit Gebäudelängen über 50m erforderlich.</p> <p>Die Ergebnisse der oben genannten Gutachten fließen in den Umweltbericht ein.</p> <p>Bezüglich der Standortauswahl wurde ebenfalls ein neues Gutachten beauftragt (Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Tholey, Ortsteil Theley). Dieses kommt zum folgenden Ergebnis: „Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Theley zu Umverteilungen ggü. dem bestehenden Lebensmittelanbietern bzw. zu einer Schwerpunktverlagerung innerhalb des Gemeindegebietes führen wird. Mit negativen städtebaulichen Auswirkungen oder Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen (insbesondere in Hausborn-Dautweiler) ist aber nicht zu rechnen. Gleichzeitig bleibt an dieser Stelle festzuhalten, dass der größte und einwohnerstärkste Ortsteil Theley aktuell keine angemessene Versorgung mit Lebensmittel und anderen nahversorgungsrelevanten Gütern aufweist. Das Vorhaben trägt entscheidend zu einer Sicherung der Nahversorgung in Theley bei.“ Der Standort wird im Gutachten zudem als städtebaulich integriert aufgrund seiner Lage innerhalb der Ortsmitte angesehen, wodurch das Städtebauliche Integrationsgebot erfüllt werden kann. Bei dem</p>
---	--

bzw. eine Überprüfung vorzunehmen um die Gefahr der Einleitung eines Normenkontrollantrages bei dem Oberverwaltungsgericht zu minimieren.

Durch die Schließung des Wasgau Marktes 2020, welche nicht plötzlich eintrat, sondern sich seit 10 - 20 Jahre andeutete, hat sich die Einkaufssituation noch verschlechtert. Eine Ansiedlung des Einkaufsmarktes in der Ortsmitte ca. 80 - 100 m von der Straße entfernt würde lediglich die entstandene Versorgungslücke aufheben.

Da man ein Gebiet nur 1 mal vermarkten kann ist eine Gestaltung Ortsmitte hinfällig. Das Umfeld Einkaufszentrum mit den bekannten Belastungen und ein Gebiet Erholung, Platz zum Verweilen passen nicht zusammen. Bei der Ansiedlung des Einkaufsmarktes Nähe Schaumbergstadion, wäre dieses Gebiet weiter ausbaufähig, würde weniger Belastungen für Bewohner und Umwelt bedeuten und das Gelände Ortsmitte wäre frei für eine wirkliche Ortmittegestaltung.

Obwohl Theley mit Abstand der größte Ortsteil der Gemeinde ist, muss man leider feststellen, dass in den letzten 20 - 30 Jahren in der Ortsmitte, außer Absichtserklärungen, nicht viel getätigt wurde. Die oft zitierten Trittsteine und Mitfahrerbanke ändern an dieser Einschätzung nichts, werden nicht angenommen und sind kaum bekannt. Im Vergleich zu anderen Ortsteilen hat sich in der Ortsmitte von Theley kaum was verändert.

Es ist zu prüfen, ob die notwendigen Fristen bei den Beschlüssen des Orts- und Gemeinderates am 15. und 16.02.2022 mit der Erstellung und Prüfung des Bebauungsplanes, eingehalten wurden.

Alternativstandort angrenzend an den Friedhof handelt es sich um eine Ortsrandlage, wodurch das Städtebauliche Integrationsgebot zunächst nicht erfüllt werden kann. Somit hält die Gemeinde Tholey am vorliegenden Standort in der Ortsmitte Theley fest.

Der Gemeinderat hat die Beschlüsse zur Aufstellung und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan „Ortsmitte Theley“ mit paralleler FNP-Teiländerung, nach der Vorberatung im Ortsrat Theley am 08.02.2022, in seiner Sitzung am 16.02.2022 gefasst. Daraufhin erfolgte die entsprechende ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Tholey am 25.02.2022. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 07.03.2022 bis zum 08.04.2022 statt. Eine Fristverletzung hat nicht stattgefunden, wobei ohnehin keine genauen Fristen, wie beim Schritt der öffentlichen Auslegung, für das

<p><i>Es besteht einerseits die Möglichkeit eventuell in Ortsmitte einen größeren Einkaufsmarkt mit der im Schriftstück aufgeführten Problematik zu erstellen (lt. Gemeinde Ausführungszeit 3 - 4 Jahre). Dieser wäre nur ein Ersatz für den geschlossenen Wasgau Markt. Eine Ortsmittegestaltung wie jahrelang ange-regt ist dann nicht mehr möglich. Andererseits besteht die Möglichkeit, vermut-lich schneller, im Bereich Schaumbergstadion einen Einkaufsmarkt mit Erweiterungsmög-lichkeiten zu erstellen, sowie eine wirkliche Ortsmittegestaltung, wie jahrelang verspro-chen, durchzuführen.“</i></p>	<p>Scoping-Verfahren im Baugesetzbuch defi-niert werden.</p> <p>Siehe oben.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Gemeinde Tholey beschließt die Über-arbeitung von Plan und Begründung wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Ergänzung der Begründung und des Umweltberichts hinsichtlich der Aus-führungen zu den Themen Starkregen und Entwässerung, Lärmschutz und Einzelhandel2. Aufnahme der folgenden Festsetzung: <i>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schäd-lichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bun-desimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</i> Eine Einhausung der Anlieferungs-rampe mit einer Länge von ca. 20 m ab Rampenkante mit einem Flächenge-wicht von mindestens 15 kg/m² und einem spaltfreien Anschluss an das Gebäude und an den Boden ist zu er-richten. Stationäre Außengeräte dürfen einen Emissionspegel von 60 dBA nicht über-schreiten.
---	---

BÜRGER B

Schreiben vom 03.04.2022

Sehr geehrte Damen u. Herren,
ich möchte zu dem Bebauungsplan und dem Gutachten der Argus Concept v. M.d. 2012 Stellungnahmen, jedoch nur zur Freilegung der Theel in Teilen der Ortsmitte und der Renaturierung sowie der beabsichtigten versiegelbaren Fläche, wo es auf Seite 28 des Gutachtens heißt: Damit sind im Plangebiet, bei einer maximalen Ausnutzung der BRF und der Berücksichtigung der Verkehrsfläche, 8.603 m² versiegelbar. Das entspricht 83% des Plangebietes.
Unter 6.2.3 -Geologie und Böden- heißt es: Die Versickerungseignung wurde mit gering bis mittel beschrieben. Dies ist sicher auch die Ursache, dass es in den letzten Jahren 2018, 2019 zu Überschwemmungen

in der Unterortstraße kam, da der Boden nicht mehr genügend Wasser aufnehmen und der verrohrte Bach das Wasser nicht mehr aufnehmen konnte.

Unter 6.5.1 ist u.a. folgendes aufgeführt: In diesem Zusammenhang ist vorrangig die Versiegelung von Böden als negative Auswirkung der Planung zu betrachten. Durch die Versiegelung von Bodenoberfläche werden die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt oder gehen vollständig verloren, der Boden als Lebensraum und Teil des Naturhaushaltes wird zerstört. Gleichzeitig werden Versickerung und der Rückhalt von Niederschlagswasser stark eingeschränkt, Folge ist unter anderem ein beschleunigter Oberflächenabfluss. Dennoch dürfen bei einer Ausnutzung der BRF und unter Berücksichtigung der Verkehrsfläche 8.332 m², das entspricht 81% Geltungsbereiches versiegelt werden.

Eine Verminderung der Versickerung kann langfristig zur Verminderung der Grundwasserneubildung und Absenkung des Grundwasserspiegels führen. Gleichzeitig kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, was unter Umständen die Kanalisation überlastet. Infolge des Rückkopplens über die Kanalisation erhöht sich gleichzeitig für das Niederschlagswasser die Zeitspanne zwischen Niederschlagsereignis und dem Zeitpunkt des Einfließens in den natürlichen

Stellungnahme der Gemeinde Tholey

Die Gemeinde Tholey, die analog zu weiteren Kommunen im Saarland zwischenzeitlich eine Starkregengefahrenkarte zur Simulation eines 100-jährigen Starkregenereignisses vorhält, ist sich aufgrund dieser Kartierung bewusst, dass es im Bereich der Unterortstraße nach Starkregenereignissen insbesondere zu Problemen hinsichtlich der Abführung von Oberflächenwasser kommen kann. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Tholey ein Ingenieurbüro damit beauftragt, konkrete Lösungsvorschläge und Maßnahmenpakete zur Behebung dieser Gefahrenpotentiale auszuarbeiten. Diese Maßnahmen können sich auf das unmittelbar betroffene Gebiet, aufgrund der vielfältigen externen Einflüsse aber auch auf Gebiete im Umfeld erstrecken. Als erster Schritt sollen im unmittelbar betroffenen Gebiet der Unterortstraße kurzfristige bauliche Maßnahmen an den Abläufen durchgeführt werden, um die Ablaufsituation zu verbessern. Weiterhin verweist die Gemeinde Tholey auf die vom Büro ToSh Bauingenieur GmbH erstellte „Überprüfung der Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers aus der geplanten Erschließung des Edeka-Markts in der Ortsmitte im Ortsteil Theley der Gemeinde Tholey“ und die darin enthaltene Forderung nach Schaffung eines Rückhaltevolumens bei gleichzeitiger gedrosselter Einleitung in die Theel.

Darüber hinausgehend plant der Entsorgungsverband Saar (EVS) derzeit eine Maßnahme zur Erneuerung des Hauptsammlers in der Ortslage Theley (Schulzentrum bis Talstraße). Der primäre Anlass zum Neubau dieses Hauptsammlers zwischen RÜ 1.1-08 am Schulzentrum und Talstraße Theley ist die Notwendigkeit, den Drosselabfluss (Wasser, das im Kanal Richtung Kläranlage weitergeleitet wird) an diesem Regenüberlauf von aktuell ca. 100 l/s auf fast 300 l/s zu erhöhen. Aus dieser Maßnahme ergibt sich ein positiver Effekt für die Theel als Gewässer, in den der Überlauf eingeleitet wird: Die maximale

Vorfluter, so daß bei stärkeren Regenereignissen
gegebenenfalls die Gefahr von Überschwemmungen
ansteigt.

Fazit:

a) Die Armaturierung des nicht vertehrten
Teiles der Theel erscheint angemessen

b) Was den vertehrten Teil der Theel betrifft
wäre es gut zu wissen, ob es den gesamten
Teil hinter dem ehemaligen Hausen
Stall bis zu meinem Nachbarn Schirra,
unterstützt. Na betrifft.

Dieses vertehrte Teilstück berätet mir und
den Nachbarn ein Menge Sorgen. Nach einer
Überschwemmung im Jahr 2018 wurde ein
Jahr später von einer Firma überbaut
Bach von Untert etc. gereinigt, danach mit
Wasserhochdruck durchgespült und
leitet mittels mit einer automatischen
Kamera abgefahren, wobei mehrere
Mängel festgestellt wurden: Beton aus
Decke weggebrochen, Eisenstangen an
vielen Stellen aus der Decke gebrochen und
liegen im Bachlauf etc.

Es berätet mir und auch meinen Nachbarn
große Sorgen, dass beim Bau des Edelka-Marktes

und der dabei erfolgenden Verengung der Ver-
kehrsfäche von 8.332 m² es zukünftig bei
währenden starken Regenfällen u. Unwettern
zu vermehrten Überschwemmungen kommt.
Entsprechende bauliche Maßnahmen
erscheinen dringend notwendig

Einleitwassermenge (Überlauf) reduziert
sich bei stärkerem Niederschlag um diese
Differenz von fast 200 l/s (Momentauf-
nahme bei Regenwetter). Darüber hinaus
wird es seltener im Jahr zu Überlaufereig-
nissen kommen, da mehr schwache Rege-
nereignisse durch das Kanalnetz weiterge-
leitet werden. Im Abschnitt zwischen dem
RÜ 1.1-08 und dem Ortsausgang Theley (in
Fließrichtung hinter der Talstraße) wird
die Theel also hydraulisch entlastet.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Tholey beschließt die Über-
arbeitung von Plan und Begründung wie
folgt:

1. Ergänzung der Begründung und des
Umweltberichts hinsichtlich der Aus-
führungen zu den Themen Starkregen
und Entwässerung

<p>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB UND ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN GEM. § 2 ABS. 2 BAUGB</p> <p>Alle relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 03.03.2022 angeschrieben und um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB gebeten. Folgende Stellungnahmen und Anregungen wurde zum Bebauungsplan „Ortsmitte Tholey“ mit paralleler FNP-Teiländerung vorgebracht, zu der hinsichtlich der Abwägung (gem. § 1 Abs. 7 BauGB) wie folgt Stellung genommen wird:</p>	
<p>11 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, NL SÜDWEST, PTI 11 Pirmasenser Straße 65 67655 Kaiserslautern</p> <p><u>Schreiben vom 08.03.2022</u></p> <p><i>„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümersin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist.</i></p> <p><i>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Gemeinde Tholey</u></p> <p>Die Telekommunikationslinien der Telekom verlaufen im Bereich der umliegenden Straßen und rücken nur im östlichen Teil des Plangebietes geringfügig in dessen Randbereich hinein. Es ist nicht davon auszugehen, dass es durch die vorliegende Planung zu einer Betroffenheit der Telekommunikationslinien kommt.</p> <p>Ein Hinweis auf die Telekommunikationslinien wird dennoch in Plan und Begründung aufgenommen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Aufgrund der Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH und weiterer Versorgungsträger beschließt die Gemeinde Tholey die Überarbeitung von Plan und Begründung wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Aufnahme des folgenden Hinweises:

<p><i>werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</i></p> <p><i>Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:</i></p> <p><i>Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr. E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de</i></p> <p><i>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</i></p> <p><i>Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordination mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Für die Bestellung eines Anschlusses setzen sie sich bitte mit unserem Bauherrnservice 0800 3301903 in Verbindung.“</i></p>	<p>Telekommunikationslinien <i>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Technik GmbH und der Vodafone GmbH. Diese verlaufen im Bereich der umliegenden Straßen und rücken nur im östlichen Teil des Plangebietes geringfügig in dessen Randbereich hinein.</i></p> <p><i>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</i></p>
<p>16 ENERGIS-NETZGESELLSCHAFT MBH Heinrich-Böcking-Straße 10 - 14 66121 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 10.03.2022</u></p> <p><i>„wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 03.03.2022 und nehmen zur Bebauungsplanaufstellung und Flächennutzungsteiländerung wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreiben wir mehrere Niederspannungsfreileitungen mit Holzmasten und Dachständeranschlüssen.</i></p> <p><i>Die Situation ist im beigefügten Plan vereinfacht dargestellt.</i></p> <p><i>Grundsätzlich sind Baumaßnahmen in der Nähe unserer Einrichtungen vorher mit unserer Organisationseinheit B SN-WND, Tel.06814030-2362 bzw. bzs-strom-wnd@energis-netzgesellschaft.de, aufgrund</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Gemeinde Tholey</u></p> <p>Die Versorgungsanlagen der energis-Netzgesellschaft mbH werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Aufgrund der Stellungnahme der <u>energis-Netzgesellschaft mbH</u> beschließt die Gemeinde Tholey die Überarbeitung von Plan und Begründung wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Aufnahme der folgenden nachrichtlichen Übernahme:

<p><i>der erforderlichen Einweisungen und evtl. notwendigen Anpassungs- und Sicherheitsmaßnahmen abzustimmen.</i></p> <p><i>Die elektrische Stromversorgung für geplante Neubauten können aus dem örtlichen Niederspannungsnetz erfolgen. Maßgebend für das Versorgungskonzept ist hier der gleichzeitig zu erwartende elektrischer Leistungsbedarf. Ebenfalls ist eine Erdgasversorgung möglich.</i></p> <p><i>Wir bitten daher den Bauherren, sich frühzeitig wegen der Netzanschlüsse an unseren Netzvertrieb über anfrage@energis-netzgesellschaft.de zu wenden.</i></p> <p><i>Die aufgrund des Abrisses eines Gebäudes (Bäckerei) demontierte Niederspannungsfreileitung entlang der Primstalstraße ist später mittels eines Mastes wieder zu errichten.</i></p> <p><i>Ansonsten bestehen unsererseits keine Einwände gegen die Bebauungsaufstellung und Flächennutzungsplanteiländerung.</i></p> <p><i>Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Klaus Schreiner gerne zur Verfügung.“</i></p>	<p>Versorgungsanlagen der energis-Netzgesellschaft mbH</p> <p><i>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden mehrere Niederspannungsfreileitungen mit Holzmasten und Dachständeranschlüssen betrieben.</i></p> <p><i>Grundsätzlich sind Baumaßnahmen in der Nähe unserer Einrichtungen vorher mit unserer Organisationseinheit B SN-WND, Tel.06814030-2362 bzw. bsz-strom-wnd@energis-netzgesellschaft.de, aufgrund der erforderlichen Einweisungen und evtl. notwendigen Anpassungs- und Sicherheitsmaßnahmen abzustimmen.</i></p> <p><i>Die aufgrund des Abrisses eines Gebäudes (Bäckerei) demontierte Niederspannungsfreileitung entlang der Primstalstraße ist später mittels eines Mastes wieder zu errichten.</i></p>
<p>17 EVS - ABWASSERWIRTSCHAFT Untertürkheimer Straße 21 66117 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 17.03.2022</u></p> <p><i>„in dem o.g. Planungsgebiet befinden sich Abwasseranlagen des EVS.</i></p> <p><i>Sie erhalten beigelegt einen Auszug aus unserer Kanaldatenbank mit den sich vor Ort befindenden Hauptsammlern nebst Bauwerken. Wir bitten um Beachtung!</i></p> <p><i>Über mögliche Leitungsverläufe anderer oder der Kommune liegen uns keine Informationen vor.</i></p> <p><i>Wir weisen darauf hin, dass Abweichungen in den Bestandsplänen bzw. der Lage des Hauptsammlers möglich sind.</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Gemeinde Tholey</u></p> <p>Die Anlagen des EVS werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Aufgrund der Stellungnahme des EVS beschließt die Gemeinde Tholey die Überarbeitung von Plan und Begründung wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Darstellung der Anlagen des EVS in der Planzeichnung2. Ergänzung der folgenden Festsetzung:

<p><i>Bei höheren Anforderungen an die Lagegenauigkeit empfehlen wir Ihnen daher Sondierungen zur Erfassung der exakten Lage des Hauptsammlers durchzuführen.</i></p> <p><i>Wir weisen weiter darauf hin, dass sich diese Auskunft ausschließlich auf den Verlauf des Sammlers bezieht.</i></p> <p><i>Soweit weitergehende Informationen, z.B. zu Eigentums - oder Nutzungsangelegenheiten von oder an Grundstücken erforderlich sind, sind diese von den jeweils zuständigen Stellen beim EVS oder anderen betroffenen Stellen, wie z.B. Gemeinde, Grundbuchamt, Eigentümern einzuholen.</i></p> <p><i>Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich von Anlagen des EVS ist zu berücksichtigen, dass Sammler und Bauwerke des EVS „Besondere Anlagen“ im Sinne der §§ 74 und 75 TKG sind und der Daseinsvorsorge dienen. An diesen Anlagen muss in unterschiedlichen Abständen gearbeitet (Reparatur, Erneuerung, Modernisierung oder Anpassung an den aktuellen Stand der Technik) werden. In räumlicher Nähe zu Anlagen des EVS vorgesehene Maßnahmen müssen daher so geplant und durchgeführt werden, dass zukünftige Arbeiten des EVS an seinen Anlagen ohne Mehrkosten für den EVS möglich sind. Kosten zur Durchführung zukünftiger Maßnahmen des EVS für erforderliche Umverlegungen sind vom jeweiligen Nutzungsberechtigten zu tragen.</i></p>	<p>Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)</p> <p><i>hier: Hauptsammler des Entsorgungverbandes Saar (EVS)</i></p> <p>3. Aufnahme der folgenden nachrichtlichen Übernahme:</p> <p>Hauptsammler des EVS</p> <p><i>Im Planungsgebiet befinden sich Abwasseranlagen des EVS.</i></p> <p><i>Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich von Anlagen des EVS ist zu berücksichtigen, dass Sammler und Bauwerke des EVS „Besondere Anlagen“ im Sinne der §§ 74 und 75 TKG sind und der Daseinsvorsorge dienen. An diesen Anlagen muss in unterschiedlichen Abständen gearbeitet (Reparatur, Erneuerung, Modernisierung oder Anpassung an den aktuellen Stand der Technik) werden. In räumlicher Nähe zu Anlagen des EVS vorgesehene Maßnahmen müssen daher so geplant und durchgeführt werden, dass zukünftige Arbeiten des EVS an seinen Anlagen ohne Mehrkosten für den EVS möglich sind. Kosten zur Durchführung zukünftiger Maßnahmen des EVS für erforderliche Umverlegungen sind vom jeweiligen Nutzungsberechtigten zu tragen.</i></p>
<p>20 IHK SAARLAND</p> <p>Franz-Josef-Röder-Straße 9 66119 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 06.04.2022</u></p> <p><i>„die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes verfolgt die Zielsetzung, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.400 qm planungsrechtlich zu ermöglichen. Voraussetzung für die abschließende Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist das Vorliegen einer Auswirkungsanalyse. Diese lag den Planunterlagen nicht bei und wurde uns erst auf gesonderte Nachfrage zur Verfügung gestellt. Diese Auswirkungsanalyse bezieht sich allerdings auf einen anderen Standort für</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Gemeinde Tholey</u></p> <p>Bezüglich der Standortauswahl wurde ein neues Gutachten beauftragt (Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Tholey, Ortsteil Theley). Dieses kommt zum folgenden Ergebnis: „Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Theley zu Umverteilungen ggü. dem bestehenden Lebensmittelanbietern bzw. zu einer Schwerpunktverlagerung innerhalb des Gemeindegebietes führen wird. Mit negativen</p>

einen Verbrauchermarkt in Theley als der jetzt in Rede stehende in der Ortsmitte. Deshalb ist diese Auswirkungsanalyse nur bedingt anwendbar und muss auf den neuen Standort „angepasst“ werden.

Die Auswirkungsanalyse kommt bzgl. der Auswirkungen eines neuen Verbrauchermarktes in Theley zu dem Ergebnis, dass schon jetzt ein sehr hoher Einzelhandelsbesatz in Tholey vorhanden ist. Mit Lidl, Aldi und dem EDEKA Groß Supermarkt haben sich am Standort Tholey Grundversorger etabliert, die auch eine wichtige Versorgungsfunktion für die anderen Ortsteile ausüben und zudem auf die Kunden dieser Ortsteile angewiesen sind. Daher wird zu recht von den Gutachtern festgestellt, dass eine räumliche Konzentration der Nahversorgungseinrichtungen zugunsten des Ortsteiles Tholey bereits realisiert ist. Die in der Auswirkungsanalyse festgestellten Umsatzumverteilungsquoten für diese bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in Tholey liegen weit über dem als verträglich erachteten Wert von 10 Prozent und sind deshalb zu vermeiden.

Auch die sehr hohe Umverteilungsquote zu lasten des einzigen Nahversorgers im Ortsteil Hasborn-Dautweiler ist besonders kritisch zu sehen. Denn diese Umsatzumverteilungsquote von 13 Prozent ist ebenfalls betriebswirtschaftlich als nicht mehr verträglich anzusehen. In Folge dessen sehen wir die Gefahr, dass die Neuansiedlung des Grundversorgers in Theley wegen der überdimensionierten Verkaufsfläche zu einer Geschäftsaufgabe des Nahversorgers in Hasborn-Dautweiler führen wird. Dies hätte eindeutig negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in den einzelnen Ortsteilen der Gemeinde Tholey und es wäre in der Gesamtsicht nichts gewonnen.

Die Gutachter sprechen sich wegen den sehr hohen Umsatzumverteilungsquoten klar und unmissverständlich für eine Reduzierung der Verkaufsfläche des neuen Einzelhandelsbetriebes in Theley auf deutlich unter 1.400 qm aus.

Wir teilen die Auffassung der Gemeinde Tholey, dass nach Schließung des ehemaligen Wasgau-Marktes die Grundversorgung der

städtebaulichen Auswirkungen oder Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen (insbesondere in Hasborn-Dautweiler) ist aber nicht zu rechnen. Gleichzeitig bleibt an dieser Stelle festzuhalten, dass der größte und einwohnerstärkste Ortsteil Theley aktuell keine angemessene Versorgung mit Lebensmittel und anderen nahversorgungsrelevanten Gütern aufweist. Das Vorhaben trägt entscheidend zu einer Sicherung der Nahversorgung in Theley bei.“

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der Stellungnahme der IHK beschließt die Gemeinde Tholey die Überarbeitung von Plan und Begründung wie folgt:

1. Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Ausführungen zum Thema Einzelhandel

<p><i>Bevölkerung im Ortsteil Theley gesichert werden muss. Allerdings sehen wir ebenso die sich aus der Auswirkungsanalyse ergebende Notwendigkeit, dass sich der neue Markt auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung des Ortsteiles Theley mit rund 3.300 Einwohnern beschränken muss. Bisherige Erfahrungen und zahlreiche Beispiele aus anderen Gemeinden des Saarlandes belegen eindeutig, dass für diesen Versorgungsauftrag eine Verkaufsfläche von 800 bis maximal 1.000 qm vollkommen ausreichend ist. Das dies erfolgreich gelingen kann wurde zudem mit der Erweiterung und Modernisierung des EDEKA-Marktes von 450 auf jetzt 800 qm im Ortsteil Hasborn-Dautweiler dokumentiert.</i></p> <p><i>Wir weisen ergänzend zu den Empfehlungen des Gutachters, die Verkaufsfläche zu reduzieren, darauf hin, dass die Gemeinde Tholey noch vor einem Jahr selbst davon ausgegangen ist, dass 1.000 qm Verkaufsfläche für einen neuen Verbrauchermarkt in Theley ausreichen (siehe hierzu Bebauungsplan „Neuer Einzelhandelsmarkt, Theley“ 2021).</i></p> <p><i>Wir empfehlen deshalb zusammenfassend, die Verkaufsfläche des neuen Marktes, wie in der ursprünglichen Planung der Gemeinde Tholey vorgesehen, auf maximal 1.000 qm zu begrenzen.“</i></p>	
<p>21 VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GMBH Zurmaiener Straße 175 54292 Trier</p> <p><u>Schreiben vom 08.04.2022</u></p> <p>Stellungnahme zum Bebauungsplan:</p> <p><i>„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</i></p> <p><i>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Gemeinde Tholey</u></p> <p>Die Telekommunikationslinien verlaufen im Bereich der umliegenden Straßen und rücken nur im östlichen Teil des Plangebietes geringfügig in dessen Randbereich hinein. Es ist nicht davon auszugehen, dass es durch die vorliegende Planung zu einer Betroffenheit der Telekommunikationslinien kommt.</p> <p>Ein Hinweis auf die Telekommunikationslinien wird dennoch in Plan und Begründung aufgenommen.</p>

erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 BauGB zu erstatten sind.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

*Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg*

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente:

- *Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH*
- *Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH*
- *Zeichenerklärung Vodafone GmbH*
- *Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH*

Stellungnahme zur Flächennutzungsplanteiländerung:

„Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der Stellungnahme der Vodafone GmbH und weiterer Versorgungsträger beschließt die Gemeinde Tholey die Überarbeitung von Plan und Begründung wie folgt:

1. Aufnahme des folgenden Hinweises:

Telekommunikationslinien

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Technik GmbH und der Vodafone GmbH. Diese verlaufen im Bereich der umliegenden Straßen und rücken nur im östlichen Teil des Plangebietes geringfügig in dessen Randbereich hinein.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen der entstehenden Kosten nach § 150 BauGB sind zu erstatten.

<p><i>entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</i></p> <p><i>Weiterführende Dokumente:</i></p> <p><i>Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</i> <i>Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</i> <i>Zeichenerklärung Vodafone GmbH</i> <i>Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH“</i></p>	
<p>22 LANDESAMT FÜR UMWELT- UND ARBEITSSCHUTZ Don-Bosco-Straße 1 66119 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 07.04.2022</u></p> <p><i>„zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes im Ortsteil Theley der Gemeinde Tholey nehmen wir wie folgt Stellung und bitten, die aufgeführten Hinweise und Anmerkungen zu berücksichtigen:</i></p> <p>Natur- und Artenschutz</p> <p><i>Schutzgebiete gern. BNatSchG sind durch die Planung nicht betroffen.</i></p> <p><i>Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind bei erforderlichen Rückschnitt- und Rodungsarbeiten von im Bebauungsplangebiet stehenden Gehölzen die Vorgaben des§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten (Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar).</i> <i>Weiterhin ist auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange der §§ 19, 39 und 44 BNatSchG hinzuweisen. Der zu entfernende Gehölzbestand sowie die abzureißenden Gebäude sind vor</i></p> <p><i>Baubeginn durch fachkundige Personen auf eventuellen Fledermausbesatz oder das Vorkommen anderer besonders und/oder streng geschützter Tierarten untersuchen zu lassen. Es wird angeregt, Nisthilfen für Gebäudebrüter sowie Fledermauskästen an den Außenwänden anzubringen.</i> <i>Auf eine Anpflanzung der in der Gehölzliste (Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Gemeinde Tholey</u></p> <p>Ein Hinweis zu den artenschutzrechtlichen Belangen ist bereits im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Hinweise zu Nisthilfen für Gebäudebrüter sowie Fledermauskästen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Pflanzliste wird entsprechend der Stellungnahme angepasst.</p>

25b BauGB) beispielhaft aufgeführten Arten Flatterulme (*Ulmus laevis*), Waldkiefer (*Pinus sylvestris*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xy/osteum*) sowie Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) sollte verzichtet werden, da sie nicht naturraumtypisch sind.

Abwasserentsorgung

Die vorgesehenen Flächen waren bislang größtenteils noch nicht bebaut. Daher ist der § 49 a Saarl. Wassergesetz (SWG) hier anzuwenden.

Zur Abwasserentsorgung wurden außer der Aussage, dass eine schadlose Ableitung zu gewährleisten ist, keine Angaben gemacht. In der Primstalstraße befindet sich ein Mischwasserkanal. Ob das zusätzlich anfallende Schmutzwasser hier eingeleitet werden kann, obliegt der Entscheidung der abwasserbeseitigungspflichtigen Kommune.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Da die Theel die vorgesehenen Flächen quert, empfiehlt sich eine Einleitung in dieses Gewässer. Für die Einleitung über gemeinsame Anlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gern. § 10 WHG beim LUA zu beantragen.

Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich weder in einem festgesetzten oder faktischen Überschwemmungsgebiet, noch in einem Hochwasserrisikogebiet.

Die betroffene Fläche wird von der in diesem Bereich überwiegend verrohrten Theel, bis zum Auslauf der Kläranlage Lebach ein Gewässer dritter Ordnung, durchflossen.

Der gemäß § 56 SWG festgesetzte Gewässerstrandstreifen ist einzuhalten. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist die Errichtung baulicher Anlagen bis zu mindestens fünf Metern, gemessen von der Uferlinie, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind stand-

Das Kapitel zur Abwasserentsorgung wird ergänzt. Zudem wird eine Festsetzung zu versickerungsfähigen Bodenbelägen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die nachrichtliche Übernahme wird entsprechend der Stellungnahme angepasst.

<p><i>ortgebundene oder wasserwirtschaftlich erforderliche bauliche Anlagen. Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens ist außerdem eine ackerbauliche und erwerbsgärtnerische Nutzung, die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie mineralischem Dünger und das Aufstellen von Zäunen u. ä. verboten.</i></p> <p><i>Für den Fall der Offenlegung der Theel wird darauf hingewiesen, dass dafür ein separates wasserrechtliches Verfahren nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich ist. Die Errichtung von standortgebundenen baulichen Anlagen bedarf einer Genehmigung nach § 78 SWG.</i></p> <p>Bodenschutz und Geologie</p> <p><i>Im Geltungsbereich der Bauleitplanung sind laut Bestandsaufnahme des Umweltberichtes weitgehend anthropogen überprägte oder aufgeschüttete Böden zu erwarten, Standorte mit hoher bodenfunktionaler Wertigkeit i.S. des § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG sind nicht betroffen. In Teilbereichen des Plangebietes liegt eine ehemalige Gartennutzung vor. Wir weisen daher darauf hin, dass Böden mit einer langjährigen Nutzungshistorie als Haus- oder Kleingarten potenziell erhöhte Schadstoffgehalte aufweisen können.</i></p> <p><i>Für das Sondergebiet innerhalb des Geltungsbereiches ist eine - nachvollziehbar begründete - Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 0,95 und im Mischgebiet bis zu 0,8 festgesetzt, so dass bei maximaler Ausnutzung der Vorgaben eine Versiegelung von 8.332 m² zulässig wird. Im Hinblick auf die Klimaschutzfunktion und Kühlleistung von Böden bitten wir, die Möglichkeit einer Festsetzung von Dachbegrünungen innerhalb des Plangebietes zu prüfen.</i></p> <p><i>Dem Planentwurf sind bislang noch keine externen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Bei der Maßnahmenplanung im weiteren Verfahren bitten wir zu beachten, dass die Kompensation des vollständigen Verlustes der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung nicht allein durch biotopverbessernde, sondern auch durch bodenbezogene Maßnah-</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Festsetzung zur Dachbegrünung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen werden in Plan und Begründung ergänzt. Hierbei soll eine Bachentfichtung und anschließend die Entwicklung eines Erlenbruchwaldes erfolgen. Relief und Boden eignen sich in dem schluchtartigen Hangfußtrichter der gewählten Ausgleichsfläche (Teile der Parzelle 1, Flur 21, Gemarkung Theley) optimal zur Anlage eines Erlen-Bruchwaldes.</p>
--	---

men erfolgen sollte. Bei der Auswahl geeigneter Flächen zur multifunktionalen Kompensation ist das Aufwertungspotenzial der standörtlichen Böden zu berücksichtigen.

Im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen ist für den Geltungsbereich der Bauleitplanung derzeit kein Eintrag verzeichnet.

Den Belangen des Bodenschutzes wird im Umweltbericht zum Scoping hinreichend Rechnung getragen.

Abschließend ist zu erwähnen, dass bezüglich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB darüber hinaus unsererseits keine weiteren Anforderungen gestellt werden.

Im weiteren Planverlauf (§ 4 Abs. 2 BauGB) ist eine Beteiligung unseres Hauses erforderlich.“

Dieser wird einen natürlichen Erosionsschutz im derzeit stark erodierten Bachbett bilden. Zudem wird eine Festsetzung zur Dachbegrünung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das LUA wird am weiteren Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der Stellungnahme des LUA beschließt die Gemeinde Tholey die Überarbeitung von Plan und Begründung wie folgt:

1. Aufnahme der folgenden Festsetzung:

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1: Versickerungsfähige Herstellung von Erschließungswegen und -flächen
Anzulegende Stellplätze sind aus Gründen der Grundwassererneuerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserdurchlässig zu befestigen.

2. Aufnahme der folgenden Festsetzung:

P3: Dachbegrünung
Im Sondergebiet sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen (Mindestsubstrathöhe von 10 cm, sofern dies statisch auf dem

Marktgebäude vertretbar ist). Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke; Flächen mit erforderlichen technischen Aufbauten). Die Nutzung von Photovoltaik auf den Dachflächen stellt keine solche Ausnahme dar. Bei der Kombination von PV-Anlagen und Dachbegrünung sind geringere Substrathöhen als 10 cm zulässig.

3. Anpassung der Pflanzlisten wie folgt:

Pflanzliste Laubbaumhochstämme
(Beispiele)

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Bergulme (*Ulmus glabra*)
Bruch-Weide (*Salix fragilis*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Feld-Ulme (*Ulmus minor*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
Silber-Weide (*Salix alba*)
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
Spitz-Ahorn (*Acer planaoides*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Pflanzliste Sträucher

Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.)
Bruch-Weide (*Salix fragilis*)
Echter Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Kratzbeere (*Rubus caesius*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Silberweide (*Salix alba*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

	<p>4. Aufnahme der folgenden Festsetzung:</p> <p>Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)</p> <p><i>Den Grundstücken im Bebauungsplan werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:</i></p> <p>Bachentfichtung und Entwicklung eines Erlen-Bruchwaldes (ökologischer Ausgleich)</p> <p><i>Auf Teilen der Parzellen 1 in Flur 21 der Gemarkung Theley, sind 6.203 m² Fichtenforst in einen Erlen-Bruchwald umzuwandeln.</i></p> <p>5. Anpassung folgender nachrichtlicher Übernahme:</p> <p>Schutzabstand Bachlauf (§ 56 Abs. 3 SWG)</p> <p><i>siehe Planzeichnung</i> <i>hier: Schutzstreifen von 5,0 m Breite zur Theel, gemessen ab Uferlinie bzw. Scheitel.</i></p> <p><i>Der gemäß § 56 SWG festgesetzte Gewässerrandstreifen ist einzuhalten. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist die Errichtung baulicher Anlagen bis zu mindestens fünf Metern, gemessen von der Uferlinie, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind standortgebundene oder wasserwirtschaftlich erforderliche bauliche Anlagen. Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens ist außerdem eine ackerbauliche und erwerbsgärtnerische Nutzung, die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie mineralischem Dünger und das Aufstellen von Zäunen u. ä. verboten.</i></p> <p><i>Stellplätze, Wege und Zufahrten dürfen ausnahmsweise innerhalb des Schutzstreifens, in Bereichen, in denen die Theel verrohrt ist, errichtet werden.</i></p>
--	--

	<p>6. Aufnahme des folgenden Hinweises:</p> <p>Nisthilfen und Fledermauskästen <i>Beim Neubau der Gebäude sind künstliche Nisthilfen und Quartiere für im Rückgang befindliche oder gefährdete Gebäudebrüter einzubauen. Dazu sind verschiedene Einbauelemente, wie Formsteine für Gebäudebrüter und Nistkästen zur Anbringung an Gebäuden und an Bäumen im Handel erhältlich. Zudem sind beim Neubau von Gebäuden Fledermauskästen anzubringen.</i></p>
<p>24 LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU Peter-Neuber-Allee 1 66538 Neunkirchen</p> <p><u>Schreiben vom 29.03.2022</u></p> <p><i>„gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken, sofern folgende Vorgaben beachtet werden:</i></p> <ol style="list-style-type: none"><i>1. Gegenüber dem LfS ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anbindung an die L.I.O. 147 und L.II.O. 323 verkehrssicher und leistungsfähig erfolgen kann.</i><i>2. Die konkreten Verkehrsanbindungen sind mit dem LfS abzustimmen und als Ausführungsplanung zur Freigabe vorzulegen.</i> <p><i>Ich weise außerdem daraufhin, dass mit der Stellungnahme des LfS im Bauplanungsverfahren der Maßnahme lediglich vom Grundsatz her zugestimmt wird. Hiermit wird der Vorhabenträger jedoch nicht davon entbunden, alle noch anstehenden Arbeiten für den Bereich der öffentlichen Straßen gemäß § 2 Abs. 2 StrG oder § 1 Abs. 4 FStrG vor Ausführung planerisch darzustellen und zur Zustimmung/ Genehmigung vorzulegen.</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Gemeinde Tholey</u></p> <p>Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die erforderlichen Abstimmungen werden vorgenommen und entsprechende verkehrsplanerische Detailplanungen im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt.</p> <p><u>Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.</u></p>

<p>26 LANDESPOLIZEIPRÄSIDIUM, LPP 125, KAMPFMITTELRÄUMDIENST Mainzer Straße 134-136 66121 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 23.03.2022</u></p> <p><i>„leider liegen uns für den o.g. Planungsbe- reich keine Luftbilder oder sonstige Unterla- gen vor, die eine Kampfmittelbelastung für den Planungsbereich dokumentieren.</i></p> <p><i>Somit ist es uns nicht möglich, Aussagen zu möglichen Kampfmitteln im Bereich der ge- planten Baumaßnahme zu machen.</i></p> <p><i>Hinweis:</i></p> <p><i>Seit 2013 werden Baugrunduntersuchungen und Grundstücksüberprüfungen (Flächende- tektion/Bohrlochdetektion) nicht mehr durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungs- dienst durchgeführt.</i></p> <p><i>Deshalb sollten Anfragen zu Kampfmitteln so rechtzeitig gestellt werden, dass die Beauftra- gung gewerblicher Firmen zur Detektion der Baufläche rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn erfolgen kann. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Bau- herrn/Auftraggebers.</i></p> <p><i>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist auch weiterhin für die Beseitigung, Entschärfung, Vernichtung aufgefundener Kampfmittel zu- ständig.“</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Gemeinde Tholey</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge- nommen.</p> <p><u>Ein gesonderter Beschluss ist nicht erfor- derlich.</u></p>
<p>27 LANDWIRTSCHAFTSKAMMER FÜR DAS SAARLAND In der Kolling 310 66450 Bexbach</p> <p><u>Schreiben vom 06.04.2022</u></p> <p><i>„gegen die vorliegende Bauleitplanung wer- den keine grundsätzlichen Bedenken vorge- bracht. Laut Umweltbericht sollen jedoch zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Ausgleichsdefizites externe Ausgleichsmaß- nahmen durchgeführt werden. Wir bitten be-</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Gemeinde Tholey</u></p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen werden in Plan und Begründung ergänzt. Hierbei soll eine Bachentfichtung und anschließend die Entwicklung eines Erlbruchwaldes erfol- gen. Relief und Boden eignen sich in dem schluchtartigen Hangfußtrichter der ge-</p>

<p><i>reits jetzt, zu diesem Zweck keine landwirtschaftlichen Nutzflächen heranzuziehen. Der Erhalt landwirtschaftlicher Produktionsflächen muss ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, da auf ihnen wertvolle Nahrungsmittel erzeugt werden. Angesichts zunehmender Bedenken um die Versorgungssicherheit und aktuell steigender Nahrungsmittelpreise sollte diesem Aspekt höhere Bedeutung zugemessen werden. Ebenso muss bedacht werden, dass der von der heutigen Gesellschaft erwünschte ökologische Landbau etwa die doppelte Fläche für die Erzeugung der gleichen Menge an landwirtschaftlichen Produkten wie herkömmliche Betriebe benötigt.“</i></p>	<p>wählten Ausgleichsfläche (Teile der Parzelle 1, Flur 21, Gemarkung Theley) optimal zur Anlage eines Erlen-Bruchwaldes. Dieser wird einen natürlichen Errosionsschutz im derzeit stark erodierten Bachbett bilden. Landwirtschaftliche Belange sind durch die Maßnahmen nicht betroffen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Aufgrund der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer beschließt die Gemeinde Tholey die Überarbeitung von Plan und Begründung wie folgt:</p> <p>1. Aufnahme der folgenden Festsetzung:</p> <p><i>Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)</i></p> <p><i>Den Grundstücken im Bebauungsplan werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:</i></p> <p><i>Bachentfichtung und Entwicklung eines Erlen-Bruchwaldes (ökologischer Ausgleich)</i></p> <p><i>Auf Teilen der Parzellen 1 in Flur 21 der Gemarkung Theley, sind 6.203 m² Fichtenforst in einen Erlen-Bruchwald umzuwandeln.</i></p>
<p>31 MINISTERIUM FÜR INNERES, BAUEN UND SPORT REFERAT OBB 1.1: LANDES- UND STADTENTWICKLUNG, BAULEITPLANUNG Halbergstraße 50 66121 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 12.04.2022</u></p> <p><i>„mit vorliegender Planung beabsichtigt die Gemeinde Tholey, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur gestalterischen, funktionalen und architektonischen Aufwertung der Ortsmitte Theley zu schaffen. Darüber hinaus soll durch Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung die nach Schließung des Wasgau-Marktes bestehende Versor-</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Gemeinde Tholey</u></p> <p>Bezüglich der Standortauswahl wurde ein neues Gutachten beauftragt (Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Tholey, Ortsteil Theley). Dieses kommt zum folgenden Ergebnis: „Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Theley zu Umver-</p>

gungslücke geschlossen und betreutes Wohnen realisiert werden. Ergänzt wird das Projekt durch die Freilegung und Renaturierung der Theel.

Hierzu teile ich Ihnen Folgendes mit:

Nach den Bestimmungen des § 1 Abs. 4 BauGB sind die kommunalen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind für das Saarland im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitte „Umwelt“ und „Siedlung“ festgelegt. Während der LEP „Umwelt“ für den in Rede stehenden Bereich keine Festlegungen trifft, sind die Ziele und Grundsätze des LEP „Siedlung“, insbesondere hinsichtlich der Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung sowie der Wohnsiedlungstätigkeit zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Vorgesehen ist die Realisierung eines Lebensmittelmarktes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, incl. eines Backshops mit Außenterrasse mit einer Verkaufsfläche bis max. 1.400 qm. Mit der Überschreitung der Regelvermutungsgrenze von 800 qm Verkaufsfläche bzw. 1.200 qm Geschossfläche ist das Vorhaben zweifelsfrei als großflächig zu betrachten, für das ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen ist und für das die Festlegungen des LEP „Siedlung“ unter Punkt 2.5.2 bindend gelten.

So ist der Nachweis zu führen, dass das Projekt im Einklang mit dem Konzentrationsgebot, dem Kongruenzgebot, dem Beeinträchtigungsverbot sowie dem städtebaulichen Integrationsgebot steht. Um diese Übereinstimmung nachzuweisen, ist ein auf das aktuelle Projekt zugeschnittene Einzelhandelsexpertise mit einer Auswirkungsanalyse vorzulegen. Dies ist bislang nicht erfolgt. Zwar beziehen sich die Ausführungen in der Begründung auf S. 11 auf eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Tholey, Ortsteil Theley vom 31.03.2021 der GMA, die im Übrigen hier nicht vorgelegt wurde; da diese jedoch einen völlig anderen Standort betrachtet, ist die Analyse entsprechend zu überarbeiten bzw. neu zu fassen und hier als Nachweis für die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung vorzulegen.

teilungen ggü. dem bestehenden Lebensmittelanbietern bzw. zu einer Schwerpunktverlagerung innerhalb des Gemeindegebietes führen wird. Mit negativen städtebaulichen Auswirkungen oder Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen (insbesondere in Hausborn-Dautweiler) ist aber nicht zu rechnen. Gleichzeitig bleibt an dieser Stelle festzuhalten, dass der größte und einwohnerstärkste Ortsteil Theley aktuell keine angemessene Versorgung mit Lebensmittel und anderen nahversorgungsrelevanten Gütern aufweist. Das Vorhaben trägt entscheidend zu einer Sicherung der Nahversorgung in Theley bei.“ Das Projekt steht im Einklang mit dem Konzentrationsgebot, dem Kongruenzgebot, dem Beeinträchtigungsverbot sowie dem städtebaulichen Integrationsgebot.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Gutachter in v.g. Analyse vor dem Hintergrund der relativ hohen Umverteilungsquoten die Reduzierung der auch damals geplanten Verkaufsfläche auf einen Wert unterhalb der 1.400 qm empfohlen haben, um eine Gefährdung insbesondere des Edeka-Marktes in Hasborn-Datuweiler und damit negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Nahversorgung zu vermeiden. Gründe, weshalb der Plangeber entgegen der v.g. Empfehlung die Verkaufsfläche doch auf 1.400 qm festsetzt, sind den Ausführungen nicht zu entnehmen.

Im Hinblick auf die vorstehenden Aussagen wird deutlich, dass die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und damit mit den Bestimmungen des § 1 Abs. 4 BauGB auf der Grundlage der vorgelegten Dokumente nicht nachgewiesen werden kann und eine Umsetzung der Planung aufgrund der Nichtanpassung zum jetzigen Zeitpunkt offenbleiben muss.

Es wird um Vorlage einer aktualisierten und auf das konkrete Projekt zugeschnittenen Auswirkungsanalyse vor Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

Die alleinige Festsetzung einer Geschossflächenzahl ohne gleichzeitige Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse oder der Höhe des geplanten Marktes reicht nach hiesigem Dafürhalten nicht aus, weil durch die Geschossflächenzahl die Gebäudehöhe nicht präzise genug bestimmt werden kann. Aus diesem Grund bedarf Planung einer konkretisierenden Ergänzung.

Aus städtebaulicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass in der Ortsmitte Theley seit 2011 eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt wird. Die Gemeinde Tholey hat im Plangebiet zahlreiche Grundstücke erworben, um eine neue Ortsmitte zu entwickeln. Mit der Schließung des Wasgaumarktes wurde das Thema Versorgung zu einem zentralen Thema für die neue Ortsmitte. Das räumliche Entwicklungskonzept wurde daraufhin vor diesem Hintergrund konkretisiert und angepasst. Das Referat OBB14 war in die

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Planung eingebunden und über ein Interessenbekundungsverfahren informiert.

Der nun vorgelegte Bebauungsplanentwurf entspricht im Wesentlichen den Ergebnissen der Planung. Es ist gemäß den Vorgaben der Gemeinde – und dies ist auch in der Begründung ausgeführt – erklärtes Ziel, die Nutzung eines Einkaufsmarktes mit weiteren Nutzungen im Obergeschoß zu kombinieren. Dies wird aus städtebaulicher Sicht zur funktionalen Stärkung der Ortsmitte für essentiell gehalten. Die Festsetzungen im SO (Sondergebiet) weisen aber keine zwingende 2-Geschosigkeit aus. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Umsetzung der städtebaulichen Ziele durch vertragliche Regelungen im Kaufvertrag mit dem potentiellen Investor gewährleistet werden kann.

Wünschenswert und sinnvoll wäre auch noch eine öffentliche Fußwegeverbindung zur nördlich gelegenen Talstraße. Da aber das Plangebiet nicht an diese Straße grenzt, ist der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche nicht gegeben. Dieser Aspekt sollte aber im Zuge der Umsetzung beachtet werden.

Aus städtebaulicher Sicht werden somit im Grundsatz keine Bedenken gegen die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erhoben.

Grundsätzlich bitte ich, die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf möglicherweise entgegenstehende Ziele der Raumordnung vor Einleitung der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB auf dem kurzen Dienstweg mit der Landesplanungsbehörde abzustimmen.

Die Beteiligung der Landesplanungsbehörde im weiteren Verfahren ist erforderlich.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt.

Die Umsetzung einer entsprechenden Fußwegeverbindung wird bei der Ausführungsplanung geprüft. Eine Darstellung im Bebauungsplan ist aus Flexibilitätsgründen jedoch nicht geplant.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden in Plan und Begründung ergänzt. Hierbei soll eine Bachentfichtung und anschließend die Entwicklung eines Erlenbruchwaldes erfolgen. Relief und Boden eignen sich in dem schluchtartigen Hangfußtrichter der gewählten Ausgleichsfläche (Teile der Parzelle 1, Flur 21, Gemarkung Theley) optimal zur Anlage eines Erlen-Bruchwaldes. Dieser wird einen natürlichen Errosionsschutz im derzeit stark errodieren Bachbett bilden.

Die Landesplanungsbehörde wird am weiteren Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag:

	<p>Aufgrund der Stellungnahme der Landesplanung beschließt die Gemeinde Tholey die Überarbeitung von Plan und Begründung wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Aufnahme der folgenden Festsetzung: Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB) <i>Den Grundstücken im Bebauungsplan werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:</i> Bachentfichtung und Entwicklung eines Erlen-Bruchwaldes (ökologischer Ausgleich) <i>Auf Teilen der Parzellen 1 in Flur 21 der Gemarkung Theley, sind 6.203 m² Fichtenforst in einen Erlen-Bruchwald umzuwandeln.</i>2. Ergänzung der folgenden Festsetzung: Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) <i>Die maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Mischgebiet auf III Vollgeschosse und im Sondergebiet II Vollgeschosse festgesetzt. Die Errichtung von Staffelgeschossen ist im Sondergebiet nicht zulässig.</i>3. Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Ausführungen zum Thema Einzelhandel
<p>71 WVV WASSER- UND ENERGIEVERSORGUNG KREIS ST. WENDEL GMBH Werkstraße 4 66606 St. Wendel</p> <p><u>Schreiben vom 06.04.2022</u></p> <p><i>„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Ortsmitte Theley bestehen seitens der WVV prinzipiell keine Bedenken. Die Versorgung mit Trinkwasser ist nach Verlegung der Erschließungsleitung sichergestellt.“</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Gemeinde Tholey</u></p> <p>Die Gemeinde Tholey nimmt die Stellungnahme des WVV zur Kenntnis.</p>

Wir bitten Sie in Ihrer weiteren Planung ausreichend Flächen als Versorgungstreifen vorzusehen, um die künftige Lage der Erschließungsleitung zu sichern. Hierbei ist zu beachten, dass der seitliche lichte Abstand zu anderen Rohrleitungen und Kabeln 0,40 m nicht unterschreiten soll. Ferner ist vorzusehen, dass vor Übergabe der privat erstellten Erschließungsleitungen an die öffentlichen Versorgungsträger eine dingliche Sicherung in das Grundbuch eingetragen wird.

Im Anhang erhalten Sie einen Planausschnitt des Rohrnetzplanes von Theley, aus dem die ungefähre Lage der bestehenden Wasserleitung mit Anknüpfungspunkten ersichtlich ist.

Im Bereich der Erweiterungsfläche "Leitzweiler Straße" 6 befindet sich unsere Versorgungsleitung VW 63 x 5,8 P 100 von 2012, die durch die Offenlegung der Theel und die Baugrenze tangiert wird.

Wir bitten Sie daher bei entsprechend fortgeschrittenem Planungsstand mit uns Kontakt aufzunehmen, um die weitere Vorgehensweise oder ggf. eine Umverlegung der Wasserleitung festzulegen.

Bei weiteren Fragen hierzu rufen Sie uns bitte an.

Die entsprechenden Vorgaben werden bei der Planung beachtet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das weitere Vorgehen bezüglich der Versorgungsleitung wird mit der WWV abgestimmt. Zudem wird die Versorgungsleitung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Beschlussvorschlag

1. Darstellung der Versorgungsleitung der WWV GmbH in der Planzeichnung
2. Ergänzung der folgenden Festsetzung:

Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

hier: Versorgungsleitung der WWV GmbH

3. Ergänzung der folgenden nachrichtlichen Übernahme:

Versorgungsleitung der WWV

Im Bereich der Erweiterungsfläche "Leitzweiler Straße" 6 befindet sich die Versorgungsleitung VW 63 x 5,8 P 100 von 2012

Die Versorgungsleitung darf nicht beeinträchtigt werden. Eine Umverlegung ist mit der WWV GmbH abzustimmen

**35 MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT,
ENERGIE UND VERKEHR**

Franz-Josef-Röder-Straße 17
66119 Saarbrücken

Schreiben vom 14.04.2022

zu dem o.a. Planvorhaben nehmen die Fach-
referate des Ministeriums für Wirtschaft, Ar-
beit, Energie und Verkehr wie folgt Stellung:

Oberste Straßenverkehrsbehörde, Straßen-
verkehrssicherheit

*In Bezug auf die Parksituation wird im Rah-
men der Planung darum gebeten, ausreichend
Stellplätze für den ruhenden Verkehr vorzuse-
hen, insbesondere auch im Hinblick auf künf-
tig zu erwartende Kundenfrequenz. Ein
Ausweichen des ruhenden Verkehrs in den öf-
fentlichen Verkehrsraum, insbesondere auf
die stark frequentierte L 147, sollte möglichst
vermieden werden. In Bezug auf die Belastung
der L 147 wird zudem vorgeschlagen, die Ver-
kehrssituation hinsichtlich der einzurichten-
den Zufahrt zu untersuchen. Eventuell können
hier weitergehende verkehrliche Maßnahmen
erforderlich sein. In Bezug auf eine eventuell
geplante Aufstellung von Werbeanlagen wird
überdies darauf hingewiesen, dass diese bei
beleuchteter oder digitaler Ausführung durch
mögliche Blendwirkung oder durch rasche
Licht- bzw. Motivwechsel den dort vorbeige-
führten Verkehr entsprechend beeinträchti-
gen könnten.*

Oberste Straßenbaubehörde

*Das Vorhaben hat ggf. signifikante verkehrli-
che Auswirkungen auf die Landstraße I. Ord-
nung L 147 "Primstalstraße". Der Landesbe-
trieb für Straßenbau (LfS) ist als Straßenbau-
behörde im Rahmen des Verfahrens zu betei-
ligen. Entsprechend den Ausführungen auf S.
50 der Begründung ist die Form der verkehrli-
chen Anbindung und das Erfordernis einer
Linksabbiegerspur auf der L 147 mit dem LfS
einvernehmlich abzustimmen.*

Grundsatzfragen der Energiepolitik

*Aus hiesiger Sicht ist im Rahmen der Bauleit-
planung und insbesondere bei der Auswei-
sung von neuen Wohnbauflächen eine Prü-
fung von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB*

Stellungnahme der Gemeinde Tholey

Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme
zur Kenntnis. Parkplätze werden in einem
ausreichenden Umfang bereitgestellt. Ver-
kehrsplanerische Detailplanungen werden
im Rahmen des nachfolgenden Baugeneh-
mungsverfahrens vorgelegt.
Zudem hat die Gemeinde Tholey das Vor-
haben bereits bei einem gemeinsamen
Ortstermin mit der Straßenverkehrsbe-
hörde abgestimmt. Eine zusätzliche erheb-
liche Verkehrsgefährdung wurde hierbei
nicht erkannt. Zudem ist eine zusätzliche
Linksabbiegerspur nicht erforderlich.

Für die Festsetzung von Anlagen zur Ener-
gieerzeugung, wie in der Stellungnahme
des Ministeriums für Wirtschaft, Energie
und Verkehr angesprochen, würde derzeit

durchzuführen. Bei der Errichtung neuer Wohnbauflächen sollte gerade die Nutzung von erneuerbaren Energien und insbesondere die Installation von PV-Anlagen auf den Dachflächen berücksichtigt werden. Die im Rahmen der Bauleitplanung zugelassenen Möglichkeiten zur Nutzung von regenerativen Energiequellen auch im Hinblick auf den Klimawandel im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO wird in diesem Zusammenhang begrüßt. Im Bebauungsplan können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB aus städtebaulichen Gründen zudem auch Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge festgesetzt werden. Eine Prüfung im vorliegenden Fall wird empfohlen.

Klimaschutzkoordination der Landesregierung

Aus Sicht des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird für die weiteren Planungen im Rahmen der Möglichkeiten Folgendes empfohlen:

- die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Wärme-, Kälte- und Stromversorgung;*
- Dach- und ggfls. Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas und der Förderung der Biodiversität. Eine frühzeitige Planung vorausgesetzt, wäre auch eine Kombination von Solarenergieanlagen mit einer extensiven Begrünung auf Flachdächern möglich;*

nur § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB „Gebiete in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“ in Frage kommen. Durch diese Festsetzung kann festgelegt werden, dass definierte bauliche und technische Maßnahmen getroffen werden müssen. Die Festsetzung beinhaltet jedoch keine Verpflichtung zur Nutzung für den Einsatz von erneuerbaren Energien. Um entsprechende Maßnahmen verpflichtend festsetzen zu können, müssen zudem städtebauliche Gründe vorliegen. Zudem muss in jedem Fall die Frage geklärt werden, ob die Zumutbarkeit der daraus entstehenden Eigentumsbindungen i.S.d. Art. 14 GG den Anforderungen des Abwägungsgebotes entsprechen (Erforderlichkeit, Durchführbarkeit, Verhältnismäßigkeit...).

Allerdings liegt bislang keine Rechtsprechung zur Reichweite dieser Befugnisnorm vor, sodass deren Gebrauch für die Durchsetzung einer „Solarpflicht“ rechtlich umstritten ist und daher von der Gemeinde (noch) nicht umgesetzt wird. Gleiches gilt für die vorgeschlagene Ausweisung von Flächen für die Ladeinfrastruktur.

Die Gemeinde Tholey prüft dennoch den Einsatz erneuerbarer Energien.

Siehe oben.

Eine Festsetzung zur Dachbegrünung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

<p>- ein möglichst hoher Effizienzhausstandard für die Neubauten; - die Verwendung nachhaltiger Baustoffe;</p> <p>- die Verwendung einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung (Lichtlenkung, Abschirmung, Farbspektrum/keine UV-Anteile) und energiesparender Leuchtmittel;</p> <p>- Einplanung von Fahrradabstellanlagen (auch für größere Fahrräder, wie z.B. Lastenräder);</p> <p>- Einplanung einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, um somit der zukünftigen Entwicklung hin zu mehr Elektromobilität gerecht zu werden.</p> <p>Darüber hinaus wird die gute Erreichbarkeit des gewählten Standortes zu Fuß sowie per Rad und ÖPNV begrüßt.</p> <p><u>PBefG-Genehmigungsbehörde, ÖPNV-Förderung</u></p> <p>Die vorgelegte Bauleitplanung befindet sich unmittelbar im Bereich von Bushaltestellen der Ortsmitte des Ortsteils Theley der Gemeinde Tholey. Sollten aus der vorliegenden Bauleitplanung (ggf. auch nur kurzfristige) Änderungen an Standorten von Haltepunkten oder Fahrplanänderungen notwendig werden, sind diese vom Konzessionsnehmer gegen über dem Referat D/6 des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr anzeige- bzw. genehmigungspflichtig. Daher bitten wir darum den Konzessionsnehmer der o.g. Linien im Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Falls im Zuge der von Ihnen gemäß § 4 BauGB vorgelegten Maßnahme Gegenstände oder Einrichtungen betroffen sind, die seitens der Bewilligungsbehörde (Referat D/6 PBefG-Genehmigungsbehörde, ÖPNV-Förderung) gefördert wurden, weisen wir Sie darauf hin, dass die Veräußerung, die Verpachtung, die Vermietung, der Rückbau, der Umbau oder die sonstige Zweckentfremdung der geförderten Gegenstände und Einrichtungen bis zum Ablauf der Zweckbindungsfrist der Einwilligung durch die Bewilligungsbehörde bedürfen. Bei Zuwiderhandlung kann die Bewilligungsbehörde den Zuwendungsbescheid ganz oder teilweise widerrufen und eine bereits</p>	<p>Bezüglich der Themen Effizienzhausstandard und nachhaltige Baustoffe können keine Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen werden.</p> <p>Ein Hinweis zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Fahrradabstellanlagen können u.a. innerhalb der Flächen für Stellplätze realisiert werden.</p> <p>Siehe oben.</p> <p>Der Standort ist sowohl zu Fuß, als auch mit dem ÖPNV sehr gut erreichbar.</p> <p>Der Konzessionsnehmer wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p>
--	--

ausgezahlte Zuwendung ganz oder teilweise zurückfordern.

Das Förderreferat D/6 macht im Rahmen der Stellungnahme auf die Fördermöglichkeiten des Landes und des Bundes im Bereich Mobilität aufmerksam (vgl. u.a. Links):

https://www.saarland.de/mwaev/DE/portale/verkehr/mobilitaetsfoerderung/nmob/nmob_node.html

<https://www.foerderdatenbank.de/FDB/DE/Home/home.html>

Darüber hinaus bestehen zu dem o.a. Planvorhaben diesseits keine Bedenken. Soweit noch nicht geschehen, bitte ich im weiteren Verfahren das Oberbergamt des Saarlandes zu beteiligen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Oberbergamt wird am Verfahren Beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der Stellungnahme des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr beschließt die Gemeinde Tholey die Überarbeitung von Plan und Begründung wie folgt:

1. Aufnahme der folgenden Festsetzung:

P3: Dachbegrünung

Im Sondergebiet sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen (Mindestsubstrathöhe von 10 cm, sofern dies statisch auf dem Marktgebäude vertretbar ist). Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke; Flächen mit erforderlichen technischen Aufbauten). Die Nutzung von Photovoltaik auf den Dachflächen stellt keine solche Ausnahme dar. Bei der Kombination von PV-Anlagen und Dachbegrünung sind geringere Substrathöhen als 10 cm zulässig.

2. Aufnahme des folgenden Hinweises:

	<p><i>Insektenfreundliche Beleuchtung</i> Die Verwendung einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung (Lichtlenkung, Abschirmung, Farbspektrum/keine UV-Anteile) und der Einsatz energiesparender Leuchtmittel sind zu beachten.</p>
--	--

Darüber hinaus wird der Nutzungskatalog um folgende, im Erdgeschoss des Sondergebietes zulässige, Nutzung ergänzt:

- Eine Bankzweigstelle mit Besprechungsraum mit einer Größe von bis zu 60 qm

Keine Bedenken äußerten folgende Träger öffentlicher Belange:

- Amprion GmbH
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr – Referat Infra I 3
- Creos Deutschland GmbH
- Deutsche Bahn AG DB Immobilien
- Deutscher Wetterdienst
- DSF Deutsche Flugsicherung GmbH
- Eisenbahn-Bundesamt
- EVS Abfallwirtschaft
- Ministerium der Justiz
- Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz Abt. D4 Naturschutz, Tierschutz, Forsten
- Oberbergamt des Saarlandes
- Saar-Forst Landesbetrieb
- STEAG GmbH
- STEAG New Energies GmbH
- VSE Verteilnetz GmbH
- Gemeinde Eppelborn
- Gemeinde Marpingen
- Gemeinde Schmelz
- Landkreis St. Wendel – Dezernat 1 – Straßenverkehrsamt
- Stadt Wadern
- Stadt Lebach

Keine Stellungnahme abgegeben haben folgende Träger öffentlicher Belange:

- Arbeitskammer des Saarlandes
- Bergamt Saarbrücken
- BUND Saarland e.V.
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
- Creos Deutschland Stromnetz GmbH
- Die Autobahn GmbH des Bundes
- Handwerkskammer des Saarlandes
- Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung
- Landesdenkmalamt

- Ministerium für Bildung und Kultur
- Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Referat OBB, Liegenschaften
- Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Referat OBB 1.1, Landesplanung, Bauleitplanung
- Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz – Abt. B – Landwirtschaft, Entwicklung ländlicher Raum
- Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz – Abt. D1 – Naturschutz
- NABU Saarland e.V.
- RAG Deutsche Steinkohle AG
- Saarländischer Rundfunk
- Saarwald-Verein e.V.
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
- Verband der Gartenbauvereine
- Vereinigung der Jäger des Saarlandes
- VGS mbH
- VSE NET GmbH
- Wasser- und Schifffahrtsamt Saarbrücken
- Westnetz GmbH
- Evangelische Gesamtkirchengemeinde St. Wendel
- Gemeinde Nohfelden
- Gemeinde Nonnweiler
- Gemeinde Oberthal
- Katholische Pfarrgemeinschaft „Am Schaumberg“
- Kommunale Dienste Tholey
- Landkreis St. Wendel – Dezernat 2 – Gesundheitsamt
- Landkreis St. Wendel – Dezernat 2 – Kreisjugendamt
- Landkreis St. Wendel – Dezernat 4 – Entwicklung ländlicher Raum
- Landkreis St. Wendel – Dezernat 4 – Untere Bauaufsicht
- Landkreis St. Wendel – Kreisverkehrs- und Infrastrukturbetrieb
- Landkreis St. Wendel – Stabstelle Tourismus
- Polizeiinspektion St. Wendel
- Thomas Brill – Naturschutzbeauftragter Tholey