Bauleitplanung | Städtebau I Architektur Freiraumplanung | Umweltplanung Landschaftsplanung | Dienstleistung CAD I GIS

# Gemeinde Tholey

## Bebauungsplan "Ortsmitte Theley" mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung

**Begründung**

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

**Bebauungsplan "Ortsmitte Theley" mit**

**paralleler Flächennutzungsplanteiländerung**

Bearbeitet im Auftrag der

Gemeinde Tholey
Im Kloster 1
66636 Tholey

**Gemeinde Tholey**

Verfahrensbetreuung:

**ARGUS CONCEPT**
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg/Saar

Tel.: 06841 / 95932-70
E-Mail: info@argusconcept.com
Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

M.Sc. Sara Morreale
M.Sc. Alice Schumacher (Grünordnung)
M.Sc. Mareike Maus (Grünordnung)

Stand: **03.11.2022**

## Inhaltsverzeichnis Seite

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG 5
1.1 Ziel und Zwecke der Planung 5
1.1.1 Verbesserung der Nahversorgungssituation im Gemeindeteil Theley 5
1.1.2 Schaffung von Arbeitsplätzen 5
1.1.3 Etablierung eines vielfältigen Nutzungsmix in der Ortsmitte 5
1.1.4 Errichtung von Wohnungen 5
1.1.5 Renaturierung und Erlebbarmachen der Theel im Bereich der Ortsmitte Theley 6
1.1.6 Umsetzung des Zusatzes zum Teilräumlichen Entwicklungskonzept (TEKO), „Konkretisierung für den Bereich Ortsmitte Theley“ (Juni 2021) 6
1.2 Gründe für die Standortwahl 7

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN 7

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET 8
3.1 Lage des Plangebiets 8
3.2 Räumlicher Geltungsbereich 8
3.3 Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung 9

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG 9
4.1 Vorgaben der Raumordnung 9
4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ 10
4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ 14
4.2 Flächennutzungsplan 14
4.3 Restriktionen für die Planung 15
4.3.1 Schutzabstand Bachlauf 15
4.3.2 Immissionsschutz 16
4.4 Verwendete Fachgutachten 16

5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN 16
5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 ABS. 1 NR.1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO) – Sonstiges Sondergebiet So – Gebiet für Einzelhandel und Wohnen 16
5.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO - Gebiet für Einzelhandel und Wohnen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) 16
5.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO) 17
5.2 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 und ABS. 3 BauGB und §§ 16 – 21A BauNVO) 19
5.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16,17 und 19 BauNVO) 19
5.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO) 20

5.2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) 20

5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. v. m. § 22 BAUNVO) 21

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grudstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) 21

5.5 Verkehr 22

5.5.1 Verkehrliche Konzeption 22

5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption 22

5.6 Ver- und Entsorgung 23

5.6.1 Allgemeine Grundlagen 23

5.6.2 Wasserversorgung 23

5.6.3 Strom- und Gasversorgung 23

5.6.4 Abwasser/ Entwässerung 23

5.6.5 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung 24

5.7 Lärmschutz 24

5.7.1 Grundlagen 24

5.7.2 Festsetzungen 25

5.8 Grün- und Landschaftsplanung 25

5.8.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 25

5.8.2 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) 26

5.8.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 26

5.8.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen oder Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB) 26

5.8.5 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB) 29

5.9 Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 ABS. 6 BAUGB 30

5.9.1 Schutzabstand Bachlauf (§ 56 Abs. 3 SWG) 30

5.9.2 Versorgungsanlagen der energis-Netzgesellschaft mbH 31

5.9.3 Hauptsammler des EVS 31

5.9.4 Versorgungsleitung der WVW 31

5.10 Hinweise 31

5.10.1 Denkmalschutz 31

5.10.2 Baumpflanzungen 31

5.10.3 Rodungs- und Rückschnittarbeiten 31

5.10.4 Einhaltung der Grenzabstände 32

5.10.5 Schutz des Oberbodens 32

5.10.6 Telekommunikationslinien 32

5.10.7 Nisthilfen und Fledermauskästen 32

5.10.8 Insektenfreundliche Beleuchtung 32

6 UMWELTBERICHT 32
6.1 Einleitung 32
6.1.1 Angaben zum Standort 32
6.1.2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen 33
6.1.3 Bedarf an Grund und Boden 33
6.1.4 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) 34
6.1.5 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen 34
6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile 35
6.2.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes 35
6.2.2 Naturraum und Relief 35
6.2.3 Geologie und Böden 35
6.2.4 Klima und Lufthygiene 36
6.2.5 Oberflächengewässer / Grundwasser 36
6.2.6 Arten und Biotope 37
6.2.7 Immissionssituation 42
6.2.8 Kultur- und Sachgüter 42
6.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 42
6.4 Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmassnahmen 43
6.4.1 Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplans 43
6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 43
6.5.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter 43
6.5.2 Auswirkungen auf streng und besonders geschützte Arten- Artenschutzprüfung 47
6.5.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit 48
6.5.4 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter 48
6.5.5 Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen 49
6.6 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung 49
6.7 Prüfung von Planungsalternativen 52
6.8 Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung von Angaben 52
6.9 Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 53
6.10 Zusammenfassung 53

7 ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 54
7.1 Auswirkungen der Planung 54
7.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung 54
7.1.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung 57

7.1.3 Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung 57

7.1.4 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes 58

7.1.5 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 58

7.1.6 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung 58

7.1.7 Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen 58

7.1.8 Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung 59

7.1.9 Auswirkungen auf die Belange eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Konzeptes oder einer von ihr beschlossenen städtebaulichen Planung 59

7.1.10 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange 59

7.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials 59

7.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplans mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung 59

7.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung 60

7.3 Fazit 60

8 ANHANG 61

8.1 Quellenverzeichnis Umweltbetrachtung 61

8.1 Bestandsaufnahme Biotoptypen– Artenliste (Stand JANUAR 2022) 62

# 1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Tholey hat in öffentlicher Sitzung am __.__.____ gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan „Ortsmitte Theley“ mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung aufzustellen.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte Theley“ und der parallelen Flächennutzungsplanteiländerung verfolgt die Gemeinde Tholey folgende Zielvorstellungen:

## 1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

### 1.1.1 Verbesserung der Nahversorgungssituation im Gemeindeteil Theley

Die Versorgungssituation Theleys ist durch die Schließung des Wasgau-Marktes an der Primstalstraße/Ecke Selbacher Straße als kritisch einzustufen. Der Wasgau-Markt hat zum Dezember 2020 gekündigt. Das innen und außen sanierungsbedürftige Gebäude wurde aufgrund von Platzmangel und fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten an dem bisherigen Standort von der Wasgau-Gruppe nicht weitergeführt. Der Lebensmittelmarkt soll nun nach einem intensiven Sondierungsprozess der Gemeinde mit Eigentümern und der Landesplanung in der Ortsmitte und somit gut erreichbar an der Hauptdurchgangsstraße angesiedelt werden. Geplant ist hierbei die Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.255 m².

### 1.1.2 Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Errichtung des Lebensmittelmarktes ist weiterhin mit der Schaffung von Arbeitsplätzen in noch nicht genau definiertem Umfang verbunden und trägt damit zur Verbesserung der Arbeitsmarktsituation im Gemeindeteil Theley bei.

### 1.1.3 Etablierung eines vielfältigen Nutzungsmix in der Ortsmitte

Zusätzlich sollen im Obergeschoss, über den Verkaufsflächen des Marktes sowie im Bereich an der Ecke Unterortstraße/Leitzweilerstraße weitere Nutzungen etabliert werden, um einen vielfältigen Nutzungsmix in der Ortsmitte anbieten zu können. Neben Wohnungen können beispielsweise auch Büroräume, Räume für freie Berufe (z.B. Arztpraxis) und Dienstleistungsbetriebe in das obere Stockwerk des Gebäudes sowie in das neue Gebäude an der Leitzweilerstraße einziehen. Somit fügt sich die Ortsmitte bezüglich der Nutzungen städtebaulich harmonisch in die Umgebung ein, die ebenfalls von Mischnutzung bestimmt wird.

### 1.1.4 Errichtung von Wohnungen

Zusätzlich können im Obergeschoss, über den Verkaufsflächen des Marktes, sowie im Bereich an der Ecke Unterortstraße/Leitzweilerstraße Wohnungen errichtet werden. Wünschenswert wäre hier vor allem die Errichtung von Wohnungen für betreutes Wohnen. Angesichts der zunehmenden Zahl älterer Menschen sieht die Gemeinde in der Bereitstellung eines Angebotes an betreutem Wohnen eine wichtige Ergänzung der kommunalen sozialen Infrastruktur. Barrierefreien Wohnungen inmitten des Ortskerns können den Bewohnern kurze Wege bieten und ermöglichen eine Teilhabe am Leben im Ort.

### 1.1.5 Renaturierung und Erlebbarmachen der Theel im Bereich der Ortsmitte Theley

Im Gegensatz zum attraktiven, bewaldeten Brühlpark, der eine besondere Naherholungsfunktion für die Einwohner Theleys bietet, fehlt es Theley an einer repräsentativen Ortsmitte, die auch als Ort der Begegnung und Kommunikation fungiert und dem öffentlichen Leben neue Impulse verleiht. Die durch den Ort verlaufende Theel ist weitestgehend verrohrt und fehlt als Raumelement zur Attraktivierung der Ortslage. Der Bachlauf soll in Teilen der Ortsmitte freigelegt und renaturiert werden. Die Theel soll so erlebbar gemacht und durch neue Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten zu einem Begegnungsort werden. Zudem sollen entlang des Bachlaufs ein Fußweg und eine attraktive Eingrünung entstehen und einen angenehmen Spazier- und Erholungsbereich bieten.

### 1.1.6 Umsetzung des Zusatzes zum Teilräumlichen Entwicklungskonzept (TEKO), „Konkretisierung für den Bereich Ortsmitte Theley“ (Juni 2021)

Auf der Grundlage des Dorfentwicklungskonzeptes von 2010 wurde für den Bereich Ortsmitte Theley im Jahr 2012 ein teilräumliches Entwicklungskonzept Ortsmitte Theley erstellt. Insbesondere für den Bereich der Ortsmitte (beiderseits der Primstalstraße ab ca. Einmündung „In Reisten“ bis in Höhe Tholeyer Straße, Kirchenumfeld) wurden konzeptionelle Überlegungen zur gestalterischen, funktionalen und architektonischen Aufwertung des Ortes als Grundlage weiterer planerischer Aktivitäten dargestellt. Daher sind in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche Maßnahmen erfolgreich über Städtebauförderung umgesetzt worden. So wurden unter anderem entlang der Primstalstraße etliche sogenannte Trittsteine (verschiedene kleinere Aufenthaltsplätze und Vorplätze) realisiert.

Eine Hauptrolle bei der Ortsentwicklung spielte und spielt der Bereich zwischen Primstalstraße und Querstraße, der im Dorfentwicklungskonzept sowie im TEKO zu einer zentralen Aufenthalts- und Kommunikationszone in Theley entwickelt werden soll. In den letzten Jahren wurden von der Gemeinde ein Großteil der erforderlichen Grunderwerbe sowie Freistellungen (Abriss) im Bereich der neuen Ortsmitte getätigt.

Aufgrund dieser neuen Rahmenbedingungen wurde auf der Basis des bestehenden teilräumlichen Entwicklungskonzeptes Ortsmitte Theley eine Konkretisierung für den Bereich der Ortsmitte erarbeitet. Folgende konkreten Ziele und Vorgaben werden hierbei gegeben:

- Ansiedlung eines Einkaufsmarktes
- Entwicklung der neuen Ortsmitte mit Überbauung des Marktes mit anderer Nutzung (z.B. Betreutes Wohnen) als Ankerinvestition
- Hochwertige, sich einfügende Architektur
- Schaffung zusätzlicher Wohn- und Dienstleistungsmöglichkeiten (Überbauung mit sonstiger Randnutzung)
- Ortskernadäquate Dichte und Nutzungsmischung (Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gastronomie-, Wohn-, Park-, und Erholungsflächen)
- Angebot für breite Bevölkerung, alle Altersstufen
- Steigerung der Freiraumqualität für Aufenthalt und Treffpunkt
- Einbeziehung der Theel, Renaturierung sowie Neugestaltung des Uferbereichs (Aufenthalt)
- Funktionale und gestalterisch hochwertige Verknüpfung mit der Primstalstraße
- Schaffung fußläufiger Anbindungen an die umgebenden Straßen

- Barrierefreie /-arme Gestaltung der Gebäude und Freiräume
- Anlage eines Dorfplatzes zum Verweilen, für Veranstaltungen sowie zum Parken
- Durchführung von baulichen und gestalterischen Maßnahmen, die zur verbesserten Ausschöpfung der Kundenpotenziale von Pendlern, die den Altortbereich Theleys auf den Weg von und zur Arbeit passieren, führen.
- Eine Sichtbeziehung zu einer erkennbaren Ortsmitte besitzt das Potenzial, aus der reinen Durchgangsstraße wieder einen Ort der Kommunikation zu machen.

Der vorliegende Bebauungsplan und die parallele Flächennutzungsplanteiländerung sollen nun die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen, um einen Teil dieser Vorplanungen des teilräumlichen Entwicklungskonzeptes innerhalb des Geltungsbereiches umzusetzen.

### 1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

*„Im Vorfeld der Untersuchung wurde bereits eine Suche nach einem geeigneten Standort für einen Lebensmittelmarkt durchgeführt. Die Fläche des ehemaligen Wasgau-Marktes an der Primstalstraße 24 A ist für einen modernen Lebensmittelmarkt mit einem ausreichenden Stellplatzangebot zu klein. Der Ankauf angrenzender Grundstücke ist in absehbarer Zeit nicht möglich. Die Gemeinde Tholey hat daher alternative Flächen geprüft. Neben der „neue Ortsmitte“ wurden u. a. Flächen in der Primstalstraße, am Ortsausgang Richtung Selbach, in der Birkenfelder Straße sowie im Industrie- und Gewerbegebiet BAB1 geprüft. Als am besten geeignet für einen Lebensmittelmarkt wurde eine Fläche zwischen Friedhof und Schaumbergstadion eingestuft. Wenngleich hier wegen der Hanglage eine Anpassung des Geländes sowie Ersatz bzw. Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz (Wegfall von Waldflächen) erforderlich sind*“ (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Tholey, Ortsteil Theley, 31.03.2021). Aufgrund des wesentlich geringeren Eingriffs und der besser integrierten Lage hat sich die Gemeinde Tholey aber für die neue Ortsmitte entschieden.

## 2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Theley“ mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des BauGB. Seit der BauGB-Novelle im Jahr 2004 bedürfen grundsätzlich alle Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 BauGB einer Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das daraus resultierende Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Des Weiteren hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans nach § 2 a BauGB eine Begründung beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in ihr zum einen die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und zum anderen in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Dabei bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. An dieses sogenannte „Scoping-Verfahren“ schließt sich das weitere Beteiligungsverfahren an. Einen vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf geben die Planzeichnungen zum Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan „Ortsmitte Theley“ und die parallele Flächennutzungsplanteiländerung werden unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

# 3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

## 3.1 LAGE DES PLANGEBIETS

Das ca. 1 ha große Planungsgebiet befindet sich im Ortskern des Ortsteils Theley, zwischen der Querstraße, der Primstalstraße, der Leitzweilerstraße und der Unterortstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst verschiedene Brachflächen und Teile des überwiegend verrohrten Bachlaufs der Theel.

Das Plangebiet liegt auf einem Niveau von etwa 370 m über NN und befindet sich in einer Mulde zentral in der Ortslage von Theley.

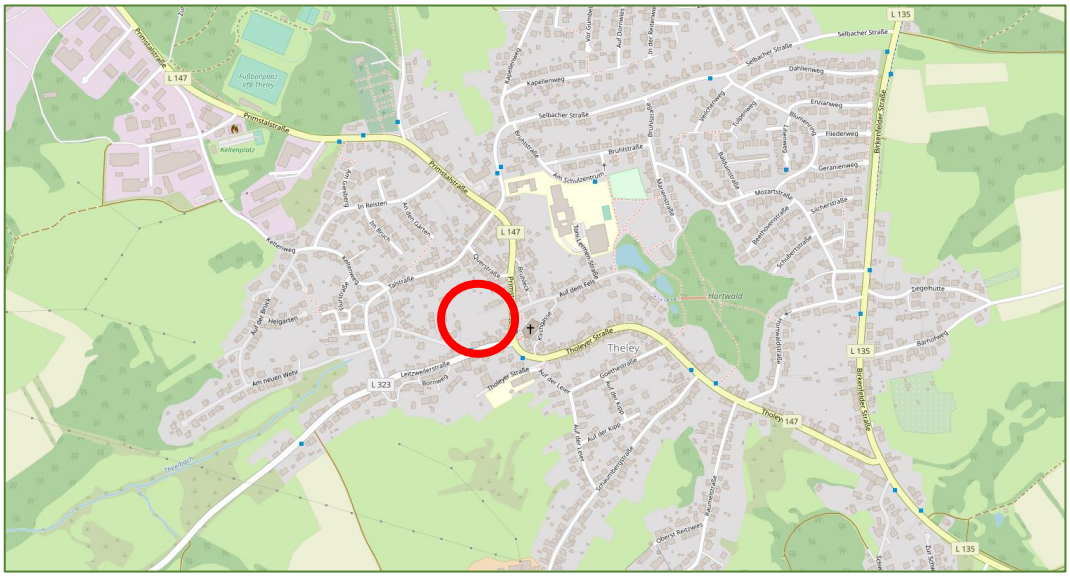


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Open Street Map)

## 3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Parzellen 507/21, 733/40, 733/41, 733/42, 733/43, 740/1, 740/3, 743, 744/1, 746/5, 764/6, 769/3, 770/5, 772/16, 779/12 sowie Teile der Parzellen 742/2, 755/12 und 778/3 in Flur 6 der Gemarkung Theley.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden: durch die Bebauung und die Gärten der Talstraße Nr. 11-13a sowie durch einen Fußweg zur Talstraße
- Im Osten: durch die Bebauung und die Gärten der Querstraße Nr. 1-3 und der Primstalstraße Nr. 7-13 sowie den Dorfplatz
- Im Süden: durch die Bebauung, Gärten und Hofflächen der Primstalstraße Nr. 1-3 und der Leitzweilerstraße Nr. 2-4 sowie durch die Unterortstraße
- Im Westen: durch die Bebauung, Gärten und Hofflächen der Unterortstraße Nr. 2a und 8 und den Gartenbereich der Talstraße Nr. 15

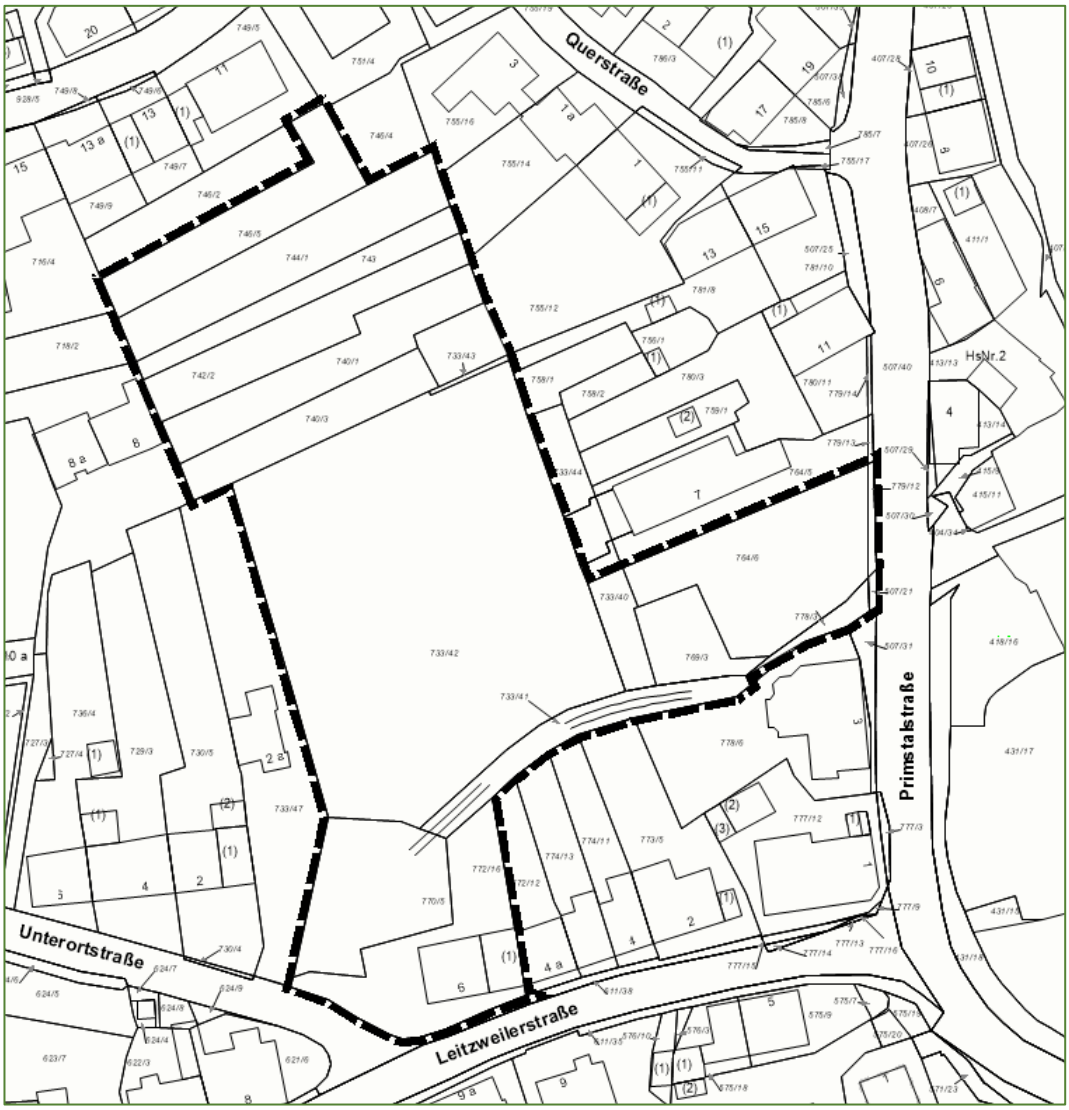


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### 3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Das Plangebiet ist derzeit weitestgehend unbebaut und wird überwiegend von verschiedenen Brachflächen eingenommen. Im südlichen Abschnitt quert zudem die überwiegend verrohrte Theel den Geltungsbereich.

Das Umfeld des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

In der Ortsmitte von Theley befindet sich Mischnutzung. Neben Wohnnutzung sind Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie (z.B. Apotheke, Bank, Sonnenstudio, Blumenladen) zu finden. Auf der gegenüberliegenden Seite der Primstalstraße befindet sich die St. Peter Kirche. Weitere Nutzungen sind vor allem entlang der Primstalstraße angesiedelt. Ein zentraler Platz mit hoher Nutzungskonzentration fehlt.

## 4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

### 4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte “Siedlung“ und “Umwelt“, festgelegt.

### 4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zu Gunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP Siedlung sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der „Zentralen Orte“.

Nach dem derzeit wirksamen LEP Siedlung vom 14. Juli 2006 existiert in der Gemeinde Tholey mit den Orten Theley und Tholey ein bipolares Grundzentrum, welches zum mittelzentralen Verflechtungsbereich von St. Wendel gehört.

Weiterhin gehört Theley dem ländlichen Raum an. Der ländliche Raum wird als großflächiges Gebiet außerhalb des Ordnungsraums mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil beschrieben. Im Verhältnis zum Ordnungsraum ist er wesentlich dünner besiedelt, was tendenziell zu nachteiligen Erreichbarkeitsverhältnissen bei Arbeitsplätzen und zentralen Einrichtungen der Daseinsvorsorge führt. Vor dem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen und des demografischen Wandels ist zudem außerhalb der zentralen Orte oftmals keine ausreichende Grundversorgung mehr zu gewährleisten.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für den Bau eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.255 m². Somit gelten für den Markt die Bestimmungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Der LEP Siedlung befasst sich in Kapitel 2.5.2 mit den Zielen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Die wichtigsten Ziele, die die Gemeinde Tholey betreffen, werden im Folgenden zitiert:

- Zur bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung soll in allen Landesteilen ein auf den jeweiligen Versorgungsauftrag des Ober-, Mittel oder Grundzentrums ausgerichtetes Spektrum von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Angebotsformen sichergestellt werden. Die Standortgemeinden sollen dazu im Rahmen der Bauleitplanung an städtebaulich geeigneten Standorten in den zentralen Orten Flächenvorsorge für großflächige Einzelhandelseinrichtungen treffen.
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (**Konzentrationsgebot**).
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen.
- Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot**). Dies ist vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen.
- Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die

Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (**Beeinträchtigungsverbot**). Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt und Ortskernen in Frage gestellt wird, z. B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.

- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (**städtebauliches Integrationsgebot**).
- Standorte für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen grundsätzlich in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden werden.

Bezüglich der Verträglichkeit des Vorhabens am ausgewählten Standort sowie der Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung kann folgende Einschätzung getroffen werden:

Einzelhandelsrelevante Ausgangssituation

Bezüglich der **Versorgungsfunktion** dient das bipolare Grundzentrum Tholey – Theley grundsätzlich der Versorgung des gesamten Gemeindegebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs. Neben Einzelhandelseinrichtungen, die den kurzfristigen Bedarf an Lebensmitteln decken sollen, muss ein Grundzentrum darüber hinaus auch über eine bestimmte Ausstattung an Dienstleistungen und Infrastruktur verfügen. Der Schwerpunkt des Gemeindebezirks Tholey liegt hierbei vor allem auf der Nahversorgung, während Theley als bevölkerungsreichster Gemeindebezirk, besonders als Schul- und großflächiger Gewerbestandort dient. Gewerbliche Nutzungen wie gastronomische Nutzungen oder Dienstleistungen konzentrieren sich im Gemeindebezirk Tholey v.a. entlang der Metzer Straße sowie um den zentralen Rathausplatz herum. **Großflächiger Einzelhandel** konzentriert sich vor allem im Osten des Gemeindebezirks Tholey entlang der St. Wendeler Straße. Hier sind Aldi, Lidl und Edeka ansässig. Im Gemeindebezirk Theley existiert mit der Schließung des Wasgau-Marktes in der Primstalstraße kein großflächiger Versorgungsmarkt mehr. Darüber hinaus ist im Ortsteil Hasborn-Dautweiler noch ein Edeka-Markt angesiedelt. Neben den Gemeindebezirken Tholey, Theley und Hasborn-Dautweiler besteht die Gemeinde Tholey aus den Gemeindebezirken Sotzweiler, Überroth-Niederhofen, Scheuern, Bergweiler, Neipel und Lindscheid. Da es sich hierbei um kleinere, teilweise dezentral gelegene Gemeindebezirke handelt, ist die Ausstattung mit Einzelhandelsansiedlungen auch entsprechend klein.

| | |
|---|---|
| Standortrahmenbedingungen | ▪ Makrostandort: bipolares Grundzentrum Tholey-Theley<br>▪ Nahbereich: Gemeinde Tholey (Bergweiler, Hasborn-Dautweiler, Lindscheid, Neipel, Scheuern, Sotzweiler, Theley, Tholey, Überroth-Niederhofen)<br>▪ In der Gemeinde Tholey leben aktuell rd. 12.411 Einwohner; größter Ortsteil mit insgesamt rd. 3.291 Einwohnern ist Theley, der rd. 4 km vom Hauptort Tholey entfernt liegt.<br>▪ Die Versorgungsstruktur der Gemeinde Tholey wird von einer Agglomeration von mehreren Lebensmittel- und Fachmärkten im Hauptort Tholey an der St. Wendeler Straße dominiert. Dort sind u. a. Aldi Süd, Lidl, Edeka Groß, dm und Kik ansässig. Ein zweiter Supermarkt befindet sich im Ortsteil Hasborn-Dautweiler (Edeka Groß mit Getränkemarkt). Im größten Ortsteil Theley besteht seit der Schließung des Wasgau-Marktes Ende 2020 dagegen ein ausgesprochenes Versorgungsdefizit.<br>▪ In den Nachbarkommunen sind jeweils leistungsfähige Nahversorgungsstrukturen vorhanden, hervorzuheben sind hier v. a. die Mittelzentren (St. Wendel, Wadern). |
| Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial | ▪ Das regelmäßige Einzugsgebiet des Vorhabens beschränkt sich i. W. auf den Ortsteil Theley selbst. Für die dortige Bevölkerung errechnet sich ein Kaufkraftpotenzial bei Nahrungs- und Genussmitteln von ca. 7,8 Mio. €. |
| Entwicklungspotenzial | ▪ Die derzeit bestehenden Kaufkraftabflüsse aus Theley (ca. 7,1 – 7,2 Mio. €) weisen auf ein Entwicklungspotenzial hin.<br>▪ Die Betrachtung des Zusatzpotenzials speziell für Lebensmittelmärkte ergibt eine rechnerische Bedarfslücke von „theoretisch“ ca. 1.430 m² VK |
| Umsatzerwartung | ▪ Umsatzprognose (Lebensmittelmarkt mit max. 1.255 m² VK):<br>▪ ca. 5,0 Mio. €, davon<br>▪ ca. 4,2 – 4,3 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln<br>▪ ca. 0,7 – 0,8 Mio. € mit Nonfood-Randsortimenten (v. a. Drogeriewaren und sonstige nahversorgungsrelevante Güter) |

Abbildung 3: Einzelhandelsrelevante Ausgangssituation (Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Tholey, Ortsteil Theley, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Juni 2022)

*„Die wesentlichen Eigenschaften des Standortes, welche die Grundlage für die Einschätzung der Marktbedeutung des Lebensmittelmarktes bilden, sind wie folgt zusammenzufassen:*

- *Grundstückseigenschaften (ausreichende Flächengröße für einen Lebensmittelmarkt inkl. erforderlicher Stellplatzzahl sowie eine Wohnbebauung)*
- *sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes durch Lage an der Primstalstraße*
- *Streukundenpotenzial durch Berufspendler (v. a. Pendler auf dem Weg zur BAB 1)*
- *ÖPNV-Anbindung (Haltepunkt „Theley Kirche“)*
- *zentrale Lage im Ortskern (Standort ist städtebaulich integriert)*
- *gute Anbindung an die umliegenden Wohnlagen; damit kann der Lebensmittelmarkt eine fußläufige Nahversorgungsfunktion*
- *einmalige Chance zur innerörtlichen Entwicklung; Etablierung eines Nutzungsmixes in der Ortsmitte (Synergieeffekte), Anlage eines Dorfplatzes als Treff-und Mittelpunkt.*
- *keine Lebensmittelmärkte im Ortsteil Theley aber starke Wettbewerbsstandorte in Tholey (Edeka, Lidl, Aldi, dm) und Hasborn-Dautweiler (Edeka)*

*Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es sich bei dem neuen Planstandort in der Ortsmitte um einen vorbildlich integrierten, wohnortnahen Standort handelt, der mit allen Verkehrsträgern (MIV, ÖPNV) gut erreichbar ist."* (Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Tholey, Ortsteil Theley, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Juni 2022)

Auswirkungen auf das Konzentrationsgebot (Ziel 42)

*„Der Ortsteil Theley, dem der Vorhabenstandort Primstalstraße zugeordnet ist, bildet gemäß LEP, Teilabschnitt „Siedlung" mit dem Ortsteil Tholey zusammen ein bipolares Grundzentrum. Damit ist Theley für großflächige Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich vorgesehen.* ***Die Zielvorgabe des LEP, hinsichtlich des Konzentrationsgebotes ist damit erfüllt."*** (Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Tholey, Ortsteil Theley, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Juni 2022)

Auswirkungen auf das Kongruenzgebot (Ziel 44)

*„Das Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes erstreckt sich i. W. auf den Ortsteil Theley selbst. Kundenzuflüsse aus dem Umland sind, wenn überhaupt, dann v. a. aus Selbach (Nohfelden) zu erwarten, das nördlich an Theley angrenzt. Mangels eigener Angebote vor Ort ist aus dieser Richtung mit gelegentlichen Kundenzuführeffekten an den Standort zu rechnen. Da es sich hier aber um einen Solitärstandort im Ortszentrum handelt, wird der Lebensmittelmarkt auch im Vergleich mit attraktiven Wettbewerbsstandorten im Umland (u. a. Tholey, Nohfelden-Türkismühle) nur eine sehr geringe Anziehungskraft besitzen. Die möglichen Umsatzzuflüsse aus Selbach sind sehr gering. Der Lebensmittelmarkt wird ganz überwiegend auf die Versorgung in Tholey (hier i. W. auf die Bevölkerung in Theley) ausgerichtet sein.* ***Das Kongruenzgebot wird eingehalten."*** (Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Tholey, Ortsteil Theley, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Juni 2022)

Auswirkungen auf das Beeinträchtigungsverbot (Ziel 45)

*„Die Umsatzumverteilungen betreffen ganz überwiegend die Lebensmittelanbieter in der Gemeinde Tholey selbst. Die Umverteilungsquoten liegen im absoluten worst-case bei max. 15 % ggü. den Wettbewerben im Hauptort Tholey bzw. max. 9 % ggü. dem Edeka-Markt in Hasborn-Dautweiler. Die Märkte sind als leistungs- und wettbewerbsfähig einzustufen, sodass nicht mit negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu rechnen ist.*

*Gleichzeitig bleibt an dieser Stelle festzuhalten, dass der größte und einwohnerstärkste Ortsteil Theley keine angemessene Versorgung mit Lebensmittel und anderen nahversorgungsrelevanten Gütern aufweist. Das Vorhaben trägt somit entscheidend zu einer Sicherung der Nahversorgung in Theley bei.*

*Darüber hinaus bleibt festzuhalten, dass die Planung in Theley keine überörtlichen Wirkungen entfacht. Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in benachbarten zentralen Orten können ausgeschlossen werden. Auch ist an anderer Stelle im Untersuchungsraum keine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO zu befürchten.* ***Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten."*** (Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Tholey, Ortsteil Theley, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Juni 2022)

Auswirkungen auf das städtebauliche Integrationsgebot (Ziel 46)

*„Der Planstandort liegt zentral in der Ortsmitte von Theley.* ***Die Vorgaben des LEP, Teilabschnitt Siedlung (Ziffer 46 städtebauliche Integrationsgebot) werden erfüllt.***

*Mit der Umsetzung der Planung kann in zentraler Lage ein zeitgemäßes Nahversorgungsangebot geschaffen werden. Die Zusammenführung der Funktionen Einkaufen, Wohnen*

*und Arbeiten entsprechen der für Ortskerne üblichen Mischung und in besonderem Maß der Zielsetzung der Gemeinde für einen belebten Ortskern. Die Nachnutzung innerörtlicher Potenzial- und Freiflächen entspricht dem übergeordneten Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und trägt zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei.“* (Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Tholey, Ortsteil Theley, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Juni 2022)

### 4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert am 20. Oktober 2011, liegt das Plangebiet innerhalb einer „Siedlungsfläche überwiegend Wohnen“. Ansonsten legt der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“ für das Plangebiet keine besonderen Ziele fest.

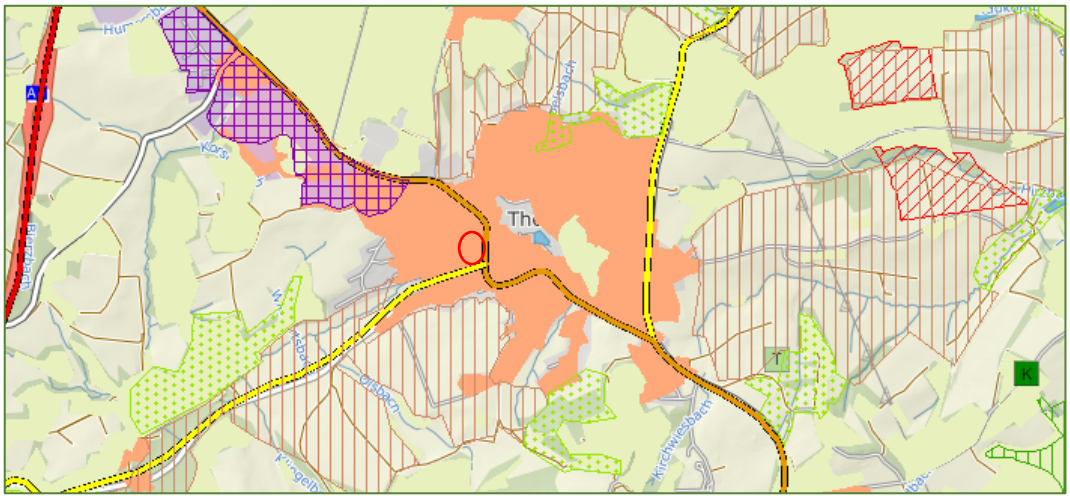

Abbildung 4: LEP Umwelt (Auszug)

## 4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB
- Gemischte Bauflächen gem. § 5 Abs. 1 BauGB

Damit muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert werden. Zukünftig wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey folgende Darstellungen treffen:

- Sonderbaufläche Einzelhandel und Wohnen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO
- Gemischte Bauflächen gem. § 5 Abs. 1 BauGB
- Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

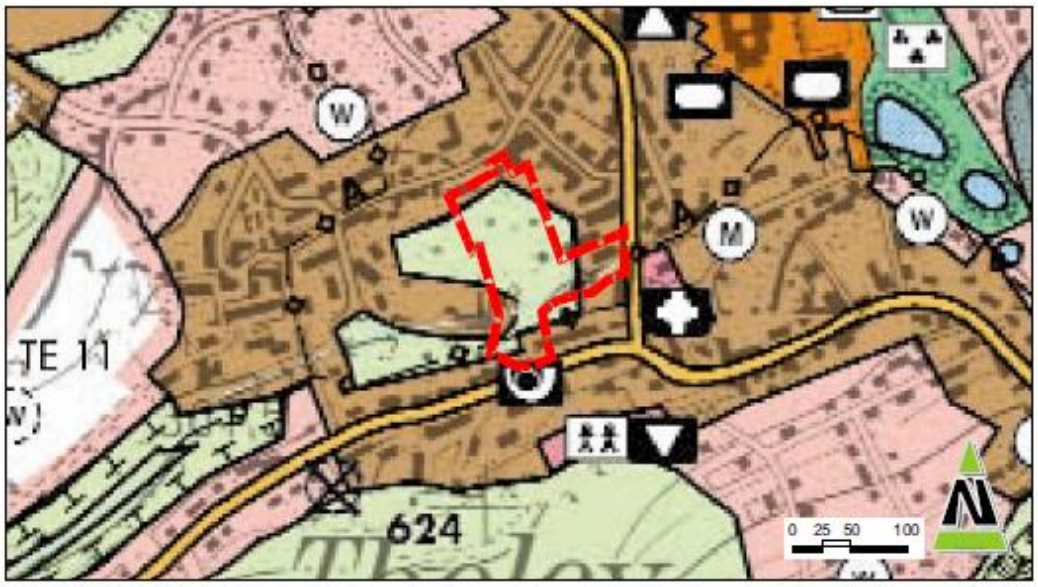


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey

Abbildung 6: Geplante Teiländerung des Flächennutzungsplanes (unten)

## 4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern. Zum derzeitigen Stand sind für das Plangebiet folgende Restriktionen bekannt:

### 4.3.1 Schutzabstand Bachlauf

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Süden ein überwiegend verrohrtes Fließgewässer. Es handelt sich hierbei um die Theel, ein Gewässer dritter Ordnung.

Gem. § 56 Abs. 3 SWG sind Gewässerrandstreifen naturnah zu bewirtschaften. Dies bedeutet, dass außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Schutzabstand von 10 m gemessen von der Uferlinie, innerhalb der bebauten Ortslage ein Schutzabstand von

5 m einzuhalten ist. Die Errichtung baulicher Anlagen ist innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig, außer die Anlagen sind standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich. Auch an verrohrten Gewässern sind bauliche Anlagen innerhalb des Schutzabstandes unzulässig. Bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

Der Schutzabstand von 5 m zur Theel (gemessen ab Uferlinie bzw. Scheitel) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

#### 4.3.2 Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, d.h. zumindest auf das gesetzlich zulässige Maß reduziert werden.

Der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor dem vom Lebensmittelmarkt ausgehenden Lärm (Verkehr auf den Stellplätzen, Anlieferverkehr) ist unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastungen sicherzustellen.

Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einflossen.

### 4.4 VERWENDETE FACHGUTACHTEN

Im Zuge der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials werden als Grundlage für den Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung zum jetzigen Zeitpunkt auf folgende Fachgutachten und Fachinformationen zurückgegriffen:

- Überprüfung der Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers aus der geplanten Erschließung des Edeka-Markts in der Ortsmitte im Ortsteil Theley der Gemeinde Tholey (ToSh Bauingenieur GmbH, Oktober 2022)
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Tholey, Ortsteil Theley (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Juni 2022)
- Schalltechnisches Gutachten für den geplanten Neubau eines Vollsortiment-Lebensmittelmarktes mit Backshop und Außenbestuhlung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte Theley“ in der Gemeinde Tholey, Ortsteil Theley (SGS TÜV Saar GmbH, September 2022)

## 5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

### 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB UND §§ 1 – 15 BAUNVO) – SONSTIGES SONDERGEBIET SO – GEBIET FÜR EINZELHANDEL UND WOHNEN

#### 5.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO - Gebiet für Einzelhandel und Wohnen (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

**Festsetzung**

siehe Planzeichnung

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Im Erdgeschoss und im Bereich der Außenanlage

- Ein Lebensmittelmarkt mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment, inklusive Backshop mit Außenterrasse, bis zu einer Verkaufsfläche bis zu 1.255 qm
- Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur,
- die erforderlichen Stellplätze
- Werbeanlagen und Werbepylone
- Eine Bankzweigstelle mit Besprechungsraum mit einer Größe von bis zu 60 qm

In den Obergeschossen

- Wohnungen
- Sozialräume, Aufenthaltsräume, Verwaltungsräume und Räume für gesundheitliche Zwecke
- Büroräume
- Räume für freie Berufe und Dienstleistungsbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Technikräume

### 5.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind,

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**Erklärung / Begründung:**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO werden im Bebauungsplan Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete festgesetzt. Diese werden in den §§ 2 - 14 BauNVO näher bestimmt, d.h. ihr Gebietscharakter wird definiert und die jeweils allgemein oder ausnahmsweise bzw. nicht zulässigen Nutzungen werden hierin festgelegt. Die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes ergibt sich aus den Absätzen 1 der §§ 2 - 9 BauNVO. Die Absätze 2 regeln die zulässigen Arten von Nutzungen, während die Absätze 3 der §§ 2 - 9 BauNVO Aussagen zu den ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen treffen. Nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden diese Nutzungsregelungen Inhalt des Bebauungsplanes, soweit nicht über die Absätze 4 - 9 des § 1 BauNVO konkret etwas anderes für den Bebauungsplan bestimmt wird.

Die Gemeinde Tholey verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Theley“ das Ziel, die Ortsmitte gestalterisch, funktional und architektonisch aufzuwerten, die Versorgungslücke zu schließen, die durch die Schließung des Wasgau-Marktes entstanden ist und auf die Nachfrage nach betreutem Wohnen zu reagieren. Demnach werden im Norden ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ und im Süden ein Mischgebiet festgesetzt.

Sondergebiete sind stets dann in einem Bebauungsplan festzusetzen, wenn sich ein solches Gebiet von den „üblichen“ Baugebieten nach § 2 bis 9 der BauNVO unterscheidet. Die BauNVO kennt nur zwei Kategorien von Sondergebieten, solche die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) und sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO). Der § 11 BauNVO führt entsprechende sonstige Sondergebiete beispielhaft auf. Genannt werden hierbei ausdrücklich auch Einkaufszentren und großflächiger Einzelhandel.

In § 11 Abs. 3 führt die BauNVO weiter aus:

*„Einkaufszentren,*

*großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*

*sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*

*sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.”*

Nach der Rechtsprechung ist für die Beurteilung der Großflächigkeit nicht das Verhältnis des angebotenen Warensortimentes zum Platzbedarf maßgebend, sondern eine absolute Geschossfläche von 1.200 qm. Dies entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 800 qm.

Unter Verkaufsfläche versteht man die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen, Kassenzonen und Auslageflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind.

Mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.255 m² fällt der geplante Lebensmittelmarkt unter die Bestimmungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Da im Falle einer Sondergebietsfestsetzung die BauNVO die Art der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht exakt definiert, enthält die Festsetzung zum Sondergebiet einen entsprechenden Nutzungskatalog, der die zulässigen Arten von Nutzungen im Sinne einer Positivliste wiedergibt.

Neben dem Verbrauchermarkt mit Backshop werden im Nutzungskatalog des Sondergebietes im Bereich des Erdgeschosses und der Außenanlage noch die weiteren für die Funktionsfähigkeit des Marktes erforderlichen Nebenanlagen (wie z.B. Stellplätze und Werbeanlagen) zugelassen.

Zusätzlich sollen im Obergeschoss über dem Lebensmittelmarkt und im Bereich des Mischgebietes weitere Nutzungen angeboten werden, die einen vielfältigen Nutzungsmix in der Ortsmitte von Theley schaffen.

## 5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 UND ABS. 3 BAUGB UND §§ 16 – 21A BAUNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild, haben aber auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

### 5.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16,17 und 19 BauNVO)

**Festsetzung**

siehe Nutzungsschablone

Im Sonstigen Sondergebiet sowie im Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen im Sonstigen Sondergebiet bis zu einem Wert von 0,95 und im Mischgebiet bis zu einem Wert von 0,8 zulässig ist.

**Erklärung / Begründung**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient daher der Einhaltung der Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken.

Im Sondergebiet und im Mischgebiet wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Im Sondergebiet wird allerdings eine Überschreitung bis zu 0,95 und im Mischgebiet bis zu 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb

der Geländeoberfläche) festgesetzt und damit ein Wert, der über dem Orientierungswert der festgelegten Obergrenze für Sondergebiete von 0,8 bzw. für Mischgebiete von 0,6 liegt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann von dieser Obergrenze abgesehen werden, wenn diese Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens hat und die Einhaltung der Obergrenze zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksausnutzung führt.

Beide Ausnahmegründe können aus folgenden Gründen bejaht werden:

- Das Plangebiet wird hauptsächlich von anthropogen geprägten Brachflächen geprägt.
- Im Plangebiet stehen keine natürlichen Böden mehr an, die auch entsprechende Bodenfunktionen übernehmen können.
- Die räumliche Situation des Grundstücks erlaubt nur bei einer Überschreitung der GRZ bis 0,95 im Sondergebiet und bis 0,8 im Mischgebiet eine zweckentsprechende Grundstücksausnutzung.

### 5.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

**Festsetzung**

siehe Nutzungsschablone

Die maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Mischgebiet auf III Vollgeschosse und im Sondergebiet auf II Vollgeschosse festgesetzt. Die Errichtung von Staffelgeschossen ist im Sondergebiet nicht zulässig.

**Erklärung / Begründung**

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

- *“Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*
- *Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss), wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.*
- *Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.“*

Die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse dient der Umsetzbarkeit von Bauvorhaben, die sich optisch in die umliegende Bebauung eingliedern. Die Festsetzung gewährleistet weiterhin, dass keine erheblich unterschiedliche Höhenentwicklung im Vergleich zur umgebenden Bebauung möglich ist. Überdimensionierte Baukörper, die sich nicht in das Ortsbild einfügen, werden so vermieden. Daher wird die die maximale Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet auf III und im Sondergebiet auf II Vollgeschosse festgesetzt.

### 5.2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

***Festsetzung***

Im Sonstigen Sondergebiet wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

***Erklärung / Begründung***

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist hierbei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

### 5.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I. V. M. § 22 BAUNVO)

**Festsetzung**

siehe Nutzungsschablone

Im Sonstigen Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig.

Im Mischgebiet wird ebenfalls eine abweichende Bauweise entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Grenzbebauung im Bereich der Baulinien ist zulässig.

**Erklärung / Begründung**

Mit der Bauweise wird festgelegt, wie bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen anzuordnen sind. Die BauNVO unterscheidet dabei folgende Bauweisen:

- offene Bauweise: Gebäude mit einer Länge bis 50 m sind mit Grenzabstand zu errichten
- geschlossene Bauweise: Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet
- abweichende Bauweise: Bauweise ist weder als offen noch als geschlossen zu bezeichnen

Zur bestmöglichen Grundstücksausnutzung bei den beengten Verhältnissen im Plangebiet und aufgrund der Notwendigkeit der Unterschreitung von Abstandsflächen bzw. des Bauens auf die Grundstücksgrenze im Bereich der Baulinien, wird jeweils in beiden Gebieten eine abweichende Bauweise festgesetzt.

### 5.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I. V. M. § 23 BAUNVO)

**Festsetzung**

siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

**Erklärung / Begründung**

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen. Die Festsetzung einer Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 3 BauNVO:

*„Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.“*

*”Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.”*

Die Baulinien und Baugrenzen orientieren sich im Bereich des Plangebietes hierbei an den konkreten Anforderungen durch das Vorhaben.

## 5.5 VERKEHR

### 5.5.1 Verkehrliche Konzeption

**Verkehrsanbindung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig im Ortszentrum von Theley an der Primstalstraße (L147), welche auch den Anschluss an die Bundesautobahn A1 herstellt, so dass das Plangebiet auch für Pendler gut zu erreichen ist.

**ÖPNV**

Bushaltestellen sind in der Ortsmitte ausreichend vorhanden. Es gibt in direkter Nähe eine barrierefreie Haltestelle - an der Kreuzung Primstalstraße / Leitzweilerstraße (Haltestelle „Theley Kirche“).

**Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr soll künftig auf den privaten Grundstücken organisiert werden.

**Fußläufiger Verkehr**

Fußläufig ist der Ortskern durch seine kompakte Form innerhalb weniger Gehminuten per Fußweg erreichbar. Teilweise sind die Verbindungen nur durch Trampelpfade bzw. entlang der Straßen gegeben.

### 5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

siehe Planzeichnung

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Sonstigen Sondergebiet überdachte Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind im gesamten Sonstigen Sondergebiet zulässig.

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Anlagen zur Energieerzeugung sind i.V.m § 14 Abs. 2 BauNVO im gesamten Plangebiet zulässig.

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

siehe Planzeichnung

hier: Fußweg zur Unterortstraße

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird je ein Ein- und Ausfahrtsbereich zur Primstalstraße sowie zur Unterortstraße festgesetzt.

## 5.6 VER- UND ENTSORGUNG

### 5.6.1 Allgemeine Grundlagen

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten.

### 5.6.2 Wasserversorgung

Träger der Wasserversorgung im Plangebiet ist die WVW – Wasser- und Energieversorgung Kreis St. Wendel GmbH.

### 5.6.3 Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung erfolgen durch die energis GmbH.

### 5.6.4 Abwasser/ Entwässerung

Träger der Abwasserentsorgung ist der Abwasserbetrieb der Gemeinde Tholey.

Das anfallende Oberflächenwasser soll gedrosselt in die Theel eingeleitet werden. Hierzu hat die Gemeinde Tholey, wie in Kapitel 4.4.2 erwähnt ein Gutachten bei der ToSh Bauingenieur GmbH in Auftrag gegeben (Überprüfung der Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers aus der geplanten Erschließung des Edeka-Markts in der Ortsmitte im Ortsteil Theley der Gemeinde Tholey, Oktober 2022). Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund von Stellungnahmen der Bürger im Zuge des Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahrens sowie den Ergebnissen der vorliegenden Starkregengefahrenkarte schlagen wir für die weitere Vorgehensweise vor:

Für die abflusswirksamen Flächen „Edeka Markt und Parkplätze“ (rechtsseitig der Theel):

- Gedrosselte Einleitung mit 19 [l/s].
- Schaffung von Rückhaltevolumen, bei einem Wiederkehrintervall von T = 10a und einem erforderlichen Volumen in Höhe von rd. 77 [m³].

Für die abflusswirksamen Flächen „Betreutes Wohnen- Leitzweilerstraße“:

- Ungedrosselte Einleitung mit 14 [l/s].“

### 5.6.5 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung

Für den Bereich der Ver- und Entsorgung trifft der Vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

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

hier:

- Hauptsammler des Entsorgungsverbandes Saar (EVS)
- Versorgungsleitung der WVW GmbH

**Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. SWG und LBO**

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)

Die Entwässerung des Plangebietes hat im Trennsystem zu erfolgen. Das Schmutzwasser ist hierbei an die bestehenden Kanäle anzuschließen.

Das anfallende Oberflächenwasser ist gedrosselt in die Theel einzuleiten. Hierzu gilt für die abflusswirksamen Flächen „Edeka Markt und Parkplätze“ (rechtsseitig der Theel):

- Gedrosselte Einleitung mit 19 [l/s].
- Schaffung von Rückhaltevolumen, bei einem Wiederkehrintervall von T = 10a und einem erforderlichen Volumen in Höhe von rd. 77 [m³].

Für die abflusswirksamen Flächen „Betreutes Wohnen- Leitzweilerstraße“:

- Ungedrosselte Einleitung mit 14 [l/s].

## 5.7 LÄRMSCHUTZ

### 5.7.1 Grundlagen

Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens wurde durch die SGS-TÜV Saar GmbH ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses führt die Auswirkungen der Geräuschquellen auf die Immissionsorte in der Nachbarschaft und innerhalb des Plangebietes auf und nennt Lärmminderungsmaßnahmen, die erforderlich sind, um Immissionsrichtwerte einhalten zu können.

Geräuschemissionen gehen hierbei vor allem von folgenden Quellen aus:

- *„Parkverkehr tagsüber*
- *Parkverkehr nachts*
- *Fahr- und Rangiergeräusche der Lkw tagsüber*
- *Ladegeräusche der Lkw bei der Warenanlieferung tagsüber*
- *Außengeräuschquellen (Rückkühler, Wärmepumpen, Papierpresse etc.) tagsüber und nachts*

[…]

*Die der EDEKA-Filiale nächstgelegenen bestehenden maßgeblichen Immissionsorte befinden sich direkt angrenzend entlang der Talstraße, der Querstraße und der Unterortstraße Zudem sollen im Obergeschoss Wohnnutzungen für Betreutes Wohnen bzw. Wohngruppen entstehen, die als weitere Immissionsorte zu betrachten sind.“*

Weiherhin trifft das Gutachten folgende Vorgaben für Lärmschutzmaßnahmen:

*„Die Immissionsberechnung auf der Grundlage der Geräuschemissionen* […] *ergab Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen durch das Planvorhaben, welche tags und nachts zu einer Überschreitung der gemäß TA Lärm [1] geltenden Immissionsrichtwerte führen würden.*

*Zur Minderung der Geräuschimmissionen durch das Planvorhaben wurden daher in der vorliegenden Untersuchung Lärmminderungsmaßnahmen ermittelt. Durch die Umsetzung der ermittelten Lärmminderungsmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] tags und nachts eingehalten.*

*Zur Minderung der durch das Planvorhaben verursachten Geräuschimmissionen sind folgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:*

- *Einhausung der Anlieferungsrampe mit einer Länge von ca. 20 m ab Rampenkante, Flächengewicht mindestens 15 kg/m², Spaltfreier Anschluss an das Gebäude und an den Boden*
- *Eingeschränkte Parkplatznutzung in der Nacht*

*Es ist aus schalltechnischer Sicht nicht notwendig, dass die Einhausung während der Entladevorgänge z.B. durch ein Rolltor verschlossen wird. Eine schallabsorbierende Auskleidung der Einhausung ist sinnvoll, jedoch nicht erforderlich.“*

### 5.7.2 Festsetzungen

Im Ergebnis aus dem schalltechnischen Gutachten trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

**Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Eine Einhausung der Anlieferungsrampe mit einer Länge von ca. 20 m ab Rampenkante mit einem Flächengewicht von mindestens 15 kg/m² und einem spaltfreien Anschluss an das Gebäude und an den Boden ist zu errichten.

Stationäre Außengeräte dürfen einen Emissionspegel von 60 dBA nicht überschreiten.

## 5.8 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Da die Bauleitplanung und die hierdurch planerisch zulässige Versiegelung von Grund und Boden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, ist es auch notwendig, im Sinne einer ökologisch orientierten Siedlungsentwicklung entsprechend Minderungs-, Ersatz und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durchzuführen. So ist eine wesentliche Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen. Hierzu werden folgende grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

### 5.8.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

siehe Planzeichnung

hier: Öffentliche Grünfläche Erlebnisraum Theel

Die Theel soll in Teilen der Ortsmitte freigelegt, renaturiert und in die Ortsmitte als Begegnungsort einbezogen werden. Hierfür sind Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten anzulegen und eine standortgerechte Eingrünung entlang des Bachlaufs zu entwickeln. Nebenanlagen wie ein Kiosk und Fußwege sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche zulässig.

***Erklärung / Begründung***

Diese Festsetzung dient der Sicherung und Entwicklung bestehender Grünflächen.

Im Gegensatz zum attraktiven, bewaldeten Brühlpark, der eine besondere Naherholungsfunktion für die Einwohner Theleys bietet, fehlt es Theley an einer repräsentativen Ortsmitte, die auch als Ort der Begegnung und Kommunikation fungiert und dem öffentlichen Leben neue Impulse verleiht. Die durch den Ort verlaufende Theel ist weitestgehend verrohrt und fehlt als Raumelement zur Attraktivierung der Ortslage.

Die Theel soll in Teilen der Ortsmitte daher freigelegt und renaturiert werden. Über Elemente wie Sitzstufen und Trittsteine kann die Theel in die Ortsmitte als Begegnungsort einbezogen werden. Die Theel soll so erlebbar gemacht werden. Ein Fußweg und attraktive Eingrünung entlang des Bachlaufs sollen einen angenehmen Spazier- und Erholungsbereich bieten.

### 5.8.2 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

***Festsetzung***

siehe Planzeichnung

hier: Theel (überwiegend verrohrt)

***Erklärung / Begründung***

Diese Festsetzung dient der Sicherung der bestehenden Wasserflächen. Die Theel soll darüber hinaus freigelegt und renaturiert werden.

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

***Festsetzung***

**M1: Versickerungsfähige Herstellung von Erschließungswegen und -flächen**

Anzulegende Stellplätze sind aus Gründen der Grundwassererneuerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserdurchlässig zu befestigen.

***Erklärung / Begründung***

Durch die wasserdurchlässige Befestigung von Erschließungswegen und -flächen werden die Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt reduziert.

### 5.8.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen oder Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

**Festsetzungen:**

**P1: Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen im Plangebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

**P2: Stellplatzbegrünung**

Im Bereich von Stellplätzen im Plangebiet ist je 6 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Großbaum (16 cm Stammumfang in 1 m Höhe gemessen) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baumstandort ist nach Maßgabe der DIN 18 916 eine offene Fläche von mindestens 6 m² und 16 m² Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80 cm vorzuhalten. Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten zu verwenden.

**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 Kombinierung von PV-Anlagen und Dachbegrünung sind geringere

Substrathöhen als 10 cm zulässig.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

<u>Pflanzliste Laubbaumhochstämme (Beispiele)</u>
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)

<u>Pflanzliste Sträucher</u>
Brombeere (Rubus fruticosus agg.)
Bruch-Weide (Salix fragilis)
Echter Faulbaum (Rhamnus frangula)
Eingriffliger 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)
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)

Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Anpflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt. Die Pflanzqualität hat daher den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen:

- Hochstämme: 3xv., StU 12-14 cm
- Heister: 2xv, ab 100 m
- Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

***Erklärung / Begründung***

Die Eingrünung des Plangebiets durch Gehölzstrukturen ist eine der wichtigsten grünordnerischen und landschaftsökologischen Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und für den naturschutzfachlichen Ausgleich.

Durch die Eingrünung des Plangebietes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht überbaubaren Flächen ökologisch aufgewertet. Diese Bereiche können für störungsunempfindliche Tiere als Lebensraum genutzt werden.

Die Durchgrünung der Stellplatzflächen bildet zudem eine gestalterisch attraktive Aufwertung des Plangebietes sowie eine Fassung des Stellplatz- und Straßenraumes.

Grundsätzlich leisten die Gehölzstrukturen im Plangebiet einen wichtigen Beitrag zum Funktionieren des Naturhaushaltes. Sie übernehmen in diesem Zusammenhang wichtige u.a. klimaökologische Funktionen wie die Ausfilterung von Luftschadstoffen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen durch Beschattung und Transpirationskühlung. Weiterhin erfolgt durch die Gehölzpflanzungen die Schaffung von Lebens- und Nahrungsraum sowie Rückzugsraum für zahlreiche Tierarten, v.a. der Avifauna.

Grundsätzlich sind heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden, um die langfristige Entwicklung der Gehölze zu sichern. Gleichzeitig stehen heimische, standortgerechte Gehölze in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlicherweise vorkommenden Tierarten. Bezüglich der zu verwendenden Gehölzarten im Straßenraum, d.h. im direkten Umfeld der Bebauung sowie der Erschließungsstraße, sind Baumarten bzw. deren Sorten zu verwenden, die an die Wuchsbedingungen im Straßenraum, der infolge besonderer Immissions- und Klimabedingungen spezielle Anpassungen erfordert, angepasst sind. In diesen Bereichen des Plangebietes sind daher nicht ausschließlich heimische Gehölzarten zu erwarten, denn Ziel der Pflanzung sind im Siedlungsraum möglichst langlebige und sichere Gehölzbestände. Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten Wirkungen schnellstmöglich zu erzielen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, angrenzend an die Theel, sind Gehölze für feuchtere Standorte zu verwenden.

### 5.8.5 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

***Festsetzung***

Den Grundstücken im Bebauungsplan werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

**Bachentfichtung und Entwicklung eines Erlen-Bruchwaldes (ökologischer Ausgleich)**

Auf Teilen der Parzellen 1 in Flur 21 der Gemarkung Theley, sind 6.203 m² Fichtenforst in einen Erlen-Bruchwald umzuwandeln.

***Erklärung / Begründung***

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Ein Teil, der nicht vermeidbaren Eingriffe kann im Rahmen des Bebauungsplanes über die vorgesehenen Grünmaßnahmen ausgeglichen werden. Ein vollständiger Ausgleich im Planungsgebiet ist aber nicht möglich. § 9 Abs. 1 a BauGB ermöglicht Gemeinden die räumliche Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich, wonach der Ausgleich auch auf externen Flächen erfolgen kann. Mit den für den ökologischen Ausgleich festgelegten Maßnahmen kann das durch den Bebauungsplan verursachte ökologische Defizit ausgeglichen werden. Die Festsetzung zur Pflanzenherkunft und zu verwendende Arten (siehe Abschnitt 5.7.3) gilt auch für die Aufforstungsmaßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen.

Die Ausgleichsfläche befindet sich westlich der Siedlungslage des Ortsteils Theley, im Bereich des Wingertsbaches und ist derzeit als Fichtenforst (1.5.1) ausgeprägt.

Abbildung 7: Fichtenforst (Foto: ARGUS CONCEPT)

Als Maßnahme soll hier eine Bachentfichtung stattfinden sowie die Entwicklung eines Erlen-Bruchwaldes. Relief und Boden eigenen 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 Erosionsschutz im derzeit stark erodierten Bachbett bilden.

Abbildung 8: Übersichtslageplan der externen Ausgleichsflächen (grün markiert); Biotoptypenschlüssel IST 1.5.1 = Fichtenforst, PLAN 1.2.3 = Erlen-Bruchwald nach Leitfaden Eingriffsbewertung (2001)

Insgesamt ergibt sich durch die Ausgleichsmaßnahmen ein Überschuss von 85.602 Ökopunkten, so dass das durch den vorliegenden Bebauungsplan verursachte Defizit (78.292 Ökopunkte) mehr als ausgeglichen ist.

## 5.9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 ABS. 6 BAUGB

In die verbindliche Bauleitplanung sind Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind, nachrichtlich zu übernehmen. Gleiches gilt für Denkmäler nach Landesrecht. Solche Festsetzungen sind getroffen, wenn sie mit Außenwirkung rechtsverbindlich sind und für sich aus ihrer eigenen Rechtsgrundlage heraus gelten, ohne dass sie einer Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen.

Nachrichtliche Übernahmen brauchen nur in einem Umfang zu erfolgen, soweit sie zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Folgende nachrichtlichen Übernahmen werden daher in den Bebauungsplan übernommen:

### 5.9.1 Schutzabstand Bachlauf (§ 56 Abs. 3 SWG)

siehe Planzeichnung

hier: Schutzstreifen von 5,0 m Breite zur Theel, gemessen ab Uferlinie bzw. Scheitel.

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.

Stellplätze, Wege und Zufahrten dürfen ausnahmsweise innerhalb des Schutzstreifens, in Bereichen, in denen die Theel verrohrt ist, errichtet werden.

### 5.9.2 Versorgungsanlagen der energis-Netzgesellschaft mbH

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden mehrere Niederspannungsfreileitungen mit Holzmasten und Dachständeranschlüssen betrieben.

Grundsätzlich sind Baumaßnahmen in der Nähe unserer Einrichtungen vorher mit unserer Organisationseinheit B SN-WND, Tel.06814030-2362bzw.bzs-strom-wnd@energis-netzgesellschaft.de, aufgrund der erforderlichen Einweisungen und evtl. notwendigen Anpassungs- und Sicherheitsmaßnahmen abzustimmen.

Die aufgrund des Abrisses eines Gebäudes (Bäckerei) demontierte Niederspannungsfreileitung entlang der Primstalstraße ist später mittels eines Mastes wieder zu errichten.

### 5.9.3 Hauptsammler des EVS

Im Planungsgebiet befinden sich Abwasseranlagen des EVS.

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.

### 5.9.4 Versorgungsleitung der WVW

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 WVW GmbH abzustimmen

## 5.10 HINWEISE

### 5.10.1 Denkmalschutz

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzes sind zu beachten und einzuhalten.

### 5.10.2 Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 “Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ beachtet werden. Weiterhin ist das DVGW-Regelwerk GW 125 “Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ bei der Planung zu beachten, um Schäden an Versorgungsleitungen auszuschließen.

### 5.10.3 Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

Bei Rodungsarbeiten sind, um die artenschutzrechtlichen Vorschriften (insb. §§ 19 u. 44) des BNatSchG einzuhalten, im Vorfeld der Rodung von Bäumen und/oder Hecken diese Strukturen auf das Vorhandensein (auch aktuell unbesetzter) Fortpflanzungsstätten besonders u./o. streng geschützter Arten i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG zu überprüfen und gegebenenfalls geeignete Schutzmaßnahmen zu planen und umzusetzen.

#### 5.10.4 Einhaltung der Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

#### 5.10.5 Schutz des Oberbodens

Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschieben, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.

#### 5.10.6 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 Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

#### 5.10.7 Nisthilfen und Fledermauskästen

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.

#### 5.10.8 Insektenfreundliche Beleuchtung

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

# 6 UMWELTBERICHT

## 6.1 EINLEITUNG

### 6.1.1 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich für den vorliegenden Bebauungsplan „Ortsmitte Theley“ befindet sich in der Gemeinde Tholey und hier im Ortsteil Theley. Das ca. 1 ha große Plangebiet liegt innerhalb des Ortskernes unmittelbar nördlich der Leitzweilerstraße und westlich der Primstalstraße (L 147), die als Hauptdurchgangsstraße dient. Das Plangebiet wird vorrangig durch Wiese frischer Standorte ausgemacht, welche teilweise verbracht ist. Im Osten

befindet sich ein Schotterparkplatz mit versiegelter und teilversiegelter Fläche. Zentral im Plangebiet befindet sich zudem ein großflächiges Gebüsch, welches aus Sträuchern und zahlenreichen Bäumen zusammengesetzt ist. Es liegt darüber hinaus eine ehemalige Gartennutzung in Teilen des Plangebietes vor. Der vorliegende Bebauungsplan wird im normalen Verfahren mit entsprechendem Umweltbericht durchgeführt, da im Vorfeld Hinweise auf eine Betroffenheit von aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigen Flächen vorlagen.

Das Plangebiet selbst stellt sich derzeit als größtenteils unbebaute Fläche dar, welche im südlichen Teil als Wohnhaus mit Garten genutzt wird und nach Norden Gehölze und Wiesenflächen aufweist. Der Bach „Theel“ fließt ebenfalls teilweise verrohrt durch das Plangebiet.

Südlich des Plangebietes sowie südöstlich angrenzend befinden sich entlang der Leitzweilerstraße bebaute Flächen, wobei es sich um Wohngebäude mit typischen Nebenflächen (Garten, Stellflächen, Zufahrten) und eine Sparkasse handelt. Östlich des Plangebietes verläuft die Primstalstraße, an die sich eine weitere Bankfiliale, Wohnhäuser und die St. Peter Kirche mit an die Straße grenzendem Gehölzbestand anschließen. Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich ebenfalls Wohngebäude und die Talstraße.

### 6.1.2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen

Die Gemeinde Tholey möchte das vorhandene Einzelhandelsangebot um einen Lebensmittelmarkt erweitern und so die Grundversorgung für den Gemeindebezirk Theley weiter sichern. Darüber hinaus sollen weitere Wohnmöglichkeiten durch betreutes Wohnen geschaffen werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Ortsmitte Theley“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Einzelhandelsmarktes und der Wohnungen geschaffen werden. Entsprechend der Zielsetzungen des Bebauungsplanes wird im Geltungsbereich ein Mischgebiet mit zulässiger Nutzung „Einzelhandelsbetriebe“ und „Wohngebäude“ und ein Sondergebiet mit zulässiger Nutzung „Lebensmittelmarkt mit naheversorgungsrelevantem Kernsortiment“ festgesetzt (siehe Kapitel 5.1). Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl - hier 0,6 - bestimmt.

Die Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes zielen auf eine intensive Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sowie eine Renaturierung und Eingliederung der Theel ab. Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des erfolgten Eingriffs werden im weiteren Verfahren ergänzt. Details bezüglich der Grünfestsetzungen können dem Kapitel 5.7 (Grün- und Landschaftsplanung) entnommen werden.

### 6.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden im Planungsgebiet lässt sich wie folgt tabellarisch zusammenfassen (Flächenermittlung auf CAD-Basis):

- Gesamtes Plangebiet: ca. 10.260 m²
- Sondergebiet: 7.610 m²
- Überbaubare Fläche im Sondergebiet (GRZ 0,6): Versiegelte Fläche: max. 4.566 m²; (GRZ 0,95): Versiegelte Fläche: max. 7.229 m²
- Nicht überbaubare Fläche im Sondergebiet: Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (P1: Gärtnerische Gestaltung): 381 m²
- Öffentliche Grünfläche: 1.005 m²
- Fußgängerbereich: 290 m²

- Mischgebiet: 1.355 m²
- Überbaubare Fläche im Mischgebiet (GRZ 0,6 mit Überschreitungsmöglichkeit bis 0,8): Versiegelte Fläche: max. 1.084 m²
- Nicht überbaubare Fläche im Mischgebiet: Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (P1: Gärtnerische Gestaltung): 271 m²

Damit sind im Plangebiet, bei einer maximalen Ausnutzung der GRZ und Berücksichtigung der Verkehrsfläche, 8.603 m² versiegelbar. Dies entspricht 83 % des Plangebietes. Derzeit ist das Plangebiet mit Ausnahme der Fläche auf dem Parkplatz im Osten und dem Gebäude in der Leitzweilerstraße 6 vollständig unbebaut und weist keinerlei versiegelte Flächen auf.

### 6.1.4 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Hierzu werden alle relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden angeschrieben und um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB gebeten. Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden dann im weiteren Planverfahren aufgenommen.

### 6.1.5 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale oder Schutzgebiete nach Wasserrecht befinden sich nicht innerhalb der Grenzen des Plangebietes und sind auch in dessen Umfeld nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück 791-14-4 (Verordnung über den Naturpark Saar-Hunsrück vom 1. März 2007 geändert durch die Verordnung vom 30. Juli 2010 (Amtsbl. I S. 1288)). Als Schutzzweck ist festgehalten, dass „*im Naturpark die zur Erholung der Bevölkerung und für naturverbundenen Tourismus hervorragend geeignete Mittelgebirgslandschaft mit ihren die Landschaft prägenden Merkmalen, wie ausgedehnte Laubmischwälder, vielfältig strukturierte Agrarlandschaften mit Grünland in den Auen, naturnahen Bachläufen und lebendigen Dörfern und Siedlungen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.“* Hierfür soll die durch vielfältige Nutzung geprägte Landschaft und hiermit die Arten- und Biotopvielfalt erhalten, entwickelt und wiederhergestellt werden. Siedlungsentwicklungen und Bautätigkeiten sollen am Landschaftsbild orientiert sein. Dem Schutzzweck des Naturparks sowie den Regelungen wird durch die vorliegende Planung nicht widersprochen.

Das nächstgelegen Schutzgebiet befindet sich ca. 1 km westlich und südlich des Geltungsbereiches. Es handelt sich um das Landschaftsschutzgebiet L 02.06.03 „Landschaftsschutzgebiet im Landkreis St. Wendel - in der Gemeinde Tholey“. Beeinträchtigungen des Schutzgebietes durch die vorliegende Planung können aufgrund der Entfernung zum Plangebiet ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Flächen, die im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms des Saarlandes erfasst und bewertet wurden.

Ein aktueller Entwurf des Landschaftsplans der Gemeinde Tholey liegt dem Gutachter nicht vor und wird daher nicht angeführt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey sieht für den Großteil des Plangebietes Flächen für die Landwirtschaft vor, nördlich, östlich und südlich ist Mischgebiet vorgesehen. Eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird ebenfalls beantragt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Flächen des Landschaftsprogramm des Saarlandes aus dem Jahr 2009.

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt aktualisiert am 20. Oktober 2011, werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen. Das Vorhaben steht den Zielen der Landesplanung nicht entgegen.

## 6.2 BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE

### 6.2.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

In räumlicher Hinsicht muss sich die Beschreibung der Umwelt auf den Einwirkungsbereich des Vorhabens erstrecken. Dieser ist abhängig von der Art der Einwirkungen (z.B. Luftverunreinigungen, Geräusche) und dem betroffenen Schutzgut.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungsraumes in unmittelbarer Nähe zu einer Landstraße (L 147) mit einer mittleren Verkehrsbelastung und der Art des Vorhabens (Einzelhandel und Wohnen), kann sich die Beschreibung der Umwelt auf den Geltungsbereich selbst beschränken. Weitere Emissionen beispielsweise stofflicher Art, die über die Grenzen des Plangebietes hinaus gehen, sind nicht zu erwarten.

### 6.2.2 Naturraum und Relief

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Naturräumlichen Einheit der Theley-Selbacher Hochmulde (194.4), die dem Prims-Nahe-Bergland (194) angehört. Nach H. Schneider (1972) handelt es sich bei dieser Naturräumlichen Einheit um eine hochgelegene flachwellige Senke, die im Nordwesten vom bewaldeten Steilabfall des Primshochlandes (194.5), im Süden vom Schaumbergmassiv (194.6) und im Norden und Osten vom Nohfelder Rhyolithbergland (194.3) eingerahmt ist. Die Theley-Selbacher Hochmulde ist in geschützte Lagen überwiegend landwirtschaftlich genutzt und wird von bewaldeten Kuppen, Rücken und Kerbtälern durchzogen. Diese Mulde ist nach H. Schneider (S. 96) in den Schiefertonen und Arkosensandsteinen des Unterrotliegenden ausgeräumt, in die vulkanische Ablagerungen eingeschaltet sind und als Kuppen und Riedel herausragen.

Das Plangebiet liegt auf einem Niveau von etwa 370 m über NN[1]. Das Plangebiet ist weitgehend eben ausgebildet und befindet sich in einer Mulde zentral in der Ortslage von Theley.

### 6.2.3 Geologie und Böden

Das Plangebietes befindet sich gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes (1989, 1:50.000) innerhalb von Ablagerungen der Tholey Schichten (ru3). Die Quartärkarte (Geoportal SL) bezeichnet den Bereich als Ablagerungen der periglaziären Lagen über Sandstein, Siltstein, Tonstein und Konglomeraten des Rotliegenden und Karbon.

Die Bodenkarte des Saarlandes (BÜK100; Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Umweltkartendienst im Internet) weist für den Bereich des Plangebietes keinen Bodentyp aus, da es sich um Siedlungsbereich handelt. Somit wurden auch keine Bewertungen für Feld- und Luftkapazität sowie Ertragspotenzial oder Stauwassereinfluss vorgenommen. Bei der Stratigrafie handelt es sich um die Oberkirchen-und Thallichtenberg-Formation der Tholey-Gruppe. Das Biotopentwicklungspotenzial wurde aufgrund der Siedlungslage

[1] Topografische Karte Theley https://de-de.topographic-map.com/maps/919d/Theley/ zuletzt abgefragt: 18.01.2022

ebenfalls nicht bewertet. Lediglich die Versickerungseignung wurde mit gering bis mittel beschrieben.

Anhand der Bodenübersichtskarte Deutschland (BÜK200, im BGR Geoviewer) lässt sich erkennen, dass das Plangebiet sich an der Grenze von „Überwiegend Braunerden, gering verbreitet pseudovergleyt, und gering verbreitet Regosole aus Schlufffließerde über Schluff-, Lehm- oder Tonfließerde aus Silt- und Tonsteinverwitterungsmaterial des Karbon und Rotliegend“ und „Überwiegend Braunerden aus Schluff- und Lehmfließerde über Schuttlehmfließerde aus Verwitterungsmaterial intermediärer bis basischer Vulkanite und Plutonite des Rotliegend, gering verbreitet Ranker aus flacher Schuttschluff- und Schuttlehmfließerde über Vulkanit oder Vulkanitschutt“ befindet.

Gemäß Hydrogeologischer Karte Deutschland (HÜK250) gehört das Plangebiet zu der Hydrogeologischen Einheit „Sand-, Schluff-, Tonsteine und Konglomerate des Rotliegend“, dabei handelt es sich hier um Sedimentgestein, welches zu Festgestein verfestigt ist. Die Durchlässigkeit wird als gering bis mittel beschrieben.

Derzeit ist das Plangebiet größtenteils unbebaut. Vorbelastungen der Böden bezüglich einer Versiegelung sind daher lediglich auf 610 m² gegeben. Allerdings sind die Böden im Plangebiet in dem Gartenbereich in ihrem Aufbau durch Einebnung sowie Bodenbearbeitung geringfügig verändert. Infolge des kürzlich erfolgten Abrisses von Gebäuden im Osten des Plangebietes dagegen fand eine deutlich stärkere Veränderung der Böden durch Verfüllung der Baugruben mit vor Ort recyceltem Material sowie teilweise mit Sand statt. Die davon betroffenen Böden im Plangebiet sind in diesem Bereich daher in ihrem Profil verändert, ihre ökologischen Funktionen als Puffer, Filter und Transformator von Stoffen sind eingeschränkt. Die lediglich zur Ablage von Material oder als Baustraße verwendeten Flächen unterlagen durch temporären Bodenabtrag sowie potentieller Bodenverdichtung zumindest kurzzeitigen Störungen.

### 6.2.4 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet ist derzeit größtenteils unbebaut und mit überwiegend Wiesen- und Gehölzflächen begrünt. Das Gebiet hat somit eine gewisse klimaökologische Ausgleichsfunktion für die bebaute Umgebung.

Im Hinblick auf die lufthygienische Situation sind im bisher unbebauten Plangebiet jedoch Vorbelastungen in Form von Abgasemissionen durch die unmittelbar angrenzende Landstraße L 147, die einer mittleren Verkehrsbelastung unterliegt, zu erwarten.

### 6.2.5 Oberflächengewässer / Grundwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Teil der Theel. Da diese zum Teil verrohrt ist, ist eine Renaturierung, Freilegung sowie Einbezug in die Ortsmitte als Erlebnisraum geplant.

Gemäß der Hydrogeologische Karte des Saarlandes (1:100.000, 1986) befindet sich der nördliche Teil des Plangebietes innerhalb von Festgesteinen mit nennenswertem Wasserleitvermögen (Trachitenkalk), der südliche Abschnitt dagegen liegt in Festgesteinen mit vernachlässigbarem Wasserleitvermögen (Keuper etc.).

Gemäß Hydrogeologischer Karte Deutschland (HÜK250) wird das Plangebiet als „Untergeordnete Grundwasserleiter mit lokalen und begrenzten Vorkommen, ergiebigere Grundwasservorkommen in tieferen Aquiferen nicht ausgeschlossen“ und als Grundwasser-Leiter/Geringleiter klassifiziert, die Hohlraumart wird als „Kluft“ beschrieben. Wie bereits in Kapitel 2.2.3 beschrieben, wird die Durchlässigkeit als gering bzw. mittel bewertet. Somit kann das Plangebiet keine besondere Bedeutung für den Grundwasserhaushalt

bzw. die Grundwasserneubildung in diesem Raum übernehmen. Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der vorhandene Bach bleibt bestehen und wird ökologisch aufgewertet.

### 6.2.6 Arten und Biotope

***Potenziell natürliche Vegetation***

Als potenzielle natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, die sich ohne die Einwirkungen des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort schlagartig einstellen würde, und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet. Die potenziell natürliche Vegetation ist Ausdruck des biotischen Potenzials einer Landschaft.

Das gesamte Plangebiet würde sich bei Ausbleiben des menschlichen Einflusses wieder vollständig bewalden. Als potentielle natürliche Vegetation würden sich bachnah feuchtetolerante Gehölze, z.B. Erlen- oder Eschenwälder bzw. -säume einsteilen. Bachfern würde sich hier ein Buchenwald einstellen.

***Biotoptypen***

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Januar 2022 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Nachfolgend werden alle im Plangebiet erfassten Biotoptypen im Einzelnen erläutert, die Artenlisten der Biotoptypen befinden sich im Anhang. Die Differenzierung und Beschreibung der Einheiten orientiert sich am Leitfaden für Eingriffsbewertung von 2001 des saarländischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr. Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfaden vergeben. Die Verbreitung der Biotoptypen bzw. Erfassungseinheiten im Raum ist dem Biotoptypenplan zu entnehmen.

*3.1 Versiegelte Fläche*

Im Osten des Plangebietes befindet sich nördlich des Schotterparkplatzes versiegelte Fläche, welche zum Teil als Einfahrt für die angrenzenden Wohnhäuser dient. Im Süden befindet sich zudem zurzeit noch ein Wohnhaus.

*3.2 Teilversiegelte Fläche*

Der Schotterparkplatz im Osten des Plangebietes zeigt wenig bis keine Vegetation. Ein Teil der Wiesenbrache frischer Standorte ist nach Osten hin ebenfalls teilversiegelt.

Abbildung 9 Teilversiegelte Fläche der Wiese, angrenzend an Gebüsch (Foto: ARGUS CONCEPT)

*3.3.1 Schotterrasen*

Der Übergang von Schotterfläche und Brachgefallener Wiese wird durch einen kleinflächigen, artenarmen Schotterrasen gebildet. Dort treten häufige Arten wie Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Brombeere (*Rubus fructicosus agg.*) Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Gemeiner Beifuß *(Artemisia vulgaris*) und Brennnessel (*Urtica dioica*) auf.

Abbildung 10 Schotterrasen neben Parkplatz (Foto: ARGUS CONCEPT)

*2.9 Graben*

Die Theel verläuft zum Teil unterirdisch unter dem Schotterplatz und fließt dann entlang eines Grabens in das zentral liegende Gebüsch hinein. Die Befestigung ist nicht naturnah (siehe Abb. 14), weshalb eine Klassifizierung als Graben vorgenommen wurde.

Abbildung 11 Befestigung des Baches Theel (Foto: ARGUS CONCEPT)

*1.8.3 Gebüsch mit wertvollen Bäumen*

In einem zentralen Abschnitt des Plangebietes, welcher sich westlich an den Schotterparkplatz anschließt, befindet sich ein hoch gewachsenes Gebüsch mit zahlreichen älteren Bäumen. Zu diesen gehören Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*), Gemeine Fichte (*Picea abies*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), vereinzelt Hänge-Birke (*Betula pendula*), Silber-Weide (*Salix alba*) und Blaufichte (*Picea pungens*). Besonders hervorzuheben sind die groß gewachsenen Eiben (*Taxus baccata*), welche sich randlich an dem Gebüsch befinden, da diese auf der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschland stehen. Die Strauchschicht wird aus jüngeren Bäumen und Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus spec.*) gebildet. Im Unterwuchs befinden sich Efeu (*Hedera helix*) und Brombeere (*Rubus fructicosus*). Durch das Gebüsch zieht sich nach Südosten die Theel. Aufgrund der Struktur und Artenausbildung des Gebüsches und da es sich um eine „Grüninsel“ inmitten der Ortslage befindet ist es als wichtiger Lebensraum anzusehen.

Abbildung 12 Zentraler Teil des Gebüsches mit Brombeeren im Unterwuchs (links) und Theel, die durch den Gehölzbestand fließt (rechts) (Foto: ARGUS CONCEPT

Im Norden des Plangebietes befindet sich zudem, bestehend aus Blutrotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*), ein kleinflächiges Gebüsch, in welchem ein Vogelnest gesichtet wurde. Somit hat dies Relevanz für Gebüschbrüter.

Darüber hinaus befindet sich im Süden des Plangebietes ein weiteres Gebüsch innerhalb eines Gartens. Auftretende Arten sind hier Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Ziergehölze und Brombeere (*Rubus fructicosus*). Das Gebüsch hat eine geringe Bedeutung für den Naturschutz.

*2.7.2.2.2 Wiesenbrache frischer Standorte*

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich nördlich des o.g. Gebüsches eine Wiesenbrache frischer Standorte, welche eine mäßige Artenausprägung besitzt. Die Wiese gestaltet sich als sehr grasreich, somit treten Arten wie Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Glatthafer (*Arrhenaterum elatius*) und Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) auf. Kräuter, welche vorkommen, sind Erdbeer-Fingerkraut (*Potentilla sterilis*), Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Zaun-Wicke (*Vicia sepium*), Gamander Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*) und Löwenzahn (*Taraxacum sect. ruderalia*). Da es sich um eine brachliegende Wiese handelt, sind junge Gehölze wie die Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Sträucher wie die Brombeere (*Rubus fructicosus*) und Besenginster (*Cytisus scoparius*) vorhanden. Aufgrund der hohen Anzahl an Störungs- und Brachzeigern ist der Wiese eine lediglich geringe naturschutzfachliche Bedeutung zuzuschreiben.

Abbildung 13 Wiesenbrache im Zentrum des Plangebietes (Foto: ARGUS CONCEPT)

*3.4 Garten, brachliegend*

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Fläche, welche eine ehemalige Gartennutzung vermuten lässt, jedoch bereits für längere Zeit keiner sichtbaren Nutzung unterlag. Darüber hinaus trennt die zwei zentralen Wiesen im Plangebiet ein alter Schrebergarten, in welchem sich bereits Gehölze entwickeln. Vorkommende Arten sind hier Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Brombeere (*Rubus fructicosus*), Rotes Straußgras (*Agrostis*

*capillaris*) und Gamander Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*). Die Fläche des Schrebergartens ist wenig einsehbar, jedoch wurden Obstbäume und eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*) gesichtet. Die Flächen sind von einem geringen ökologischen Wert.

Abbildung 14 Brachliegender Garten im Norden des Plangebietes (Foto: ARGUS CONCEPT)

*2.10 Hecke*

Der Schrebergarten im Norden des Plangebietes wird durch eine Hecke, welche vorrangig aus Thujen (*Thuja spec.*) besteht, von der Wiese abgeschirmt. Nach Osten geht sie fließend in Brombeeren (*Rubus caesius*) und Ziergehölze über. Ökologische Bedeutung hat die Hecke für gebüschbrütende Vögel.

Abbildung 15 Thuja-Hecke, übergehend in Brombeer-Gestrüpp (Foto: ARGUS CONCEPT)

*2.2.14.2 Wiese frischer Standorte*

Sowohl im Norden des Plangebietes als auch kleinflächig im Süden befinden sich Wiesen frischer Standorte. Die Wiese im Norden wurde von Gräsern wie Glatthafer (*Arrhenaterum elatius*) dominiert und zeigte vereinzelte Aufkommen von Wiesenschaumkraut (*Cardamine pratensis*), Zaun-Wicke (*Vicia sepium*) und Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*). Zudem kamen häufige Arten wie Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Löwenzahn (*Taraxacum sect. ruderalia*) und Weiß-Klee (*Trifolium repens*) vor. Die Wiese im Süden (ehemalige Gartennutzung) zeigt klare Anzeichen von Eutrophierung mit Vorkommen von Brennnessel (*Urtica dioica*). Aufgrund des geringen Arteninventars kommt den Flächen eine geringe Bedeutung für den Naturschutz zu.

Abbildung 16 Wiese frischer Standorte im Norden des Plangebietes (Foto: ARGUS CONCEPT)

### *2.3.2 Brachgefallene Streuobstwiese*

Nördlich im Plangebiet sind zwei Flächen mit ehemaliger Streuobstnutzung gelegen, diese sind teilweise verbuscht. Es sind Apfelbäume (*Malus domestica*) und Zwetschgenbäume (*Prunus domestica*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Runzelblättriger Schneeball (*Viburnum rhytidophyllum*), Essigbaum (*Rhus typhina*) und Efeu (*Hedera helix*) vorhanden. Die Flächen sind von durchschnittlicher Ausprägung und haben daher eine mittlere Bedeutung für den Naturschutz.

Abbildung 17 Brachliegende Streuobstwiese nördlich (links) und zentral (rechts) im Plangebiet (Foto: ARGUS CONCEPT)

### *1.8.3.1 Brombeer-Gestrüpp*

Angrenzend an die Wiesenbrache im Zentrum des Plangebietes befindet sich ein großflächiges Brombeergestrüpp, welches einzelne Bäume enthält. Zu diesen zählen ein hoch gewachsener Walnussbaum (*Juglans regia*), welcher eine Baumhöhle enthält, Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Eibe (*Taxus baccata*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und ein Obstbaum. Die Strauchschicht ist dominiert von Brombeere (*Rubus fructicosus*). Dieses Biotop hat eine geringe Artenvielfalt und hat lediglich aufgrund der Bäume eine mittlere Bedeutung für den Naturschutz.

Abbildung 18 Brombeer-Gestrüpp zentral im Plangebiet (Foto: ARGUS CONCEPT)

### 6.2.7 Immissionssituation

Aufgrund der angrenzenden Landstraße, die einer mittleren Verkehrsbelastung unterliegt, sind Vorbelastungen im Plangebiet selbst und seiner Umgebung bezüglich Lärm- und Abgasimmissionen zu erwarten.

### 6.2.8 Kultur- und Sachgüter

***Landwirtschaft, Forstwirtschaft***

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Eine Betroffenheit land- oder forstwirtschaftlicher Belange ist damit nicht gegeben.

***Landschaftsbild / Erholung***

Unter Landschaftsbild versteht man die äußeren, sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft. Generell gilt, je schöner und abwechslungsreicher eine Landschaft sich gestaltet, desto wertvoller wird sie empfunden.

Das Plangebiet setzt sich aus Grünflächen, Gebüsch und versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen im Osten zusammen. Die Theel fließt durch das zentral gelegene Gebüsch, ist jedoch wenig einsehbar. Diese Flächen und damit auch das Plangebiet bildet in der zentralen Ortslage von Theley eine größere, unbebaute Grünfläche. Damit stellt sich das Plangebiet für den Betrachter gerade im Umfeld der umliegenden, von Gebäuden dominierten, unruhigen Siedlungsflächen grundsätzlich als ruhige Grünfläche dar. Somit trägt die Grünfläche in diesem Bereich stark zur Aufwertung des Landschafts- bzw. Ortsbildes bei.

Im Hinblick auf eine Erholungsnutzung hat die Fläche selbst keine Bedeutung für die Anwohner der umliegenden Wohngebiete oder aber darüber hinaus. Das Gebüsch mit der Theel ist wenig einladend gestaltet und es führen keine Wege durch die Fläche.

## 6.3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Vegetation entsprechend der natürlichen Sukzession weiterentwickeln. Die Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Gehölzbestände zu größeren und dichteren Beständen wäre die Folge. Die bisher ruderal geprägten Wiesenbereiche würden sich langfristig bei regelmäßiger Mahd zu hier standortgerechten Wiesenbiotoptypen entwickeln oder bei ausbleibend der Mahd verbuschen.

## 6.4 BESCHREIBUNG DER VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS- UND AUSGLEICHS-MASSNAHMEN

Ausgehend von der im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Bestandssituation im Plangebiet und dem geplanten Vorhaben ist die Realisierung der Planung mit Auswirkungen auf Mensch und Umwelt verbunden. Im Rahmen der Planung werden daher auch Maßnahmen vorgesehen, die nachteilige Auswirkungen vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen.

Als geeignete Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zur Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten in diesem Zusammenhang sowohl im Bebauungsplan festgesetzte als auch in städtebaulichen Verträgen festgeschriebene Maßnahmen.

Die durch städtebauliche Verträge abgesicherten Vermeidungs-, Verminderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen zum externen Ausgleich werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

### 6.4.1 Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplans

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (bzw. max. 0,95 für das Sonstige Sondergebiet)
- Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung von max. II Vollgeschossen im Sondergebiet und max. III Vollgeschossen im Mischgebiet
- Grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Pflanzung von Laubbaumhochstämmen bzw. Sträuchern, Stellplatzbegrünung)
- Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen
- Versickerungsfähige Herstellung von Erschließungswegen und -flächen

## 6.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die umweltbezogenen Schutzgüter, den Menschen sowie die Kultur- und Sachgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen lassen sich wie folgt beschreiben:

### 6.5.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

***Untergrund / Boden***

Die ökologischen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, und Transformatorfunktion) sind für den Naturhaushalt der Landschaft von hoher Bedeutung. Neben der zeitlich verzögernden Speicherung von Wasser übernimmt der Boden die Bindung anorganischer und organischer Schadstoffe, ebenso den mikrobiellen Um- bzw. Abbau von organischen Schadstoffen. So werden schädliche Stoffe gebunden oder sogar unschädlich gemacht, die Auswaschung ins Grundwasser oder die Aufnahme in die Nahrungskette durch Pflanzen wird gemindert. Genauso bedeutsam ist der Boden als Lebens- und Nahrungsraum für pflanzliche und tierische Organismen und daher auch Produktionsort von Biomasse.

Als Auswirkungen der Planung sind vor allem die durch Anlage des Einkaufsmarktes sowie der damit verbundenen Nebenflächen (Zufahrten, Stellflächen) und der Wohnflächen selbst verursachten, dauerhaften Auswirkungen und weniger die Auswirkungen während

der Bauphase von Belang, die auf einen eng begrenzten Zeitraum beschränkt sind. In diesem Zusammenhang ist vorrangig die Versiegelung von Boden als negative Auswirkung der Planung zu betrachten. Durch 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 (siehe unten).

Bei Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes wird sich der Versiegelungsgrad deutlich erhöhen, da eine bisher unversiegelte Fläche beansprucht wird. Die oben genannten Auswirkungen können nicht ausgeglichen werden, sie können lediglich deutlich minimiert werden. So trägt insbesondere die Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein absolut notwendiges Maß durch die Festlegung der Grundflächenzahl von 0,6 (bzw. 0,95 für das Sonstige Sondergebiet) zur Minimierung bei sowie der Festsetzung der Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB bei. Dennoch dürfen bei einer maximalen Ausnutzung der GRZ und unter Berücksichtigung der Verkehrsfläche 8.332 m², das entspricht 81 % des Geltungsbereiches, versiegelt werden.

***Oberflächengewässer / Grundwasser / Starkregen***

Durch Versiegelung wird neben dem Boden insbesondere das Schutzgut Wasser in Mitleidenschaft gezogen. So kommt es mit zunehmender Versiegelung zur Reduzierung der Versickerungsflächen und damit zur Reduzierung der Niederschlagsversickerung an Ort und Stelle. Eine Verminderung der Versickerung kann langfristig zur Verringerung der Grundwasserneubildung und zur Absenkung des Grundwasserspiegels führen. Gleichzeitig kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, was unter Umständen die Kanalisation überlastet. Infolge des Abfließens über die Kanalisation verkürzt sich gleichzeitig für das Niederschlagswasser die Zeitspanne zwischen Niederschlagsereignis und dem Zeitpunkt des Einfließens in den natürlichen Vorfluter, so dass bei stärkeren Regenereignissen gegebenenfalls die Gefahr von Überschwemmungen ansteigt.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu reduzieren, muss daher in erster Linie der Versiegelungsgrad des Bodens auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden. Nur dann ist zusammen mit dem Erhalt der Bodenfunktionen eine ausreichende Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser und die damit verbundene Grundwasserneubildung gewährleistet. Eine langfristige Absenkung des Grundwasserspiegels wird vermieden.

Die Reduzierung des Versiegelungsgrades auf ein baulich notwendiges Maß erfolgt über die Festlegung der GRZ, hier 0,6 sowie der Festsetzung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB. Durch diese Reduzierung der Versiegelung auf ein absolut notwendiges Maß kann zumindest auf 1.928 m² der Fläche des Geltungsbereiches (entspricht ca. 19 % des Plangebietes) die Versickerung von Niederschlagswasser weiterhin aufrechterhalten werden. Insgesamt sind jedoch aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebietes für den Grundwasserhaushalt lediglich geringe Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt im Plangebiet selbst zu erwarten.

Im Rahmen der Bauphase sind jedoch zusätzliche Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Schadstoffe (Öle, Treibstoffe) aus Baumaschinen nicht auszuschließen. Diese können jedoch durch entsprechende Schutzmaßnahmen während der Bauphase vollständig vermieden werden.

Wie bereits in Kapitel 6.2.5 beschrieben, ist die Theel von der Planung betroffen, da diese innerhalb des Geltungsbereiches größtenteils verrohrt ist, ist eine Freilegung und Renaturierung geplant, um diese ökologisch aufzuwerten. Darüber hinaus soll sie in die Ortsmitte

als Begegnungsort einbezogen werden, wodurch ebenfalls eine städteplanerische Aufwertung stattfindet. Sie ist als öffentliche Grünfläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 15 des BauGB festgesetzt und bleibt somit erhalten.

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 (siehe Kapitel 5.6.4)

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 Regenereignisse 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.

Wie bereits in Kapitel 5.6.4 erwähnt, werden Maßnahmen umgesetzt, um auch bei einem Starkregenereignis die geordnete Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten.

***Klima / Lufthygiene***

Infolge der Bebauung des bisher mit Gehölzen sowie Wiesen- und Hochstaudenflächen begrünten Plangebietes wird die Kaltluftproduktion und der daraus resultierende Abfluss der Luftmassen gemäß der Geländeneigung reduziert bzw. völlig unterbunden. Infolge der Versiegelung innerhalb des Plangebietes wird es zu einer kleinräumigen, lokal begrenzten Erhöhung der Temperaturmaxima in den bodennahen Luftschichten oder zu einer Verringerung der Luftfeuchte (sog. „Hitzeinseleffekt“) kommen, da sich versiegelte Fläche im Vergleich zu unversiegelten Flächen deutlich stärker aufheizen.

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet bisher eine Ausgleichsfunktion übernommen hat, sind geringfügige klimaökologische Auswirkungen über das Plangebiet hinaus in einem gewissen Maß zu erwarten. Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation infolge einer Zunahme von Abgas- oder Schadstoffimmissionen ist infolge der Anlage des Einkaufsmarktes ebenfalls zu erwarten, da Stellplätze vorhanden sein werden. Diese werden zum Teil eingegrünt.

Die Theel bleibt jedoch als Kaltluftentstehungsgebiet vorhanden und wird zudem, wie bereits ausführlich beschrieben, renaturiert und freigelegt. Somit kann zumindest kleinräumig eine positive Auswirkung auf das Klimagefüge stattfinden.

Dennoch ist insgesamt mit einer verminderten Kaltluftproduktion zu rechnen.

***Arten und Biotope***

Im Plangebiet sind überwiegend Biotoptypen zu finden, welche durch den Menschen geschaffen wurden oder einem anthropogenen Einfluss unterliegen. Im Zuge der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt ein großflächiger Verlust von Lebensräumen, so werden Wiesenflächen, Gebüsch, ehemalige Streuobstwiesen und Gärten überplant. Aufgrund der bisher vorhandenen Nutzungen und der fehlenden Nutzung von den brachliegenden Flächen sind, wie oben bereits beschrieben, die Biotoptypen des Plangebietes durchschnittlich bis unterdurchschnittlich ausgebildet. Sie haben eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Arten der Fauna oder Flora. Lediglich das Gebüsch, welches sich zentral im Plangebiet befindet, ist von höherem naturschutzfachlichem Interesse, da es vielschichtig ist und als Lebensräume für Arten der Fauna und Flora dient. Es besteht eine Störung durch die umliegende Wohnbebauung und Straße, weshalb die Fläche jedoch gleichzeitig als Rückzugsort für störungstolerante Arten dient. Allerdings sind hier aufgrund der anthropogenen Überformung des Plangebietes sowie anhaltender Störungen durch umliegende Nutzungen ausschließlich häufig vorkommende, wenig anspruchsvolle Arten zu erwarten.

Als Auswirkungen der Planung sind vor allem die durch Anlage des Lebensmittelmarktes und Wohngebietes selbst verursachten Auswirkungen und weniger die Auswirkungen während der Bauphase von Belang. In diesem Zusammenhang ist vorrangig die Versiegelung von Boden als negative Auswirkung der Planung zu betrachten. Durch 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.

Andererseits sind für die Dauer der Bauphase baubedingte Beeinträchtigungen in Form von Lärm- und Abgasemissionen zu erwarten. Diese beschränken sich auf die Dauer der Bauphase und überwiegend auf den Bereich des Plangebietes und dessen unmittelbares Umfeld.

Mit Hilfe der grünordnerischen Festsetzungen wird gleichzeitig versucht, die Auswirkungen des Eingriffs auf die Arten und Biotope im Plangebiet zu minimieren. Durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche wird die überbaubare Fläche gesteuert, wodurch gleichzeitig ein Teil des Plangebietes für Ausgleichspflanzungen offengehalten wird. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bereich der Flächen nach § 9 Abs. 1. Nr. 25 a und b BauGB zielen auf eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes ab. Weiterhin werden durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auch Ersatzstrukturen geschaffen, die für weniger störungsempfindliche Arten vor allem der Avifauna Lebens- und Nahrungsraum sein können. Weiterhin befinden sich im Umfeld des Plangebietes vergleichbare Lebensräume, jedoch sind diese weniger großflächig. Für ausreichend mobile Arten der Fauna besteht die Möglichkeit, in diese Flächen auszuweichen. Darüber hinaus wird durch die festgesetzte Maßnahmenfläche nach §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche in Form des Erlebnisraums Theel entstehen, wodurch mittels der Renaturierung und Freilegung der Theel eine Aufwertung des Baches als Lebensraum stattfindet, auf welchen ebenfalls Arten ausweichen können.

Insgesamt betrachtet kann innerhalb des Plangebietes der vollständige Ausgleich für die zerstörten Lebensräume jedoch nicht geschaffen werden. Es können durch die geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes jedoch erhebliche Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere vermieden werden. Es müssen externe Ausgleichflächen herangezogen werden, um den ökologischen Verlust auszugleichen.

### 6.5.2 Auswirkungen auf streng und besonders geschützte Arten- Artenschutzprüfung

Im Zuge der Umsetzung der Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) erfolgte durch Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 und 29.07.2009 eine Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes an die europarechtlichen Vorgaben. Diese Umsetzung der Vorgaben der FFH- und der V-RL erfolgten mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Diese Bestimmungen zum Artenschutz sind neben dem europäischen Schutzgebietssystem „Natura 2000“ eines der beiden Schutzinstrumente der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Ziel ist es, die in der FFH- und V-RL genannten Arten und Lebensräume dauerhaft zu sichern und in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen.

Aus der Anpassung der Artenschutzbestimmungen des BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die ASP notwendig, um zu prüfen, ob für ein festgelegtes Artenspektrum streng geschützter Arten (europäisch geschützte FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das zu prüfende Artenspektrum planungsrelevanter Arten wird vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mit dem „Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011) vorgegeben.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es außerdem verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- Überwinterungs- und Wanderzeit erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hiernach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Des Weiteren ist es gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Sinne einer Relevanzprüfung werden die in den „Hinweisen zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ genannten Arten näher im Hinblick auf ihre saP-Relevanz beschrieben. Als Datengrundlage dienen frei verfügbare Daten (z.B. Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes (ABDS), Verbreitungskarte von Bundesamt für Naturschutz und NABU, etc.). Eine Relevanzprüfung wurde für das Scoping noch nicht erarbeiten, wird aber im weiteren Verfahren ergänzt.

### 6.5.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

***Mensch***

Da aufgrund des Vorhabens mit einer auf das Plangebiet dennoch konzentrierten Erhöhung des Verkaufsaufkommens durch Kunden sowie Zulieferer zu rechnen ist, werden die Auswirkungen hinsichtlich Lärmemissionen vermutlich relativ groß sein. Vor allem in der Bauphase ist mit erheblichen Auswirkungen auf den Menschen zu rechnen, da um das gesamte Gebiet herum Wohnhäuser vorhanden sind. Jedoch sind diese zeitlich begrenzt und es muss darauf aufmerksam gemacht werden, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan die Versorgungslage in Theley verbessert und das Einzelhandelsangebot sowie das Wohnangebot erweitert werden.

Darüber hinaus wird das Vorhaben in einem bereits durch eine Landstraße und deren Auswirkungen (Lärm, Abgase) vorbelasteten Raum geplant.

### 6.5.4 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

***Landwirtschaft / Forstwirtschaft***

Forstwirtschaftliche oder landwirtschaftliche Flächen sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen, so dass dahingehend keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

***Gewerbe / Wohnen***

Gewerbeflächen werden von dem vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. Die bestehende Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes wird von der vorliegenden Planumsetzung durch eine potentielle Erhöhung von Lärm- und Abgasemissionen beeinträchtigt. Diese wird zum einen während der Bauphase und zum anderen während der Betriebszeit entstehen. Da das Plangebiet im Zentrum von Theley liegt, ist eine gewisse Vorbelastung vorhanden. Darüber hinaus findet eine Verbesserung der Wohnsituation durch das Entstehen von begleitetem Wohnen und eine Verbesserung der Versorgung durch den geplanten Lebensmittelmarkt statt. Weiterhin sorgt die Eingrünung des Plangebietes sowie die Entstehung der Theel als Erlebnisraum für eine Einbindung in die Ortsmitte, so dass der Verlust an Wohnqualität reduziert werden kann.

***Landschaftsbild / Erholungsnutzung***

Infolge der Planungsumsetzung kommt es innerhalb des Plangebietes zu deutlichen Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes. Der bisherige Vegetationsbestand wird durch die Bebauung und die zugehörigen Stellplatzflächen ersetzt werden. Dies führt zu einer Umgestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Es ist jedoch eine Eingrünung der Stellplätze geplant, um diese von dem geplanten Erlebnisraum Theel abzugrenzen. Die zusätzlichen Pflanzungen innerhalb der Stellplätze und nicht überbauten Grundstücksflächen können zudem eine Einbindung in die Landschaft bieten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes arbeiten somit auf eine abwechslungsreiche Gestaltung des Plangebietes hin und vermindern so die Abwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

Das Plangebiet selbst besitzt eine mittlere Bedeutung hinsichtlich einer Freizeit- oder Erholungsnutzung, welche durch den Erlebnisraum Theel zum Teil wiederhergestellt werden kann. Derartige Strukturen im Umfeld des Plangebietes werden von der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

Sonstige Nutzungen oder Sachgüter werden durch die Planung nicht betroffen.

### 6.5.5 Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen

Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen des Vorhabens und den betroffenen Schutz- und Sachgütern, welche über die bereits betrachteten Auswirkungen hinausgehen, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

## 6.6 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Die Realisierung der Planung stellt gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher auszugleichen ist. Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Er-satzmaßnahmen). Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Eine Minderung ("teilweise Vermeidung“) der negativen Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt kann durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß (60 % des Plangebietes bzw. maximal 95 % im Sonstigen Sondergebiet) erreicht werden.

Die Realisierung der Planung ist jedoch somit mit einer deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades verbunden, was Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nach sich zieht. Gleichzeitig werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen zerstört und ein Eingriff ins Landschaftsbild vorgenommen.

Zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes tragen in erster Linie die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bereich nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet bei, indem hier Ersatzlebensräume geschaffen werden. Weiterhin erfolgt eine Begrünung der Stellplätze. Diese Pflanzmaßnahme erfüllt die vom Leitfaden geforderten Kriterien und kann demnach in der Bilanzierung des Eingriffs berücksichtigt werden.

Zur Bewertung des innerhalb des Plangebietes erreichbaren, ökologischen Ausgleichs wurde eine rechnerische Bilanzierung nach dem Leitfaden Eingriffsbewertung des Ministeriums für Umwelt vorgenommen (WEYRATH, 2001).

Die Bestandbewertung wird auf Grundlage der aktuellen Biotopausstattung durchgeführt (Bewertungsblock A und B, Bewertung Ist-Zustand). Der Biotopwert wurde gemäß Anhang A des Leitfadens Eingriffsbewertung ermittelt. Im Bewertungsblock A wurde der Hühnerstall als Biotoptyp 3.3.1 mit einem Wertpunkt (1) ergänzt, da keine Vegetation vorhanden war, die Fläche jedoch nicht versiegelt war. Der Biotoptyp „Gestrüpp“ wurde ebenfalls ergänzt (1.8.3.1 mit 22 WP), da dieses Gebüsch deutlich weniger wertvoll war als die übrigen im Plangebiet vorhandenen Gebüsche.

Im Bewertungsblock B mussten als Belastung von außen im Umfeld die Landstraße L 147 mit einer mittleren Verkehrsbelastung berücksichtigt werden. Darüber hinaus wurde die Stickstoffzahl der brachliegenden Streuobstwiese von 0,8 zu 0,6 reduziert, da lediglich der Liguster einen Wert zugeschrieben hat und nicht repräsentativ für die anderen Pflanzen der Fläche ist.

Bei der Bilanzierung des Planungszustandes wurden die im Leitfaden Eingriffsbewertung vorgegebenen Standard-Planungswerte für die neu zu entwickelnden Biotoptypen verwendet. Für die Stellplatzbepflanzung (P2) wurden die Vorgaben des Anhang M des Leitfadens angesetzt.

## ***Bilanzierungstabellen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)***

Tabelle 1: Bewertungsblock A Geltungsbereich Bebauungsplan

| Lfd. Nr. | Erfassungseinheit | | Biotopwert | Bewertungsblock A | | | | | | | | ZTWA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Klartext | Nummer | | I | II | III | | | | IV | V | VI | |
| | | | | Ausprägung der Vegetation | "Rote Liste"-Arten Pflanzen | Ausprägung der Tierwelt | | | | "Rote Liste"-Arten Tiere | Schichten-struktur | Maturität | |
| | | | | | | Vögel | | Tagfalter | | | | | |
| 1 | Gebüsch | 1.8.3 | 27 | 0,8 | | 0,8 | | 0,2 | | | 0,8 | 0,8 | 0,7 |
| 2 | Gestrüpp | 1.8.3.1 | 22 | 0,4 | | 0,6 | | 0,2 | | | 0,2 | 0,6 | 0,4 |
| 3 | Wiese frischer Standorte | 2.2.14.2 | 21 | 0,4 | | 0,6 | | 0,6 | | | | 0,2 | 0,5 |
| 4 | Brachgefallene | 2.3.2 | 27 | 0,6 | | 0,6 | | 0,4 | | | | 0,6 | 0,6 |
| 5 | Wiesenbrache frischer | 2.7.2.2.2 | 20 | 0,6 | | 0,6 | | 0,6 | | | | 0,6 | 0,6 |
| 6 | Graben | 2.9 | 19 | 0,6 | | 0,4 | | 0,2 | | | | 0,6 | 0,5 |
| 7 | Hecke | 2.10 | 27 | 0,4 | | 0,6 | | 0,4 | | | 0,2 | 0,6 | 0,5 |
| 8 | Garten, brachliegend | 3.4 | 12 | 0,4 | | 0,4 | | 0,6 | | | | 0,2 | 0,4 |
| 9 | Vollversiegelte Fläche | 3.1 | 0 | FIXBEWERTUNG | | | | | | | | | |
| 10 | Teilversiegelte Fläche | 3.2 | 1 | FIXBEWERTUNG | | | | | | | | | |
| 11 | Schotterrasen | 3.3.1 | 2 | FIXBEWERTUNG | | | | | | | | | |
| 12 | Hühnerstall | 3.3.1.1 | 1 | FIXBEWERTUNG | | | | | | | | | |

Tabelle 2: Bewertungsblock B Geltungsbereich Bebauungsplan

| Lfd. Nr. | Erfassungseinheit | | Biotop-wert | Bewertungsblock B | | | | | | | | | ZTWB |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Klartext | Nummer | | I | II | | | III | IV | V | | | |
| | | | | Stickstoffzahl nach Ellenberg | Belastung von außen | | | | | Bedeutung für Naturgüter | | | |
| | | | | | 1 Verkehr | 2 Land-wirtschaft | 3 Gewerbe- u. Industrie | Auswirkung von Freizeit und Erholung | Häufigkeit im Naturraum | 1 Boden | 2 Oberflächen-wasser | 3 Grund-wasser | |
| 1 | Gebüsch | 1.8.3 | 27 | 0,4 | 0,2 | | | 0,6 | | 0,6 | | 0,6 | 0,5 |
| 2 | Gestrüpp | 1.8.3.1 | 22 | 0,2 | 0,2 | | | | | 0,6 | | 0,6 | 0,4 |
| 3 | Wiese frischer Standorte | 2.2.14.2 | 21 | 0,2 | 0,2 | | | 0,6 | | 0,4 | | 0,6 | 0,4 |
| 4 | Brachgefallene Streuobstwiese | 2.3.2 | 27 | 0,6 | 0,2 | | | 0,6 | | 0,6 | | 0,6 | 0,5 |
| 5 | Wiesenbrache frischer | 2.7.2.2.2 | 20 | 0,4 | 0,2 | | | 0,6 | | 0,6 | | 0,6 | 0,5 |
| 6 | Graben | 2.9 | 19 | | 0,2 | | | | | 0,2 | 0,2 | 0,6 | 0,4 |
| 7 | Hecke | 2.10 | 27 | | 0,2 | | | | | 0,6 | | 0,6 | 0,4 |
| 8 | Garten, brachliegend | 3.4 | 12 | 0,4 | 0,2 | | | | | 0,4 | | 0,6 | 0,4 |
| 9 | Vollversiegelte Fläche | 3.1 | 0 | FIXBEWERTUNG | | | | | | | | | |
| 10 | Teilversiegelte Fläche | 3.2 | 1 | FIXBEWERTUNG | | | | | | | | | |
| 11 | Schotterrasen | 3.3.1 | 2 | FIXBEWERTUNG | | | | | | | | | |
| 9 | Hühnerstall | 3.3.1.1 | 1 | FIXBEWERTUNG | | | | | | | | | |

Tabelle 3: Bewertung Ist-Zustand Geltungsbereich Bebauungsplan

| Lfd. Nr. | Erfassungseinheit | | Biotopwert | Zustands (-teil) wert | | | | Fläche nwert | Ökologischer Wert | Bewertungs-faktor | Ökologischer Wert (gesamt) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Klartext | Nummer | BW | ZTW A | ZTW B | ZW | **IST-WE** | FW | ÖW | BF | ÖW |
| 1 | Gebüsch | 1.8.3 | 27 | 0,7 | 0,5 | 0,7 | **19** | 2.380 | 44.982 | | 44.982 |
| 2 | Gestrüpp | 1.8.3.1 | 22 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | **8,8** | 1.205 | 10.604 | | 10.604 |
| 3 | Wiese frischer Standorte | 2.2.14.2 | 21 | 0,5 | 0,4 | 0,5 | **11** | 1.900 | 19.950 | | 19.950 |
| 4 | Brachgefallene Streuobstwiese | 2.3.2 | 27 | 0,6 | 0,5 | 0,6 | **16** | 465 | 7.533 | | 7.533 |
| 5 | Wiesenbrache frischer | 2.7.2.2.2 | 20 | 0,6 | 0,5 | 0,6 | **12** | 1.285 | 15.420 | | 15.420 |
| 6 | Graben | 2.9 | 19 | 0,5 | 0,4 | 0,5 | **9,5** | 325 | 3.088 | | 3.088 |
| 7 | Hecke | 2.10 | 27 | 0,5 | 0,4 | 0,5 | **14** | 120 | 1.620 | | 1.620 |
| 8 | Garten, brachliegend | 3.4 | 12 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | **4,8** | 615 | 2.952 | | 2.952 |
| 9 | Vollversiegelte Fläche | 3.1 | 0 | | | | **0** | 610 | 0 | | 0 |
| 10 | Teilversiegelte Fläche | 3.2 | 1 | | | | **1** | 1.030 | 1.030 | | 1.030 |
| 11 | Schotterrasen | 3.3.1 | 2 | | | | **2** | 80 | 160 | | 160 |
| 12 | Hühnerstall | 3.3.1.1 | 1 | | | | **1** | 245 | 245 | | 245 |
| **∑** | | | | | | | | **10.260** | **107.584** | | **107.584** |

Tabelle 4: Bewertung Plan-Zustand Geltungsbereich Bebauungsplan

| Lfd. Nr. | Erfassungseinheit | | | Planungszustand | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Klartext | Nummer | Planung **Fläche qm** | Planungs-wert | Ökol. Wert **ÖW Planung** | Bewertungs-faktor **BF** | Ökol. Wert **ÖW (gesamt)** |
| 1 | Vollversiegelte Fläche: Sondergebiet | 3.1 | 4.409 | 0 | 0 | | 0 |
| 2 | Vollversiegelte Fläche: Mischgebiet | 3.1 | 1.084 | 0 | 0 | | 0 |
| 3 | Unversiegelte Fläche: Flächen zum Anpflanzen: Garten | 3.4 | 646 | 7 | 4.522 | | 4.522 |
| 5 | Öffentliche Grünfläche: Erlebnisraum Theel | 4.2 | 1.005 | 18 | 18.090 | | 18.090 |
| 6 | Fußgängerbereich (vollversiegelt) | 3.1 | 290 | 0 | 0 | | 0 |
| 7 | Stellplatzbegrünung nach §9 Abs 1 Nr. 25 a und b BauGB: Einzelbäume (P2) | 2.12 | 6 | 120 | 720 | | 720 |
| 8 | Dachbegrünung nach §9 Abs 1 Nr. 25 a BauGB: Dachbegrünung (P3) | 3.5.1 | 1.570 | 3 | 4.710 | | 4.710 |
| 9 | Versickerungsfähige Ausprägung von Stellplätzen nach §9 Abs 1 Nr. 20 BauGB (M1) | 3.2 | 1.250 | 1 | 1.250 | | 1.250 |
| **Σ** | | | **10.260** | | **29.292** | | **29.292** |

Auf diese Weise ergibt sich für den gesamten Geltungsbereich ein ökologischer Wert von 107.584 Ökopunkten (Bestand). Dem gegenüber steht ein ökologischer Wert von 29.292 Ökopunkten im Planungszustand. Es ergibt sich hieraus ein **Defizit von 78.292** Ökopunkten, was 72 % des Bestandswertes entspricht.

Zum Ausgleich des verbleibenden Defizits wird die Durchführung von externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Hierzu werden, wie in Kapitel 5.7.4 beschrieben, in der Gemarkung Theley Flächen im Bereich des Wingertsbaches entfichtet und mit Erlen-Bruchwald wieder aufgeforstet.

Auf diese Weise ergibt sich für die Ausgleichsflächen ein ökologischer Wert von 69.474 Ökopunkten (Bestand). Dem gegenüber steht ein ökologischer Wert von 155.076 Ökopunkten im Planungszustand (vgl. Bilanzierungstabelle). Es ergibt sich hieraus ein Wertsteigerung von 85.602 Ökopunkten.

Durch die Aufwertung der Ausgleichflächen wird der Eingriff vollständig kompensiert, es entsteht insgesamt ein rechnerischer Überschuss von 7.310 Punkten.

Der Planungswert der Ausgleichsmaßnahme wurde von dem Standard 17 auf 25 angehoben, da das Gelände ohne die bestehenden Entwässerungsgräben innerhalb des Fichtenforstes natürlich vernässen wird. Relief und Boden eigenen sich in dem schluchtartigen Hangfußtrichter optimal zur Anlage eines Erlen-Bruchwaldes. Dieser wird einen natürlichen Erosionsschutz im derzeit stark erodierten Bachbett bilden.

## Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung Ausgleichsflächen

Tabelle 5: Bewertungsblock A Ausgleichsfläche

| Lfd. Nr. | Erfassungseinheit | | Biotop wert | Bewertungsblock A | | | | | | | | | | ZTWA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Klartext | Nummer | | I | II | III | | | | | IV | V | VI | |
| | | | | Ausprägung der Vegetation | "Rote Liste"-Arten Pflanzen | Ausprägung der Tierwelt | | | | | "Rote Liste"-Arten Tiere | Schichten-struktur | Maturität | |
| | | | | | | Vögel | | | | | | | | |
| 1 | Fichtenforst | 1.5.1 | 16 | 0,8 | | 0,6 | | | | | | 0,6 | 0,6 | 0,7 |

Tabelle 6: Bewertungsblock B Ausgleichsfläche

| Lfd. Nr. | Erfassungseinheit | | Biotop-wert | Bewertungsblock B | | | | | | | | | ZTWB |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Klartext | Nummer | | I Stickstoffzahl nach Ellenberg | II Belastung von außen | | | III | IV | V Bedeutung für Naturgüter | | | |
| | | | | | 1 Verkehr | 2 Land-wirtschaft | 3 Gewerbe- u. Industrie | Auswirkung von Freizeit und Erholung | Häufigkeit im Naturraum | 1 Boden | 2 Oberflächen-wasser | 3 Grund-wasser | |
| 1 | Fichtenforst | 1.5.1 | 16 | 0,6 | | | | 0,6 | | 0,6 | | 0,6 | 0,5 |

Tabelle 7: IST-Zustand Ausgleichsfläche

| Lfd. Nr. | Erfassungseinheit | | Biotop wert | Zustands (-teil) wert | | | **IST-Zustand Biotop-wert** | Flächenwert | Ökologischer Wert | Bewer-tungsfaktor | Ökologi-scher Wert (gesamt) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Klartext | Nummer | BW | ZTW A | ZTW B | ZW | | FW | ÖW | BF | ÖW |
| 1 | Fichtenforst | 1.5.1 | 16 | 0,7 | 0,5 | 0,7 | **11,2** | 6.203 | 69.474 | | 69.474 |
| **Σ** | | | | | | | | **6.203** | **69.474** | | **69.474** |

Tabelle 8: Planzustand Ausgleichsfläche

| Lfd. Nr. | Erfassungseinheit | | | Planungszustand | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Klartext | Nummer | Planung **Fläche qm** | Planungs-wert | Ökol. Wert **ÖW Planung** | Bewertungs-faktor **BF** | Ökol. Wert **ÖW (gesamt)** |
| **1** | Erlen-Bruchwald | 1.2.3 | 6.203 | **25,0** | 155.076 | | 155.076 |
| **Σ** | | | **6.203** | | **155.076** | | **155.076** |

### 6.7 PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Wie bereits aufgeführt, ist die Versorgungssituation Theleys durch die Schließung des Wasgau-Marktes an der Primstalstraße/Ecke Selbacher Straße als kritisch einzustufen. Der Wasgau-Markt hat zum Dezember 2020 gekündigt. Das innen und außen sanierungsbedürftige Gebäude wurde aufgrund von Platzmangel und fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten an dem bisherigen Standort von der Wasgau-Gruppe nicht weitergeführt. Der Lebensmittelmarkt soll nun nach einem intensiven Sondierungsprozess der Gemeinde mit Eigentümern und der Landesplanung in der Ortsmitte und somit gut erreichbar an der Hauptdurchgangsstraße angesiedelt werden. Andere Planungsalternativen gibt es derzeit keine.

### 6.8 SCHWIERIGKEITEN ODER LÜCKEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG VON ANGABEN

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben zur Erstellung des Umweltberichts bestanden nicht. Als fehlend ist ein externer Ausgleich zu betrachten, der jedoch im weiteren Verfahren eingearbeitet wird.

## 6.9 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Die geplanten Maßnahmen sind im Umweltbericht darzulegen. Die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB sind hierbei zu berücksichtigen. Die Überwachung soll sich hierbei auf die erheblichen und nicht genau vorhersehbaren Auswirkungen konzentrieren.

Entsprechende Maßnahmen sollen auch diesbezüglich im Zusammenhang mit der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange im weiteren Verfahren festgelegt werden.

## 6.10 ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan „Ortsmitte Theley“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Lebensmittelmarktes und begleitetem Wohnen in der Siedlungslage des Tholeyer Ortsteiles Theley schaffen. Derzeit ist der Geltungsbereich größtenteils unversiegelt, die versiegelte und teilversiegelte Fläche beschränkt sich auf 1.675 m² in Form eines Parkplatzes. Andere Bereiche waren als ehemalige Garten- und Streuobstflächen ebenfalls unter anthropogenen Einfluss, haben sich jedoch nach Nutzungsaufgabe gemäß der natürlichen Sukzession entwickelt. Zudem befinden sich wertvolle Gebüsch-Strukturen und die teilweise verrohrte Theel im Plangebiet.

Die Bestandserhebung der Biotoptypen im Plangebiet ergab, dass die ökologische Wertigkeit insgesamt als gering bis mittel einzustufen ist. Hinsichtlich der Pflanzen gehen keine wertvollen Schutzgüter verloren, allerdings besitzt das Plangebiet eine Bedeutung als Fortpflanzungs- und Nahrungsraum für zahlreiche Arten der Fauna innerhalb des stark anthropogen gestörten Umfeldes. Dieser Lebensraum geht größtenteils verloren und kann nur teilweise im Plangebiet durch die Anlage von Grünstrukturen ausgeglichen werden.

Infolge der Art des Vorhabens gehen alle Biotoptypen im Bereich des geplanten Markt- und Wohngeländes durch die Umsetzung der Planung verloren. Insbesondere auf die Naturgüter Boden und Wasser hat die Realisierung des Bauvorhabens Auswirkungen, die durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden können. Durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein absolut notwendiges Maß - maximal 81 % des Plangebietes dürfen versiegelt werden - können die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt jedoch reduziert werden. Zudem zeigte der Boden keine besondere Ausprägung und hat keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Klimaökologisch kommt es zu kleinräumigen Veränderungen im Gebiet, Auswirkungen über das Plangebiet hinaus sind ebenfalls möglich, da es sich um eine großflächige Grünfläche innerhalb der Ortslage handelt, welche als eine Ausgleichsfunktion besitzt.

Die festgesetzten Grünmaßnahmen zielen auf eine Minimierung der negativen Auswirkungen infolge des Planvorhabens hin. Die gestalterisch attraktive Ein- und Durchgrünung des geplanten Marktgeländes (Pflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) bedeutet die Entstehung von Ersatzlebensräumen für Fauna und Flora. Gleichzeitig erfolgt eine harmonische Einbindung des Plangebietes in die Umgebung durch die Entstehung des Erlebnisraums Theel, welcher die Renaturierung und Freilegung des Baches beinhaltet (nach §9 Abs.1 Nr. 15 BauGB).

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans vorbereitete Nutzung kann rechnerisch durch die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Es verbleibt ein rechnerisches Defizit von 82.345 Ökopunkten. Diese Defizit ist durch externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Diese sind noch festzulegen und werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

# 7 ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Gemeinde Tholey als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe “Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe “Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe “Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe “Fazit“).

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Ergänzungssatzung eingestellt:

## 7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Wichtigste Grundvoraussetzung für ein gesundes Wohnen ist die notwendige Wohnruhe. Daher ist es eine wesentliche Aufgabe und Zielsetzung der Bauleitplanung, diese Wohnruhe durch planerische Konfliktbewältigung zu erreichen bzw. herzustellen.

Im vorliegenden Fall ist es Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplans die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches so zu steuern, dass eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Neubebauungen vermieden wird.

Im südlichen Plangebiet wird ein Mischgebiet festgesetzt, welches sich in das Umfeld, das ebenfalls durch Mischnutzung geprägt wird, konfliktlos einfügt.

Für die Einschätzung der Auswirkungen des geplanten Sondergebietes wurde wie in Kapitel 4.3.3 und 5.7 aufgeführt, ein Lärmgutachten beauftrag, da in diesem Bereich mit erhöhten Lärmemissionen, die vor allem durch den Kunden- und Anlieferverkehr des Lebensmittelmarktes ausgelöst werden, zu rechnen ist. Dieses kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*„Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Vorlage einer Prognose zu den von dem Betrieb des Vollsortiment-Lebensmittelmarktes mit Backshop und Außenbestuhlung sowie den von dem betreuten Wohnen oder ggf. von den Pflege- Wohngruppen im Obergeschoss ausgehenden Geräuschemissionen und -immissionen erforderlich.*

*[…]*

*Im Rahmen eines Ortstermins am 02.08.2022 wurden das Betriebsgelände, die Umgebung und die maßgeblichen Immissionsorte besichtigt.*

*Vom Auftraggeber wurden ein Lageplan und Grundrisse mit Stand vom 25.07.2022 vorgelegt. Darüber hinaus wurde vom Auftraggeber die Lage Einkaufswagenboxen, der VRV Lüftung, des Klimageräts für die Büros und für das Kälteaggregat der Bäckerei mitgeteilt. Angaben zu weiteren Anlagen (Wärmepumpe, Kälterückkühler für Markt/Bäckerei, Zuluft/Abluftöffnung, Klimagerät) konnten zum aktuellen Planungsstand nicht getätigt werden.*

*Die von dem Parkverkehr der Kunden, der Mitarbeiter und der Anwohner ausgehenden Geräuschemissionen wurden nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, 6. Auflage 2007 [3] sowie den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90 [7] berechnet.*

*Die Berechnung der Fahr- und Verladegeräusche durch Lkw erfolgte anhand der Untersuchung der Hessischen Landesanstalt für Umwelt zu Lkw- und Ladegeräuschen [4] sowie deren Aktualisierung durch das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie aus dem Jahr 2005 [5].*

*Die Anzahl sowie der Umfang der Warenanlieferungen an die geplante EDEKA Filiale wurden von der EDEKA Südwest Stiftung & Co. KG mitgeteilt.*

*Das Anliefern/Abholen von Abfallcontainern wurde nach dem Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Anlagen zur Abfallbehandlung und -verwertung sowie Kläranlagen [8] berechnet.*

*Die an den Immissionsorten in der Nachbarschaft tagsüber und nachts zu erwartenden Geräuschimmissionen wurden durch eine Schallausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 [2] ermittelt. Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgte gemäß TA Lärm [1].*

*Nachfolgend werden die in der vorliegenden Untersuchung ermittelten Geräuschimmissionen durch das Planvorhaben in der Primstalstraße in Theley den an den betrachteten Immissionsorten geltenden Immissionsrichtwerten und zulässigen Werten für kurzzeitige Geräuschspitzen gegenübergestellt.*

*Nachfolgend werden die in der vorliegenden Untersuchung ermittelten Geräuschimmissionen durch das Planvorhaben in der Primstalstraße in Theley den an den betrachteten Immissionsorten geltenden Immissionsrichtwerten und zulässigen Werten für kurzzeitige Geräuschspitzen gegenübergestellt.*

Beurteilungspegel tags

| Immissionsort | | Beurteilungspegel tags | Immissionsrichtwert tags |
|---|---|---|---|
| Nr. | Bezeichnung | dB(A) | dB(A) |
| 01 | Talstraße 11 | 39 | 55 |
| 02 | Talstraße 13 | 39 | 55 |
| 03 | Talstraße 13 a | 38 | 55 |
| 04 | Talstraße 28a | 26 | 50 |
| 05 | Querstraße 1 | 49 | 55 |
| 06 | Querstraße 1a | 47 | 55 |
| 07 | Querstraße 3 | 42 | 55 |
| 08 | Unterortstraße 2a | 57 | 60 |
| 09 | Unterortstraße 8 | 49 | 55 |
| 10 | Leitzweilerstraße 4 | 52 | 60 |
| 11 | Leitzweilerstraße 6 | 51 | 60 |
| 12 | Primstalstraße 7 | 57 | 60 |
| 13 | Betreutes Wohnen | 54 | 60 |

*An den Immissionsorten Nr. 01 – 07, 09 – 11 und 13 werden die Immissionsrichtwerte demnach um mindestens 6 dB(A) unterschritten. An diesen Immissionsorten ist die ermittelte Zusatzbelastung gemäß Nummer 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm [1] als nicht relevant anzusehen. Eine Betrachtung der Vorbelastung ist an diesen Immissionsorten nicht erforderlich.*

*An den Immissionsorten Nr. 08 und 12 konnte im Rahmen des Ortstermins keine relevante Vorbelastung durch andere nach TA Lärm zu beurteilende Geräuschquellen festgestellt werden.*

Beurteilungspegel nachts

| Immissionsort | | Beurteilungspegel nachts | Immissionsrichtwert nachts |
|---|---|---|---|
| Nr. | Bezeichnung | dB(A) | dB(A) |
| 01 | Talstraße 11 | 33 | 40 |
| 02 | Talstraße 13 | 36 | 40 |
| 03 | Talstraße 13 a | 34 | 40 |
| 04 | Talstraße 28a | 14 | 35 |
| 05 | Querstraße 1 | 36 | 40 |
| 06 | Querstraße 1a | 35 | 40 |
| 07 | Querstraße 3 | 34 | 40 |
| 08 | Unterortstraße 2a | 42 | 45 |
| 09 | Unterortstraße 8 | 31 | 40 |
| 10 | Leitzweilerstraße 4 | 37 | 45 |
| 11 | Leitzweilerstraße 6 | 36 | 45 |
| 12 | Primstalstraße 7 | 45 | 45 |
| 13 | Betreutes Wohnen | 35 | 45 |

*An den Immissionsorten Nr. 01, 03 - 04, 07, 09 – 11 und 13 werden die Immissionsrichtwerte demnach um mindestens 6 dB(A) unterschritten. An diesen Immissionsorten ist die*

*ermittelte Zusatzbelastung gemäß Nummer 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm [1] als nicht relevant anzusehen. Eine Betrachtung der Vorbelastung ist an diesen Immissionsorten nicht erforderlich.*

*An allen weiteren Immissionsorten ist die Zusatzbelastung als relevant anzusehen, eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch das Planvorhaben ist nachts nicht zu erwarten.*

*Aufgrund der örtlichen Situation sind jedoch keine Geräuschimmissionen von anderen Anlagen oder Betrieben zu erwarten, die in der Summe mit den Geräuschimmissionen durch den hier untersuchten Betrieb den Immissionsrichtwert überschreiten.*

*Eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes durch die Gesamtbelastung ist daher nicht zu erwarten.*

*Die zulässigen Spitzenpegel am Tag werden weit unterschritten und in der Nacht eingehalten.*

*Die Kriterien gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm hinsichtlich der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen werden im vorliegenden Fall nicht erfüllt, entsprechende organisatorische Maßnahmen zu ihrer Verminderung sind demnach nicht erforderlich.*

*Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung der angesetzten Eingangswerte […] für die stationären Anlagen, des der Berechnung zugrunde gelegten Umfangs der Warenandienung und die Einhaltung der […] beschriebenen Schallschutzmaßnahmen."*

Wie bereits in Kapitel 5.6.4 und 6.5.1 erwähnt, werden zudem Maßnahmen umgesetzt, um auch bei einem Starkregenereignis die geordnete Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten.

### 7.1.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Eine der wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Gemeinde Tholey ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Grundstücken für den Wohnungsbau. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Bevölkerungskreisen Rechnung tragen.

Diesen Anforderungen wird der vorliegende Bebauungsplan gerecht, der Wohnraum für alle Alters- und Sozialgruppen schaffen kann.

### 7.1.3 Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung

Im Rahmen ihrer Bauleitplanung sollen die Gemeinden nicht nur Flächenangebote für bestimmte Bevölkerungsgruppen bereitstellen. Sie sollen auch für ausreichende Freiflächen, eine entsprechende Ausgestaltung des Umfeldes und die dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen sorgen. Der vorliegende Bebauungsplan wird diesen Forderungen des Baugesetzbuches gerecht. Durch die Zulässigkeit von Wohnungen für alle Alters- und Sozialgruppen können auch für alte Menschen die Voraussetzungen geschaffen werden, einen erfüllten Lebensabend zu verbringen. Darüber hinaus bietet die integrierte Lage innerhalb der Gemeinde Tholey den Menschen die Möglichkeit am öffentlichen Leben teilzunehmen.

### 7.1.4 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Eine wesentliche Aufgabe der Bebauungsplanung ist es, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Baustruktur zu erwirken.

Mit Überbauung der ca. 1 ha großen innerörtlichen Fläche gehen Veränderungen des Ortsbildes einher. Durch Die Errichtung neuer Gebäude und die Anlage von Stellplatzflächen wird die große Baulücke zwischen Primstalstraße, Leitzweilerstraße, Unterortstraße und Talstraße einer neuen Nutzung zugeführt. Der zurückgesetzte Neubau des Lebensmittelmarktes wird nur geringe Auswirkungen auf das Ortsbild haben, da sich das Gebäude durch seine Lage im rückwärtigen Bereich als eher unauffällig wahrgenommen wird. Durch Zuführung einer neuen Nutzung wird die Baulücke dennoch in der Wahrnehmung geschlossen. Durch den Neubau im südlichen Plangebiet wird die Häuserreihe entlang der Leitzweilerstraße fortgeführt und ein optisch geschlossen wirkendes, stimmiges Ortsbild an dieser Stelle erzeugt.

Durch die festgesetzte intensive Eingrünung des Planungsgebietes können die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden. Zudem führen die Renaturierung der Theel und die Neugestaltung deren Uferbereichs zu einer enormen Aufwertung in der Ortsmitte.

### 7.1.5 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden ausführlich im Umweltbericht dargelegt und erläutert.

### 7.1.6 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

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 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.“* (Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Tholey, Ortsteil Theley, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Juni 2022) Das Projekt steht im Einklang mit dem Konzentrationsgebot, dem Kongruenzgebot, dem Beeinträchtigungsverbot sowie dem städtebaulichen Integrationsgebot.

### 7.1.7 Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Mit der Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes werden Arbeitsplätze geschaffen, die Theley auch als Arbeitsstandort attraktiver machen.

#### 7.1.8 Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Die Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz ist über die Primstalstraße auf kurzem Wege sichergestellt. Zudem bestehen Zugänge über die Unterortstraße, die Leitzweilerstraße und die Talstraße. Durch das Plangebiet verläuft ein Fußweg, welcher ausgebaut werden soll und ÖPNV Haltestellen sind ebenfalls fußläufig sehr gut zu erreichen.

Durch die Nutzung der Anschlusspunkte werden keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und den Verkehrsfluss erwartet. 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.

#### 7.1.9 Auswirkungen auf die Belange eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Konzeptes oder einer von ihr beschlossenen städtebaulichen Planung

Der Bebauungsplan berücksichtigt den Zusatz zum Teilräumlichen Entwicklungskonzept (TEKO), „Konkretisierung für den Bereich Ortsmitte Theley“ (Juni 2021) durch entsprechend abgestimmte Festsetzungen im Nutzungskatalog.

#### 7.1.10 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.

### 7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den Bebauungsplan „Ortsmitte Theley“ mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

#### 7.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplans mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung

- Durch den Nutzungskatalog wird ein vielfältiger Nutzungsmix in der Ortsmitte Theley ermöglicht, sodass sich das Gebiet harmonisch in die ebenfalls von Mischnutzung geprägten Umgebung einfügt.
- Durch die Zulässigkeit von Wohnungen für alle Altersgruppen, kann die Bevölkerung der Gemeinde Tholey langfristig mit geeigneten Einrichtungen auch für alte Menschen versorgt werden.
- Auch aufgrund der integrierten Lage in der Ortslage, der Nähe zu weiteren öffentlichen Einrichtungen sowie Einrichtungen der täglichen Versorgung befindet sich das Planungsgebiet an einem optimal geeigneten Standort für Wohnen und auch betreutes Wohnen.
- Durch die Errichtung des neuen Lebensmittelmarktes kann die Versorgungslücke, die durch die Schließung des Wasgau-Marktes in der Theelstraße in Theley entstanden ist, wieder geschlossen wedern.

- Durch den neuen Lebensmittelmarkt werden Arbeitsplätze geschaffen.
- Durch die Renaturierung der Theel und die Entwicklung des Uferbereiches zum Begegnungsort wird die Ortsmitte gestalterisch und funktionell aufgewertet.
- Ein Teil der Ziele des Zusatzes zum Teilräumlichen Entwicklungskonzept (TEKO), „Konkretisierung für den Bereich Ortsmitte Theley“ (Juni 2021) können durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erreicht werden.
- Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner integrierten Lage eine günstige Anbindung an das innerörtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

### 7.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung

Gegen eine Realisierung der Planung sind derzeit keine Argumente bekannt.

## 7.3 FAZIT

Die Gemeinde Tholey hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Gemeinde Tholey zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan „Ortsmitte Theley“ zu beschließen.

Aufgestellt: Homburg, den 03.11.2022

ARGUS CONCEPT GmbH

M.Sc. Sara Morreale

# 8 ANHANG

## 8.1 QUELLENVERZEICHNIS UMWELTBETRACHTUNG

(1) BAUER, H.-G.; BEZZEL, E. und FIEDLER, W. (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas.

(2) BELLMANN, H. (2016): Der Kosmos Schmetterlingsführer.

(3) BfN: Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV: https://ffh-anhang4.bfn.de/ (Stand: 08.01.2019).

(4) GARNIEL, A. & MIERWALD, Dr. U. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr.

(5) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1981): Geologische Karte des Saarlandes, Maßstab 1 : 50.000.

(6) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1989): Erläuterungen zur Geologischen Karte des Saarlandes, 1 : 50.000.

(7) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1987): Hydrogeologische Karte des Saarlandes, Karte 1 Wasserleitvermögen des Untergrundes, Maßstab 1 : 100.000.

(8) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Bodenübersichtskarte des Saarlandes: http://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index_ext.php?gui_id=Template_GDZ&WMC=3023 (Stand: 08.01.2019).

(9) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Offenland-Biotopkartierung III und Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes : http://geoportal.saarland.de/mapbender/geoportal/mod_index.php?mb_user_myGui=Geoportal-SL&LAYER[id]=38472&calltype=category&callId=Biotopkartierung_mbwms384725&page=1&pathname=%2Fportal%2Fde%2Fstartseite%2Fnatur-und-landschaft.html (Stand: 08.01.2019).

(10) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Schutzgebietskataster: http://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index_ext.php?gui_id=Template_GDZ&WMC=2988 (Stand: 08.01.2019).

(11) LANDESAMT FÜR UMWELT UND ARBEITSSCHUTZ (Fassung mit Stand 09/2011): Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen arten-schutzrechtlichen Prüfung (saP).

(12) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2001): Leitfaden Eingriffsbewertung.

(13) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2009): Landschaftsprogramm des Saarlandes

(14) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2013): Landschaftsprogramm des Saarlandes

(15) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2011): Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt in der Fassung vom 27.09.2011

(16) MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: ZENTRUM FÜR BIODOKUMENTATION: ABDS 2013, ABSP 2005.

(17) OBERDORFER, E. (1994): Pflanzensoziologische Exkursionsflora.

(18) ORNITHOLOGISCHER BEOBACHTERRING SAAR (Hrsg.): BOS, J., BUCHHEIT, M., AUSTGEN, M. und ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes

(19) RICHARZ, Dr. K., HORMANN, M. et al. (Juni 2013): Leitfaden zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange beim Ausbau der Windenergienutzung im Saarland.

(20) ROTHMALER, W. (2000): Exkursionsflora von Deutschland, Gefäßpflanzen: Atlasband.

(21) SAARLAND LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU (2015): Verkehrsmengekarte des Saarlandes.

(22) SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes, Sonderband 5.

(23) SCHNEIDER, H. (1972): Die naturräumliche Gliederung auf Blatt 159 Saarbrücken.

(24) DELATTINIA: Verbreitungskarten der der https://www.delattinia.de/Verbreitungskarten/Farn-%20und%20Bl%C3%BCtenpflanzen (Stand: 08.01.2019)

## 8.1 BESTANDSAUFNAHME BIOTOPTYPEN– ARTENLISTE (STAND JANUAR 2022)

Tabelle 9: Gebüsch (1.8.3)

| Wissenschaftlicher Artname | Deutscher Artname | Stickstoffzahl nach ELLENBERG |
|---|---|---|
| **Betula pendula** | Hänge-Birke | X |
| **Cornus sanguinea** | Roter Hartriegel | X |
| **Crataegus laevigata** | Zweigriffliger Weißdorn | 5 |
| **Fagus sylvatica** | Rotbuche | X |
| **Hedera helix** | Efeu | X |
| **Ligustrum vulgare** | Liguster Heckenzuchtform | 3 |
| **Picea abies** | Rotfichte | X |
| **Picea pungens** | Blau-Fichte | X |
| **Pseudotsuga menziesii** | Douglasie | X |
| **Quercus robur** | Stieleiche | X |
| **Robinia pseudacacia juv.** | Robinie | X |
| **Rosa canina** | Hunds-Rose | X |
| **Rubus fruticosus** | Brombeere | X |
| **Salix alba** | Silberweide | 7 |
| **Sambucus nigra** | Schwarzer Holunder | 9 |
| **Taxus baccata** | Europäische Eibe | X |
| **Mittelwert** | | **6** |

Tabelle 10: Brombeer-Gestrüpp (1.8.3.1)

| Wissenschaftlicher Artname | Deutscher Artname | Stickstoffzahl nach ELLENBERG |
|---|---|---|
| **Juglans regia** | Echte Walnuss | 7 |
| **Quercus robur** | Stieleiche | X |
| **Robinia pseudacacia juv.** | Robinie | X |
| **Rubus fruticosus** | Brombeere | X |
| **Taxus baccata** | Europäische Eibe | X |
| **Mittelwert** | | **k.A.** |

Tabelle 11: Wiesenbrache frischer Standorte (2.7.2.2.2)

| Wissenschaftlicher Artname | Deutscher Artname | Stickstoffzahl nach ELLENBERG |
|---|---|---|
| **Agrostis capillaris (tenuis)** | Rotes Straußgras | 4 |
| **Cirsium vulgare** | Gewöhnliche Kratzdistel | 8 |
| **Cytisus scoparius** | Besenginster | 4 |
| **Dactylis glomerata** | Wiesen-Knäuelgras | 6 |
| **Galium mollugo** | Wiesen-Labkraut | ? |
| **Geum urbanum** | Echte Nelkenwurz | 7 |
| **Glechoma hederacea** | Gundelrebe | 7 |
| **Holcus lanatus** | Wolliges Honiggras | 4 |
| **Hypochoeris radicata** | Gewöhnliches Ferkelkraut | 3 |
| **Potentilla sterilis** | Erdbeer Fingerkraut | 6 |
| **Ranunculus repens** | Kriechender Hahnenfuß | X |
| **Robinia pseudacacia juv.** | Robinie | X |
| **Rubus fruticosus** | Brombeere | X |

| Wissenschaftlicher Artname | Deutscher Artname | Stickstoffzahl nach ELLENBERG |
|---|---|---|
| **Taraxacum officinale agg.** | Löwenzahn | 7 |
| **Veronica chamaedrys** | Gamander-Ehrenpreis | X |
| **Vicia sepium** | Zaunwicke | 5 |
| **Mittelwert** | | **5,5** |

Tabelle 12: Brachgefallene Streuobstwiese (2.3.2)

| Wissenschaftlicher Artname | Deutscher Artname | Stickstoffzahl nach ELLENBERG |
|---|---|---|
| **Hedera helix** | Efeu | X |
| **Ligustrum vulgare** | Liguster | 3 |
| **Malus domestica** | Apfel | X |
| **Prunus domestica** | Pflaume | X |
| **Rhus typhina** | Essigbaum | X |
| **Rosa canina** | Hunds-Rose | X |
| **Rubus fruticosus** | Brombeere | X |
| **Viburnum rhytidophyllum** | Runzelblättriger Schneeball | X |
| **Mittelwert** | | **k.A.** |

Tabelle 13: Wiese frischer Standorte (2.2.14.2)

| Wissenschaftlicher Artname | Deutscher Artname | Stickstoffzahl nach ELLENBERG |
|---|---|---|
| **Arrhenatherum elatius** | Glatthafer | 7 |
| **Cardamine pratensis** | Wiesen-Schaumkraut | X |
| **Plantago lanceolata** | Spitzwegerich | X |
| **Senecio jacobaea** | Jakobs-Greiskraut | 5 |
| **Taraxacum officinale agg.** | Löwenzahn | 7 |
| **Trifolium repens** | Weißklee | 6 |
| **Urtica dioica** | Große Brennnessel | 8 |
| **Vicia sepium** | Zaunwicke | 5 |
| **Mittelwert** | | **6,3** |

Tabelle 14: Hecke (2.10)

| Wissenschaftlicher Artname | Deutscher Artname | Stickstoffzahl nach ELLENBERG |
|---|---|---|
| **Dactylis glomerata** | Wiesen-Knäuelgras | 6 |
| **Rubus fruticosus** | Brombeere | X |
| **Thuja spec.** | Thuja | X |
| **Mittelwert** | | **k.A.** |

Tabelle 15 Garten, brachliegend (3.4)

| Wissenschaftlicher Artname | Deutscher Artname | Stickstoffzahl nach ELLENBERG |
|---|---|---|
| **Agrostis capillaris (tenuis)** | Rotes Straußgras | 4 |
| **Artemisia vulgaris** | Gewöhnlicher Beifuß | 8 |
| **Gallium mollugo** | Wiesenlabkraut | 6 |
| **Rubus fruticosus** | Brombeere | X |
| **Veronica chamaedrys** | Gamander-Ehrenpreis | X |

| Wissenschaftlicher Artname | Deutscher Artname | Stickstoffzahl nach ELLENBERG |
|---|---|---|
| **Mittelwert** | | **6** |

Tabelle 16 Schotterrasen (3.3.1)

| Wissenschaftlicher Artname | Deutscher Artname | Stickstoffzahl nach ELLENBERG |
|---|---|---|
| **Artemisia vulgaris** | Gewöhnlicher Beifuß | 8 |
| **Cirsium vulgare** | Gewöhnliche Kratzdistel | 8 |
| **Plantago lanceolata** | Spitzwegerich | X |
| **Rubus fruticosus** | Brombeere | X |
| **Urtica dioica** | Große Brennnessel | 8 |
| **Mittelwert** | | **8** |