

Industrie- und Gewerbepark BAB 1 Am Schaumberg 2. BA - Industrie- gebiet, 1. Teiländeurng

Begründung zum Bebauungsplan in der Gemeinde Tholey, Ortsteil Theley

ENTWURF

23.01.2023, ENTWURF



KERN
PLAN

Industrie- und Gewerbepark BAB 1 - Am Schaumberg 2. BA - Industriegebiet, 1. Teiländerung

Im Auftrag:



Gemeinde Tholey
Im Kloster 1
66636 Tholey

IMPRESSUM

Stand: 23.01.2023, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Christopher Jung, M. Sc. Umweltplanung und Recht

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Städtebauliches Konzept	13
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	14
Auswirkungen der Satzung, Abwägung	17

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im Ortsteil Theley in der Gemeinde Tholey soll im nördlichen Bereich des bestehenden Gewerbeparks „BAB 1 - Am Schaumberg“ in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle 138 „Nonnweiler-Primstal“ der Bundesautobahn A 1 sowie dem dortigen Park & Ride-Parkplatz eine bestehende Gewerbefläche umgenutzt werden. Für den Bereich besteht aktuell bereits Baurecht. Demnach ist die Fläche als Parkplatzfläche festgesetzt, wenngleich der Parkplatz bis dato nicht realisiert wurde. Zukünftig sind am Standort neue gewerbliche Nutzungen, u. a. ein Diner bzw. Schnellrestaurant, ein Waschpark mit Waschanlage und Freiwaschplätzen sowie ein Containerstellplatz, vorgesehen.

Die Gemeinde reagiert damit auf konkrete Planungsabsichten vor Ort und möchte auf diese Weise die bestehenden bzw. entstehenden Gewerbenutzungen im Gewerbepark sinnvoll ergänzen.

Wie dargelegt, besteht für das Plangebiet aktuell bereits ein Bebauungsplan („Industrie- und Gewerbepark BAB 1 - Am Schaumberg 2. BA Industriegebiet“ von 2008). Das geplante Vorhaben ist auf dieser Grundlage derzeit allerdings nicht realisierungsfähig.

Die Gemeinde Tholey hat deshalb nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark BAB 1 - Am Schaumberg“ beschlossen, um die entsprechenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Gleichzeitig soll auf diese Weise eine sinnvolle Abrundung des Gewerbeparkes in unmittelbarer Nähe zur Autobahnauf- bzw. abfahrt hergestellt werden.

Die Planung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6.300 m².

Mit der Änderung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung, Nach- bzw. Umnutzung einer Siedlungsfläche). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 01. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² weg.

Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich ca. 6.300 m² in Anspruch nimmt und es sich um die Überplanung und Nachnutzung einer Gewerbe- bzw. Parkplatzfläche handelt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan ebenfalls nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die übrigen Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend: Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht

nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey stellt für den Geltungsbereich eine geplante Gewerbefläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Gewerbeparks BAB 1 - Am Schaumberg im Ortsteil Theley (Gemeinde Tholey) in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle 148 der A 1. Der Geltungsbereich der ersten Teiländerung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den angrenzenden Park & Ride-Parkplatz,
- im Osten und Süden durch die Grünstrukturen bzw. Gehölze entlang der Flurstücksgrenze des Flurstücks 59/5,
- im Westen durch die Verkehrsfläche der angrenzende Straße (Industriepark A1).

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

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Es handelt sich derzeit um eine untergenutzte Freifläche mit vereinzelt Grün- und Gehölzstrukturen. Im nordwestlichen Bereich haben in der Vergangenheit zudem bereits Bodenarbeiten stattgefunden. Aktuell werden auf der Fläche teilweise verschiedene (Bau-)Materialien gelagert. Gemäß geltendem Baurecht sollte auf der Fläche ein Parkplatz errichtet werden.

Die Umgebung des Plangebietes wird in erster Linie zu Gewerbebezwecken genutzt. Die südlich gelegenen, derzeit noch unbauten, Flächen werden in naher Zukunft vollständig bebaut und ergänzen somit das großflächige Gewerbegebiet entlang der L 147 bzw. Primstalstraße. Nördlich grenzt weiterhin ein Park & Ride-Parkplatz unmittelbar an das Plangebiet. Die Autobahnauf-

bzw. -abfahrt zur A 1 liegt ca. 170 m nördlich.

Das Plangebiet ist somit gut geeignet für die vorgesehene gewerbliche Nutzung. Einerseits wird die Umgebung bereits ausschließlich zu Gewerbebezwecken genutzt und stöempfindliche Nutzungen sind nicht vorhanden. Andererseits stellt die vorgesehene Nutzung eines Schnellrestaurants mit Waschpark eine sinnvolle Ergänzung an einem dafür prädestinierten Standort (Anschlussstelle A 1 und Park & Ride-Parkplatz in unmittelbarer Nähe) dar.

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

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden ab. Der westliche Bereich an der Erschließungsstraße liegt im Mittel ca. 352 m ü NN. Der östliche Bereich zwi-



Luftbild mit Plangebiet und Kataster; ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

schen Parkplatz und Gewerbefläche liegt ca. 349 m ü NN.

Durch das Planvorhaben wird es folglich zu Reliefveränderungen kommen, da Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich sein werden, um eine zweckmäßige gewerbliche Nutzung für das Plangebiet erreichen zu können.

Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die westlich angrenzende Straße zum Gewerbepark BAB 1 - Am Schaumberg sichergestellt.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt in nördlicher Richtung über die Landesstraße L 147 (u. a. nach Primstal und Theley). Die Autobahnanschlussstelle (138 „Nonnweiler-Primstal“) der Bundesautobahn A 1 befindet sich in unmittelbarer Nähe ca. 170 m nördlich des Plangebietes.

Die nächstgelegene Bushaltestelle („Gewerbegebiet, Theley Tholey“) liegt ca. 1,5 km südöstlich des Plangebietes in der Primstalstraße (unter anderem frequentiert durch Buslinie 610, 611, 617, R4).

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der unmittelbaren Umgebung bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität etc.). Die geltenden Festsetzungen zur Ver-



Blick auf das Plangebiet und die Erschließungsstraße (Kreisel an der Autobahnanschlussstelle) von Westen

und Entsorgung des Plangebietes werden im Zuge der Teiländerung nicht geändert.

Das Plangebiet wird folglich im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser wird über den entsprechenden Kanal der Gemeinde abgeleitet, Niederschlagswasser wiederum über den Regenwasserkanal. Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser kann darüber hinaus gesammelt und zur Brauchwassernutzung verwendet werden.

Gemäß dem Kartendienst zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbe- reich für eine Versickerung grundsätzlich eher ungeeignet (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland; Stand der Abfrage: 05.12.2022)

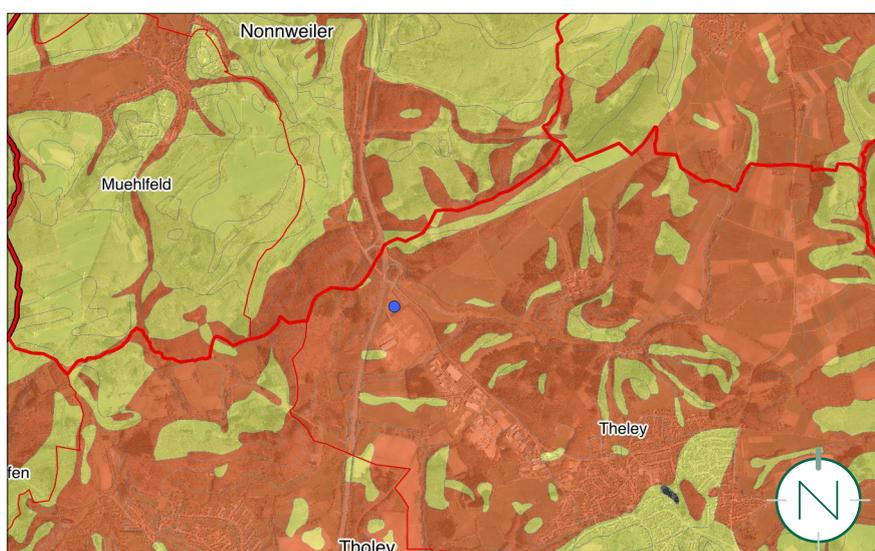
Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Gemeinde Tholey verfolgt mit der Überplanung des bestehenden Bebauungsplanes eine konkrete Planungsabsicht zur Erweiterung und nutzungsbezogenen Ergänzung des Gewerbeparks BAB 1 - Am Schaumberg.

Zudem ist das Plangebiet aus mehreren Gründen für die Realisierung einer gewerblichen Nutzung prädestiniert:

- die Umgebung des Plangebietes wird ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt, stöempfindliche Nutzungen sind nicht vorhanden; nördlich angrenzend befindet sich zudem ein Park & Ride-Parkplatz,
- das Grundstück ist bereits erschlossen und direkt verfügbar; es gibt bereits konkrete Anfragen zur Ansiedlung und zukünftigen Nutzung,
- die Lage in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle der A 1 begünstigt die vorgesehene Ansiedlung,
- das geplante Vorhaben stellt eine sinnvolle Ergänzung am nördlichen Rand des Gewerbeparks dar.



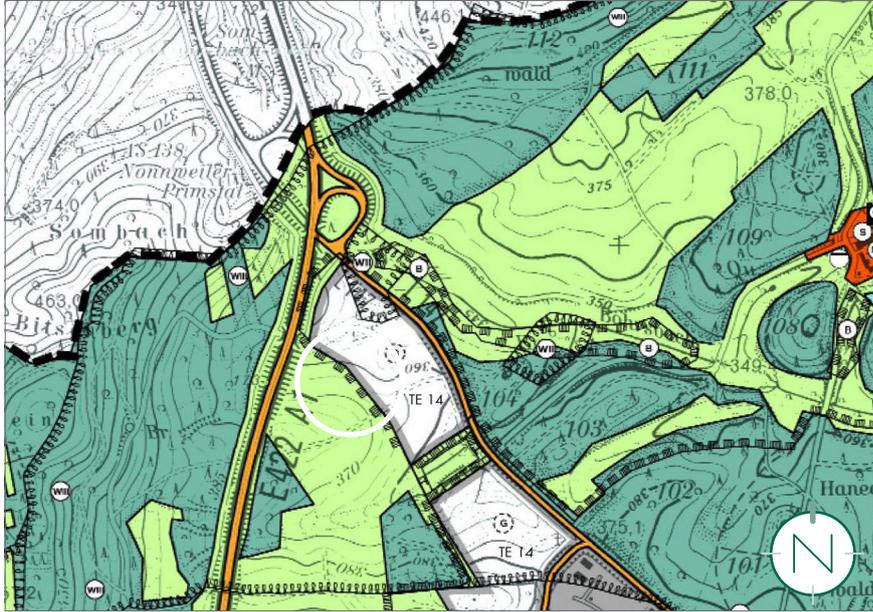
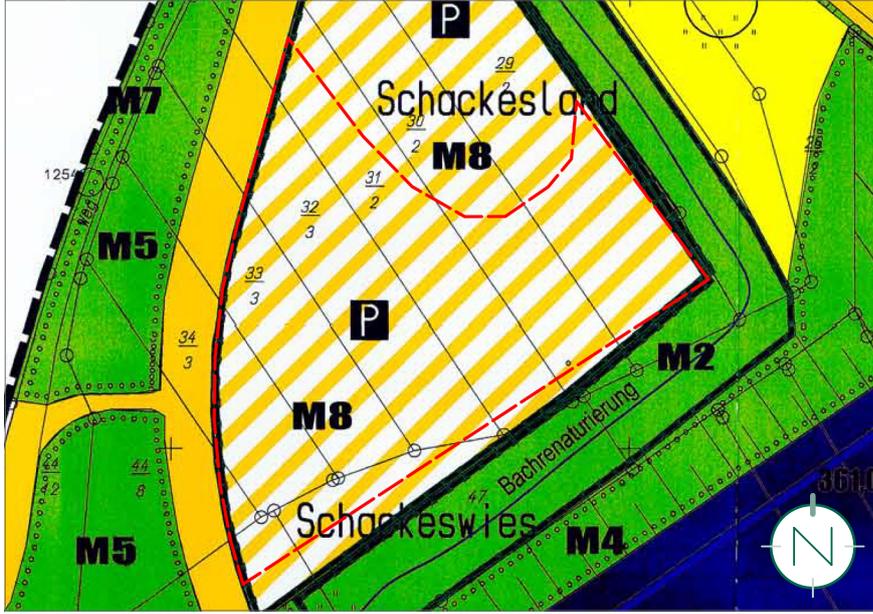
Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet; blau = Plangebiet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 05.12.2022

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
Zentralörtliche Funktion	Bipolares Grundzentrum Theley / Tholey; Nicht achsengebunden; Ländlicher Raum
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht betroffen • Vorranggebiet Naturschutz ca. 150 m nordöstlich des Plangebietes (nordöstlich der L 147) • Vorranggebiet Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen ca. 150 m südöstlich des Plangebietes • Keine Auswirkungen zu erwarten
Zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • (Z 16) Die Siedlungsentwicklung ist schwerpunktmäßig auf die zentralen Orte [...] mit leistungsfähiger Verkehrsanbindung zu konzentrieren; erfüllt. • (Z 17, 21) Bei der Siedlungsentwicklung (u. a. Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversions, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen; erfüllt. • (G 27) Der Ländliche Raum soll als Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum mit eigenständiger Bedeutung gestärkt werden. Die Mittel- und Grundzentren [...] sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte gestärkt und weiterentwickelt werden; erfüllt. • Entsprechen dem Planvorhaben; keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen, insbesondere keine Siedlungsbegrenzung aus Sicht des Naturschutzes vorgegeben • Darstellung als Landwirtschaftliche Nutzfläche; Fläche mit „Erosionsverdacht auf Ackerflächen“ südlich angrenzend
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • FFH-Lebensraumtyp südlich bzw. östlich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (Mageres Flachland-Mähwiese, Erhaltungszustand C; BT-6407-07-0270); teilweise auch Gesetzlich Geschütztes Biotop (Bachmittellauf im Mittelgebirge; GB-6407-0165-2015); keine Auswirkungen zu erwarten • Darüber hinaus keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen
Naturparks	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Naturpark Saar-Hunsrück; keine Restriktionen für das Vorhaben
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht betroffen • Landschaftsschutzgebiet („Landschaftsschutzgebiet im Landkreis St. Wendel“, LSG-L_02_06_03) ca. 150 m östlich, nördlich und westlich des Plangebietes • Flora-Fauna-Habitat-Gebiet und Vogelschutzgebiet ca. 150 m nordöstlich des Plangebietes (nordöstlich der L 147) • Keine Auswirkungen zu erwarten
Naturdenkmäler, in der Denkmalliste nach § 6 SDSchG verzeichnete Denkmäler oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	Nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanung	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen oder Arten innerhalb des Geltungsbereiches.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb eines 1km-Radius um die Planungsfläche ein Fundort des Kammmolches (<i>Triturus cristatus</i>) im „Langen Weiher“ ca. 500 m südöstlich (A. FLOTTMANN-STOLLE & H.-J. FLOTTMANN) und 3 Nachweise des Großen Feuerfalters (<i>Lycaena dispar</i>, A. DIETRICH 2012) innerhalb der Imsbachau, das nächstgelegene Vorkommen befindet sich unmittelbar gegenüber der L 147 am Fuß des Auffahrtsohres zur A 1 • Unter den älteren Funddaten des ABSP sind gem. den n. § 44 BNatSchG planungsrelevante Arten die Nachweise der Wachtel und des Neuntötters aus den frühen 90er Jahren zu benennen • Keine Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen • Keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope tangiert • Der im Rahmen der OBK 2007 erfasste FFH-Lebensraum 6510 im Erhaltungszustand C südlich und östlich der Planungsfläche wurde im Zuge der verkehrlichen Neuordnung (Kreisverkehr an der L 147 mit neuer Zufahrt zum Gewerbegebiet und Mitfahrerparkplatz) bereits 2010 überbaut; von einer bauplanungsrechtlichen Würdigung des Flächenverlustes wird ausgegangen
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)	Der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere ist zu beachten, d. h. die notwendigen Gehölzentfernungen sind außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p><u>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche, die im Zuge der Gewerbegebieterschließung, der Anlage des Mitfahrerparkplatzes und des Regenrückhaltebeckens an der AS „Nonnweiler-Primstal“) 2010 bis 2012 neu modelliert wurde; sie soll zukünftig gewerblich genutzt werden (Schnellrestaurant bzw. Diner, Waschpark und Containerstellplatz); der rechtsgültige Bebauungsplan aus 2008 setzt die Fläche als Parkplatz fest, daher ist eine Teiländerung des Bebauungsplanes notwendig • Die Fläche befindet sich zwischen der neuen Gewerbezufahrt im Westen, dem Mitfahrerparkplatz im Norden und dem zwischen der Planungsfläche und dem ebenfalls aufgeschütteten, noch weitgehend unbelegten, Gewerbepark neu angelegten Graben • Etwa die Hälfte der Fläche wurde als geschottete Lagerfläche angelegt und wird seitdem mehr oder minder extensiv (offenbar von der Autobahnmeisterei) als Stell- und Lagerplatz genutzt • Der Rest des Geltungsbereiches wurde nach der Modellierung sich selbst überlassen und besteht aus mittlerweile stellenweise vergrasteten Ruderalfluren; die Fläche verbuscht lokal mit Besenginster • Die steilere Böschung des Lagerplatzes ist bereits dicht mit Pionierarten und eingebrachten Ziergehölzen bewachsen (Zitterpappel, Birke, Salweide, Fichte, Waldkiefer, Schlehe u.a.) • Lediglich die Böschung zur neu angelegten Zufahrt zum Gewerbepark wurde aktiv mit Bergahorn bepflanzt und ist mittlerweile ebenfalls dicht mit Pionier- und Straucharten (Salweide, Zitterpappel, Schlehe, Weißdorn und Rosen) eingewachsen

Kriterium	Beschreibung
	<p><u>Bestehende Vorbelastungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage an der Autobahn-Anschlussstelle AS „Nonnweiler-Primstal“ neben einem Mitfahrerparkplatz • Daher insgesamt mittlere bis hohe Lärmvorbelastung • Gesamte Fläche im Zuge des südlich angrenzenden Gewerbeparks neu angelegt <p><u>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der überwiegende Teil der Fläche ist mit vergraster Ruderalvegetation bewachsen, damit und mit den zahlreichen Ablagerungen (Container, Paletten, Schilderstände u. ä.) im Bereich des befestigten Lagerplatzes einschließlich vereinzelter Sand- und Kiesablagerungen sind alle notwendigen Reptilienhabitat-Requisiten auf der Fläche vorhanden • Autobahn-Böschungen sind neben dem Bahnnetz bekannte Ausbreitungskorridore der Zaun- vielmehr jedoch noch der expansiven Mauereidechse, beide Arten sind auf der Fläche nicht auszuschließen; aufgrund der Begehungszeit im Dezember konnten diesbezüglich keine Erfassungen durchgeführt werden • Der Gehölzbestand auf der Fläche ist potenzieller Brutstandort für Gehölzfreibrüter, möglich sind auch Arten der (ruderalen) Brachflächen wie z.B. Braunkehlchen, als Nahrungsgäste ist z. B. auch mit dem Stieglitz oder dem Bluthänfling zu rechnen • Aufgrund des geringen Alters können Baumhöhlen als mögliche tradierte Nistplätze für Höhlenbrüter ausgeschlossen werden (dies gilt dann folgerichtig auch für baumgebundene Fledermausquartiere) • Für den im Umfeld mehrfach nachgewiesenen Großen Feuerfalter bietet die Grabenvegetation südlich der Planungsfläche evtl. entsprechende Lebensvoraussetzungen, insbesondere kommen hier die notwendigen Wirtspflanzen (oxalatarne Rumex-Arten) vor, die innerhalb des Geltungsbereiches jedoch fehlen • Weitere im Sinne des besonderen Artenschutzes n. § 44 BNatSchG planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten <p><u>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei den auf der Fläche möglichen Gehölzbrütern ist lediglich mit Arten zu rechnen, die typischerweise im störungsreichen bzw. besiedelten Umfeld vorkommen und für die aufgrund ihrer Häufigkeit in Bezug auf ihre Fortpflanzungsstätten eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 vorausgesetzt werden kann, dies betrifft auch die o.g. „Ruderal“-Arten, die die Fläche, wenn überhaupt, dann vermutlich nur als Nahrungsraum nutzen • Im Fall einer Beseitigung der Gehölze mit vergleichsweise geringer Maturität stellen die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5, Nr. 2, BNatSchG eine hinreichende Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf das Tötungsverbot n. § 44, Abs. 1 Nr. 1, BNatSchG dar • Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit der Mauereidechse und evtl. mit der Zauneidechse zu rechnen, beide Arten finden in den zahlreichen Ablagerungen Besonnungs- und Versteck- sowie mögliche Überwinterungsstrukturen vor, darüber hinaus bieten die Sand- und Kiesablagerung geeignete Eiablagestellen; die benachbarte Autobahn mit den z. T. noch gehölzfreien Böschungen ist hierbei insbesondere im Fall der Mauereidechse als Ausbreitungskorridor zu werten • Ein Vorkommen auf der Fläche ist daher vor Beginn der Baumaßnahmen zu überprüfen; im Fall eines Nachweises sind die u.a. Vermeidungsmaßnahmen zur Abwendung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu ergreifen

Kriterium	Beschreibung
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • Zum gegenwärtigen Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eine essenzielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, da die entsprechenden Arten n. Art. 4 Abs. 2 oder Anh. I der VSR bzw. Anh. II der FFH-RL hier nicht vorkommen • Möglicherweise betroffen sind jedoch Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Anh. IV der FFH-RL aufgeführten Arten (Mauer- und Zauneidechse) • Ein Vorkommen der genannten Arten ist daher zu prüfen, um mögliche, durch die Planung induzierte Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz ausschließen zu können und eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung zu ermöglichen
Maßnahmen / Festsetzungen	
Artenschutz- und umwelthaftungsrechtlich begründete Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Das Vorkommen von Reptilien (Zaun- und Mauereidechse) ist im Vorfeld der Baumaßnahme zu prüfen; im Fall eines Nachweises sind sowohl Vermeidungsmaßnahmen zum individuellen Schutz als auch Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzlebensräumen erforderlich, die im Detail mit dem LUA abzustimmen und im Rahmen der Bauanträge zu genehmigen sind

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Geplante Gewerbefläche (Quelle: Flächennutzungsplan Gemeinde Tholey). Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.</p> 
Bebauungsplan	<p>Bebauungsplan: „Industrie- und Gewerbepark BAB 1 - Am Schaumberg 2. BA Industriegebiet“ (2008) Relevante Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ • Grünordnerische Maßnahme M 8: Die Stellflächen der als Parkplatz angelegten Flächen sind zur Minimierung der Versiegelung wasserdurchlässig zu befestigen. Für je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum (3xv, StU 14-16 cm) zu pflanzen und zu unterhalten. <p>Die 1. Teiländerung „Industrie- und Gewerbepark BAB 1 - Am Schaumberg“ ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark BAB 1 - Am Schaumberg 2. BA Industriegebiet“ von 2008.</p> 

Städtebauliches Konzept

Zur Konkretisierung des Vorhabens wurde im Vorfeld ein städtebauliches Konzept entwickelt, das die mögliche Nutzung und Aufteilung des Plangebietes darstellt und als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes herangezogen wurde.

Ziel des Konzeptes ist die sinnvolle Ergänzung des Gewerbegebietes durch ein Schnellrestaurant, einen Waschpark und

einen Containerstellplatz am nördlichen Ende des Gewerbebaus BAB 1 - Am Schaumberg.

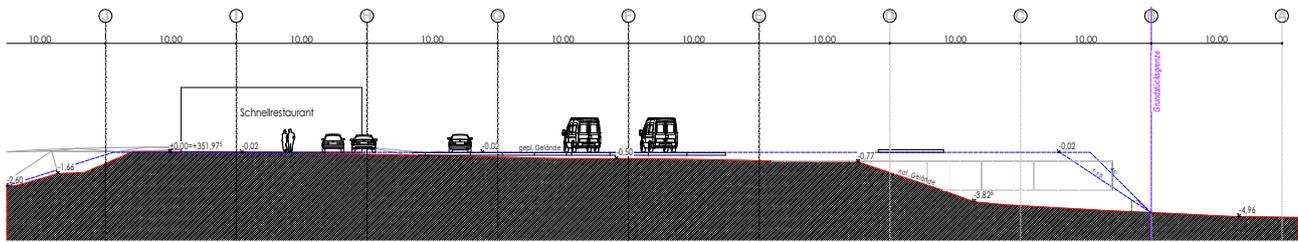
Konkret sieht das städtebauliche Konzept die Errichtung des Schnellrestaurants im nordwestlichen Plangebiet vor. Dabei soll das Gebäude über eine Grundfläche von ca. 160 m² verfügen (10 m x 16 m) und neben dem eigentlichen Restaurant ergän-

zend auch über Sozialräume verfügen. Für den Außenbereich ist zudem eine Terrasse (ca. 40 m²) vorgesehen. Über eine Treppe soll das Restaurant zudem fußläufig mit dem nördlich gelegenen Park & Ride-Parkplatz verbunden werden.

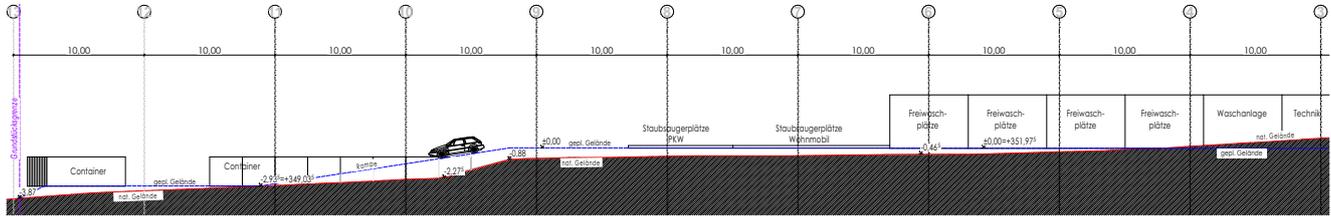
Stellplätze sind sowohl östlich als auch südlich des Schnellrestaurants vorgesehen (insgesamt 13 Stellplätze). Weitere Stellplätze



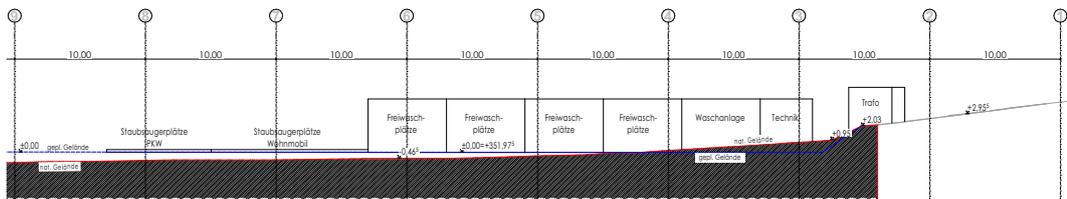
Städtebauliches Konzept; ohne Maßstab; Quelle: Dipl.-Ing. (FH) Peter Heinz Architekt AKS, Bahnhofstraße 6, 66636 Tholey, www.heinzplan.de



Schnitt A-A



Schnitt B-B Teil 1



Schnitte Städtebauliches Konzept; ohne Maßstab; Quelle: Dipl.-Ing. (FH) Peter Heinz Architekt AKS, Bahnhofstraße 6, 66636 Tholey, www.heinzplan.de

mit Ladestationen für Elektroautos sind zudem unmittelbar entlang der Erschließungsstraße des Gewerbeparks an der westlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen.

Der Waschpark ist wiederum im südlichen Plangebiet vorgesehen und umfasst im städtebaulichen Konzept eine Fläche von ca. 430 m². Zum Waschpark zählen dabei neben einer Waschanlage vier Freiwaschplätze, zwei Staubsaugerplätze für Wohnmobile und zwei Staubsaugerplätze für Pkw sowie ein Technikraum.

Ergänzt werden die vorgesehene Nutzungen im östlichen, topografisch etwas tiefer gelegenen, Bereich des Plangebietes durch einen Containerstellplatz mit Raum für rund 25 Container. Die Container dienen dabei in erster Linie der Unterbringung von kleineren Wohnmobilen und Motorrädern (insbesondere während der Wintermonate) sowie als Standplatz für Oldtimer.

Erschlossen wird das Plangebiet durch eine Zufahrt im Nordwesten, die unmittelbar zur Landesstraße L 147 sowie zur Autobahn A 1 führt. Die Containerfläche ist über eine ca. 6 m breite Rampe erreichbar.

Weiterhin sieht das Konzept grünordnerische Maßnahmen und Baumpflanzungen vor, die der Eingrünung des Plangebietes dienen. Im Südwesten ist weiterhin eine neue Trafostation geplant.

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO

Ziel der Teiländerung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur gewerblichen Nutzung einer bisher als Parkplatz festgesetzten Fläche als Ergänzung am nördlichen Ende des Gewerbeparks BAB 1 - Am Schaumberg.

Dementsprechend wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Aus dem Katalog der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Hierfür besteht weder ein Erfordernis, noch ist eine derartige Nutzung an diesem Standort städtebaulich sinnvoll.

Zulässig ist infolgedessen die Errichtung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden.

Die getroffenen Festsetzungen sollen letztlich eine zweckmäßige gewerbliche Nutzung des Plangebietes als Ergänzung des südlich angrenzenden Gewerbegebietes ermöglichen.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung wird im Plangebiet sowohl durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als auch durch die Höhe baulicher Anlagen geregelt und so auf eine Maximale begrenzt.

Die festgesetzten Höhen entsprechen der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Bebauung und stellen eine maßvolle Nutzung der bisher unbebauten Fläche dar. Gleichzeitig berücksichtigen sie die topografischen Gegebenheiten vor Ort.

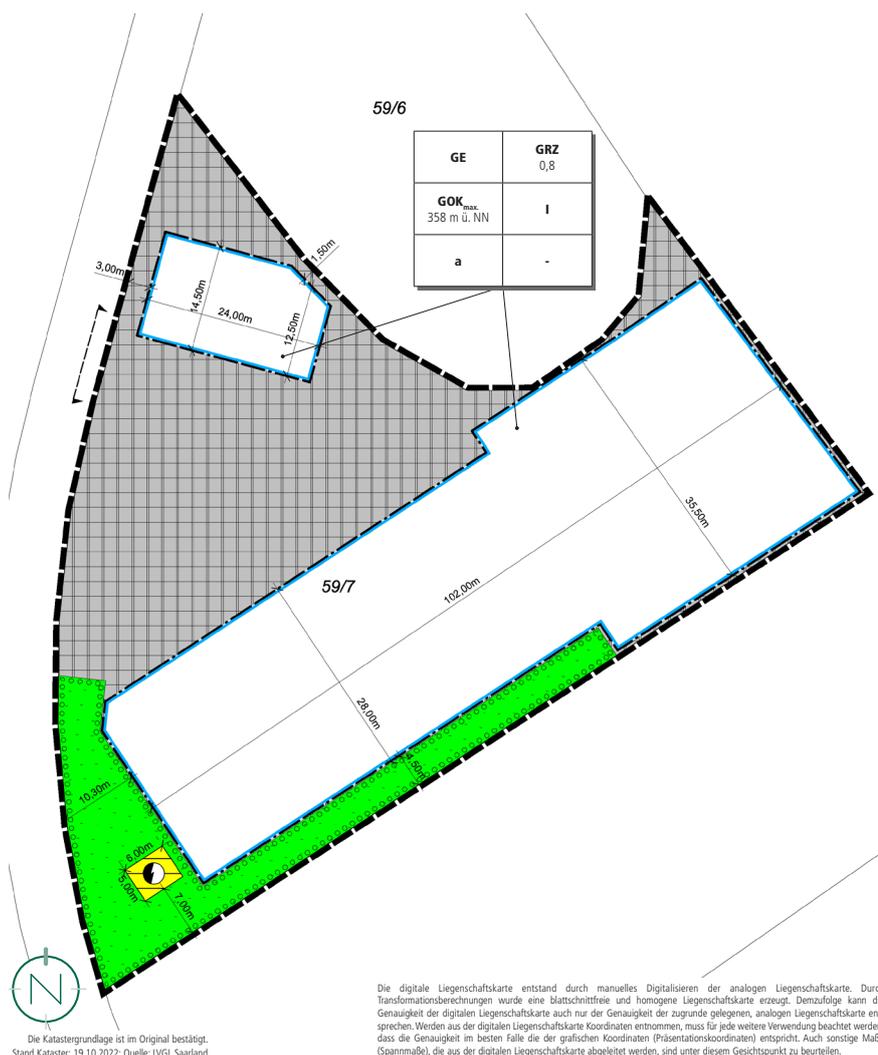
Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlagen wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern und eine angemessene Integration ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen können den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entnommen werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung der GRZ von 0,8 im Gewerbegebiet entspricht gemäß § 17 BauNVO den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Gewerbegebieten und trägt der städtebaulichen Situation vor Ort Rechnung. Gleichzeitig orientiert sie sich an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungs-



Planzeichnung; ohne Maßstab; Quelle Kataster: LVGL Saarland; Bearbeitung: Kernplan

planes sowie der südlich angrenzenden gewerblichen Nutzung.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Die entstehende Bebauung lässt ausreichend Freiflächen zur Begrünung der Fläche (unter anderem durch grünordnerische Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen).

Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung wird im Plangebiet sowohl durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als auch durch die Zahl der Vollgeschosse geregelt.

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

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal 1 Vollgeschoss wird analog zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern und gleichzeitig eine angemessene Integration ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu sichern.

Dabei orientiert sich die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse an der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Bebauung und den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. So wird die maßvolle Ergänzung des Gewerbeparks durch die dort entstehenden Nutzungen sichergestellt.

Bauweise

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

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

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m eröffnet ein höheres Maß an Flexibilität bei der Bemessung der Baukörper und ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes. Darüber hinaus ist eine Grenzbebauung möglich.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen sind so dimensioniert, dass Flexibilität bei der Anordnung der Baukörper bleibt. Gleichzeitig wird die Bebaubarkeit einzelner Bereiche gemäß dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept eingeschränkt. Gemeinsam mit der Festsetzung der GRZ kann somit eine maßvolle Bebauung und Flächeninanspruchnahme erreicht werden.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z. B. Zufahrten, Stellplätze). Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Dies sorgt für Flexibilität bei der Bebaubarkeit und gewährleistet, dass der ruhende Verkehr auf dem Grundstück organisiert werden kann.

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Diese Festsetzung dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs sowie der Schaffung eines ausreichenden Stellplatzangebotes innerhalb des Plangebietes.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Errichtung von Ladestation für Elektromobilität innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Anschluss an Verkehrsflächen; Hier: Ein- und Ausfahrtbereich

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung des Ein- und Ausfahrtbereiches wird sichergestellt, dass die Ein- bzw. Ausfahrt zum Plangebiet langfristig an der verkehrstechnisch günstigsten Position errichtet und gesichert wird. Infolgedessen ist es nicht möglich, ohne Weiteres eine Zufahrt an anderer Stelle herzustellen. Beeinträchtigungen der angrenzenden Verkehrsfläche können auf diese Weise vermieden werden.

Fläche für Versorgungsanlagen; Hier: Elektrizität, Trafo

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Um die Versorgung mit elektrischer Energie zu sichern, wird eine Fläche für Versorgungsanlagen (hier: Elektrizität, Trafo) festgesetzt.

Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

An der südlichen bzw. südwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese dient vornehmlich der Anpflanzung standortgerechter Baum- und Straucharten und trägt damit zur Eingrünung und optischen Eingrenzung des Plangebietes bei. Gleichzeitig können auf diese Weise die im bestehenden Bebauungsplan vorgesehenen Grün- bzw. Pflanzmaßnahme (Maßnahme M 8) ausgeglichen und eine ausreichende Eingrünung des Plangebietes sichergestellt werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Entsprechend der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass für die Ausleuchtung der bebauten Bereiche eine UV-arme, insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik vorzusehen ist.

Aus Vorsorgegründen wird zudem festgesetzt, dass das Plangebiet vor Beginn der Bauarbeiten nochmals auf das Vorkommen von Reptilien (Zaun-, Mauereidechse) zu prüfen ist und beim Nachweis derartiger Ar-

ten entsprechende Maßnahmen durchzuführen und mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen sind.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauGB

Aufgrund der Lage am Rand des Gewerbeparks ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

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

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

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden angrenzenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden und weist noch ausreichende Kapazitäten auf.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan

aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Dies ist insbesondere aufgrund der direkten Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung erforderlich.

Die getroffenen Einschränkungen zur Dach- eindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z. B. glänzende, reflektierende Materialien) verhindern.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Gleichzeitig ist zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas die Begrünung von Dächern und Fassaden grundsätzlich zulässig.

Werbeanlagen werden nicht generell ausgeschlossen. Stattdessen wird das Aufstellen von Werbeanlagen nach Art, Höhe der Werbeanlagen, Standort und Ausgestaltung beschränkt. Dies vermeidet eine dominierende Wirkung von Werbeanlagen und gestattet eine angemessene Ausstattung des Plangebietes. Auf weitere Einschränkungen wird verzichtet, um auch den zulässigen Nutzungen zweckentsprechende Werbung zuzulassen.

Weiterhin sind zur Eingrenzung des Plangebietes Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Um für das Plangebiet eine zweckmäßige Nutzung zu ermöglichen, sind ferner Aufschüttungen, Abgrabungen sowie erforderliche Böschungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen tragen demnach dazu bei, dass sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung einfügt.

Auswirkungen der Satzung, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

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

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

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

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 6.500 m² und befindet sich am nördlichen Rand des Gewerbeparks BAB 1 - Am Schaumberg. Die Umgebung entspricht einer gewerbegebietstypischen Nutzung. Störfähige Nutzungen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Die geplante Nutzung fügt sich somit in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Folglich kann Konfliktfreiheit gewährleistet werden. Negative Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Gleichzeitig wurden die Festsetzungen so gewählt, dass sich die geplante Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und somit zu Beeinträchtigungen führen kann.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den Bebauungsplan. Stattdessen wird die Wahrung dieser Grundbedürfnisse in vollem Umfang gewährleistet.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet grenzt südlich an den Gewerbepark BAB 1 - Am Schaumberg und nördlich an einen Park & Ride-Parkplatz. Im Übrigen befinden sich in der Umgebung des Plangebietes Grün- bzw. Waldflächen.

Die Planung hat aufgrund ihres geringen Umfangs keine räumliche Fernwirkung. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Die festgesetzte Dimensionierung der zukünftigen Bebauung ermöglicht eine maßvolle Bebauung bzw. Nutzung der bisher als Parkplatz festgesetzten Fläche.

Von der Anordnung und Gestaltung der Baukörper geht keine unzumutbare Wirkung auf die Umgebung aus. Die geplante Bebauung ordnet sich der angrenzenden Gewerbenutzung unter. Eine negative Wirkung auf das Landschaftsbild kann vermieden werden, da es sich lediglich um eine, im Verhältnis zum Gewerbepark, flächenmäßig geringfügigen Ergänzung handelt.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich der Teiländerung weist insgesamt nur eine geringe ökologische Wertigkeit auf, sodass für die Naturgüter infolge der geplanten Maßnahme keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Grundlage der Bewertung ist zudem die bisherige Festsetzung der Fläche als Parkplatz.

Aufgrund der Lage innerhalb des Gewerbeparks BAB 1 - Am Schaumberg sowie der nahe gelegenen Autobahnauffahrt und der bereits erfolgten Bodenarbeiten innerhalb des Plangebietes sind die Habitatbedingungen des Plangebietes und der näheren Umgebung stark eingeschränkt. Auswirkungen auf in der Nähe befindliche FFH-Lebensraumtypen bzw. Biotope sind nicht zu erwarten. Auch für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten. Insbesondere sind keine Tier- und Pflanzenarten der Roten Liste bzw. mit besonderem Schutzstatus erheblich betroffen.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung, betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten. Darüber hinaus gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, „die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur sowie auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein aus-

reichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes, Flächenangebot zu berücksichtigen. Dem trägt der vorliegende Bebauungsplan Rechnung.

Gleichzeitig trägt die Ergänzung des Gewerbeparks durch die vorgesehene Nutzung zur Schaffung und Sicherung neuer Arbeitsplätze bei und stärkt die mittelständische Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Tholey.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Belange des Verkehrs werden durch die Planung nicht betroffen. Die Anschlussmöglichkeiten an die vorhandene Verkehrsfläche sind bereits grundsätzlich vorhanden. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind zu errichten.

Das durch die Planung mögliche, zusätzliche Verkehrsaufkommen durch neue Anlieger ist vernachlässigbar. Der ruhende Verkehr wird vollständig innerhalb des Plangebietes organisiert.

Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt und durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie Anschlusspunkte sind grundsätzlich vorhanden. Unter Beachtung der vorhandenen Kapazitäten kann das bestehende Versorgungsnetz erweitert und das Plangebiet an die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen werden.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes

Abgesehen von potenziell eintretenden sehr geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen aufgrund zusätzlicher Versiegelungen, können erhebliche negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen wurde aus Vorsorgegründen zusätzlich ein Hinweis zum Abfluss des Wassers bei Starkregenereignissen in den Plan mit aufgenommen.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in die Umgebung zu sichern.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verabschiedung der Teiländerung des Bebauungsplanes

- Sinnvolle Ergänzung und Abrundung des Gewerbeparkes BAB 1 - Am Schaumberg auf einer bislang als Parkplatz festgesetzten Fläche,
- Schaffung neuer Arbeitsplätze und Stärkung der mittelständischen Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde Tholey,
- Die Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine entgegenstehenden landesplanerischen Vorgaben
- Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange
- Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes

- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung (Infrastruktur grundsätzlich vorhanden; geringer Erschließungsaufwand)
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung der Satzung

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Änderung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Teiländerung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde Tholey zu dem Ergebnis, die Teiländerung des Bebauungsplan an dem dafür vorgesehenen Standort zu realisieren.