

BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplans

Sondergebiet Sport, Freizeit und Erholung "Am Schaumberg" - 1. Änderung in der Gemeinde Tholey

Begründung

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke



Auftraggeber:



Bearbeitet durch:

INGENIEURBÜRO P & P GmbH

Hauptsitz

Im Gewerbepark 5
66687 Wadern
Telefon +49 6871 90280
Fax +49 6871 902830
Email info@paulus-partner.de

Büroniederlassungen

Großer Markt 17
66740 Saarlouis
Telefon +49 6831 1204038

Südallee 37e
54290 Trier

Telefon +49 651 97609810
Fax +49 651 97609815

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans	5
3.	Bestandssituation	7
4.	Planungsziele und Zweck der Planung	11
5.	Übergeordnete Planungen	11
5.1	Landesentwicklungsplan „Umwelt“	12
5.2	Landesentwicklungsplan „Siedlung“	13
6.	Bestehende Bauleitplanung	13
6.1	Bestehender Flächennutzungsplan	13
6.2	Bestehender Bebauungsplan	14
7.	Beschreibung der Planung	16
7.1	Sondergebiet Wohnmobilpark	16
7.2	Sondergebiet Tiny-Häuser	17
7.3	Sondergebiet Bogenschießen	18
7.4	Grün- und Freizeitbereich „Wellwertswies“	19
8.	Teiländerung des Flächennutzungsplans	21
9.	Änderung des Bebauungsplans	23
9.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	23
9.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB).....	23
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung	24
9.1.3	Bauweise	25
9.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	26
9.1.5	Nebenanlagen	27
9.1.6	Flächen für Kfz-Stellplätze.....	27
10.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
11.	Entwässerung und Wasserwirtschaft	28
12.	Hinweise und Empfehlungen	29
13.	Auswirkungen der Planung	32
13.1	Sondergebiet Wohnmobilpark - Auswirkungen	32
13.2	Sondergebiet Tiny-Häuser - Auswirkungen	33
13.3	Sondergebiet Bogenschießen - Auswirkungen	34
13.4	Grün- und Freizeitbereich „Wellwertswies“ - Auswirkungen	35
13.5	Zusammenfassung	36

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Sport, Freizeit und Erholung "Am Schaumberg" (blaue Darstellung) und der Bereiche der 1. Änderung (schwarze Darstellung), o.M. (Grundlage: LVGL, Bearbeitung P&P GmbH).....	6
Abb. 2:	Lage des Planbereichs in der Region, o.M. (Grundlage: TopPlusOpen, Bearbeitung P&P GmbH).	7
Abb. 3:	Örtliche Lage des Planbereichs, o.M. (Grundlage: TopPlusOpen, Bearbeitung P&P GmbH).	8
Abb. 4:	Drohnenaufnahme des Planbereichs, Blickrichtung aus Süden, o.M., (Aufnahme: P&P GmbH).	9
Abb. 5:	Drohnenaufnahme des Planbereichs, Blickrichtung aus Norden, o.M., (Aufnahme: P&P GmbH).	10
Abb. 6:	Auszug Landesentwicklungsplan Teilabschnitten „Umwelt“. o.M., (Quelle: Saarland Ministerium für Umwelt, Bearbeitung P&P GmbH).....	12
Abb. 7:	Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey mit Darstellung des Planbereichs (rot), o.M., (Quelle: Gemeinde Tholey, Bearbeitung P&P GmbH).....	14
Abb. 8:	Auszug Bebauungsplan Sport, Freizeit und Erholung "Am Schaumberg" mit Skizzierung des Änderungsbereichs der 1. Änderung (blau) o.M., (Quelle: Gemeinde Tholey, Bearbeitung P&P GmbH).....	15
Abb. 9:	Lageplan des Wohnmobilparks und der geplanten Tiny-Häuser o.M., (Quelle: P&P GmbH).	17
Abb. 10:	Drohnenaufnahme des geplanten Wohnmobilmobilbereichs, o.M., (Aufnahme: P&P GmbH).....	17
Abb. 11:	Drohnenaufnahme des geplanten Tiny-Haus-Bereichs, o.M., (Aufnahme: P&P GmbH).....	18
Abb. 12:	Drohnenaufnahme des Bogenschießbereiches, o.M., (Aufnahme: P&P GmbH).....	19
Abb. 13:	Drohnenaufnahme des Grün- und Freizeitbereichs, o.M., (Aufnahme: P&P GmbH).....	20
Abb. 14:	Teiländerung Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey, o.M., (Quelle: Gemeinde Tholey, Bearbeitung P&P GmbH).....	21

1. Einleitung

„Die Gemeinde Tholey zählt im Landkreis St. Wendel und im Naturpark Saar-Hunsrück zu den touristischen Glanzlichtern der Region. Rund um den alles überragenden Schaumberg sind die neun Ortsteile der Gemeinde in eine wunderschöne Landschaft eingebettet. Sie bilden eine herrliche Kulisse für die vielfältigen Angebote für Kulturliebhaber und an aktiver Freizeitgestaltung interessierte Touristen und Einwohner“ (<https://www.tholey.de/kultur-freizeit-tourismus/>).

Die Gemeinde verfügt bereits über ein vielfältiges touristisches Angebot, entsprechend den touristischen Entwicklungen und Trends bedarf es jedoch einer kontinuierlichen Weiterentwicklung, um attraktiv zu bleiben und einen Besuch wert zu sein.

In den 1980/90er Jahren hat die Gemeinde Tholey den Bebauungsplan Sport, Freizeit und Erholung "Am Schaumberg" aufgestellt, mit dem Ziel die Naherholung in der Gemeinde und den Tourismus in der Region zu stärken.

Auf Grundlage des Plans wurden in den vergangenen Jahrzehnten das Erlebnisbad Schaumberg, das Sport- und Rehaszentrum, die Jugendherberge und weitere Einrichtungen umgesetzt und der Bereich hat sich zu einer bedeutenden touristischen Destination entwickelt.

Unter dem Aspekt der sich wandelnden Anforderungen im Tourismussektor plant die Gemeinde Tholey im Bereich des Bebauungsplans Sport, Freizeit und Erholung "Am Schaumberg" nunmehr weitere Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Gesamtanlage.

Kernelement der Planung ist südlich des bestehenden Rehasentrums der Bau eines modernen, luxuriösen Wohnmobilparks mit Empfangsgebäude, Einkaufsmarkt für Campingartikel sowie Bio- und Regionalwaren sowie allen technischen Einrichtungen, die einen Wohnmobilurlaub attraktiv machen. Ergänzt wird das Angebot durch ein Restaurant mit hochwertiger Gastronomie und Veranstaltungsräumen.

Im Kontext des Wohnmobilparks, ist weiterhin im südlich anschließenden Waldbereich ein Ferienhausgelände mit Baum- und Tiny-Häusern geplant. Neue Kfz-Stellplätze sichern den entsprechenden Stellplatzbedarf für Besucher und Mitarbeiter.

Im Bereich nördlich und östlich des Freizeitbades ist die Neuordnung und Attraktivitätssteigerung der bestehenden Grün- und Freizeitflächen Zielsetzung. Hier sollen die

Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten und die Errichtung kleiner Bauwerke (Pavillons, Imbiss u.Ä.) sowie von Sport- und Freizeitanlagen ermöglicht werden.

Schließlich ist Gegenstand der Planänderung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Empfangsgebäudes für die bestehende Bogenschießanlage im Nordwesten des Plangebietes.

Die neuen Maßnahmen sollen das bestehende Angebot ergänzen und Synergien zu deren Fortbestand erzeugen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Tholey hat am __.__.2023 dem Aufstellungsbeschluss zum **Bebauungsplan Sport, Freizeit und Erholung "Am Schaumberg" – 1. Änderung** gefasst und die parallele Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde wurde eingeleitet.

Mit der Planung wurde das Ingenieurbüro P&P GmbH aus Wadern beauftragt.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Sport, Freizeit und Erholung "Am Schaumberg" - 1. Änderung befindet sich in der Gemeinde Tholey, in den Ortsteilen Tholey und Theley. Der neue Planbereich umfasst Teile des bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplans Sport, Freizeit und Erholung "Am Schaumberg".

Dieser hat eine Fläche von ca. 25 ha (Abb.1, blaue Darstellung).

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans werden davon ca. 12,3 ha neu überplant (Abb.1, schwarze Darstellung), wobei der Geltungsbereich über den Bereich des bestehenden Bebauungsplans hinaus im südlichen Bereich um ca. 0,4 ha erweitert wird (geplanter Parkplatz).

Der Planbereich wird dabei differenziert in einen östlichen Bereich mit einer Fläche von ca. 12 ha (Wohnmobilpark, Tiny-Häuser, Grün- und Freizeitbereich) und einen westlichen Bereich (Bogenschießen) mit einer Fläche von ca. 0,3 ha.

Die überplanten Bereiche erstrecken sich unverändert in Bezug zum bestehenden Bebauungsplan östlich des Erlebnisbades Schaumberg bzw. nördlich der Jugendherberge Tholey.



Abb. 1: Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Sport, Freizeit und Erholung "Am Schaumberg" (blaue Darstellung) und der Bereiche der 1. Änderung (schwarze Darstellung), o.M. (Grundlage: LVGL, Bearbeitung P&P GmbH).

Die Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Theley, Flur 17 und 18 sowie in der Gemarkung Tholey, Flur 3 und sind in Verfügungsgewalt der Gemeinde Tholey. Die genaue Grenze des Planbereichs ist in Abb. 1 dargestellt und ergibt sich rechtsverbindlich aus der Planzeichnung.

3. Bestandssituation

Naturraum

Der Planbereich befindet sich im östlichen Bereich des Schaumbergmassivs, einem von Waldinseln durchsetzten kleinen Bergland. Zentraler Bereich ist der Härtlingskegel des weithin sichtbaren Schaumbergs (569m).

Lage in der Region

Die Gemeinde Tholey und der Schaumberg liegen im nordöstlichen Saarland, verkehrsgünstig an der Autobahn A1. Die Autobahn ist sowohl für die regionale Anbindung des Planbereichs von Bedeutung, als auch für die überregionale Anbindung, stellt sie doch für den norddeutschen Raum, die Niederlande und Belgien eine Hauptroute „in den Süden“ dar.

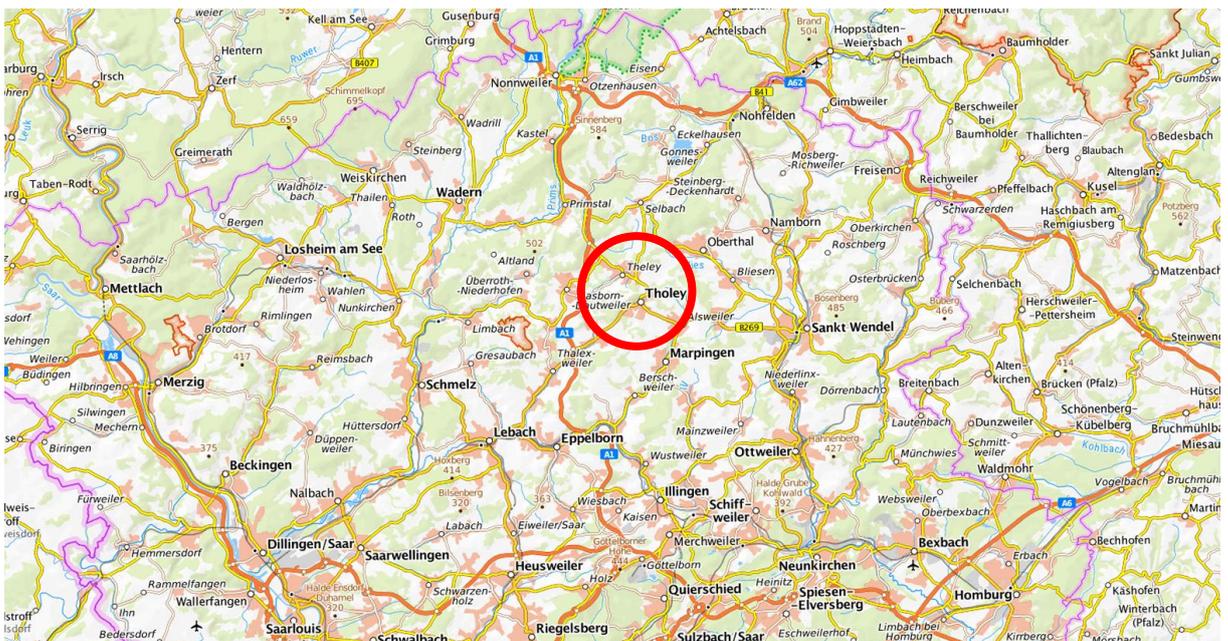


Abb. 2: Lage des Planbereichs in der Region, o.M. (Grundlage: TopPlusOpen, Bearbeitung P&P GmbH).

Über die Anschlussstellen Tholey, Tholey-Hasborn und Nonnweiler-Primstal kann der Planbereich schnell erreicht werden. Er ist entsprechend für den überörtlichen Verkehr sehr gut angebunden.

Örtliche Lage und Erschließung

Der Planbereich befindet sich östlich des Schaumbergs, zwischen den Ortsteilen Tholey und Theley. Über die Straßen „Am Schaumberg“ und die Straße „Zum Erlebnispark“ ist die leistungsfähige Erschließung von beiden Ortsteilen aus gegeben.

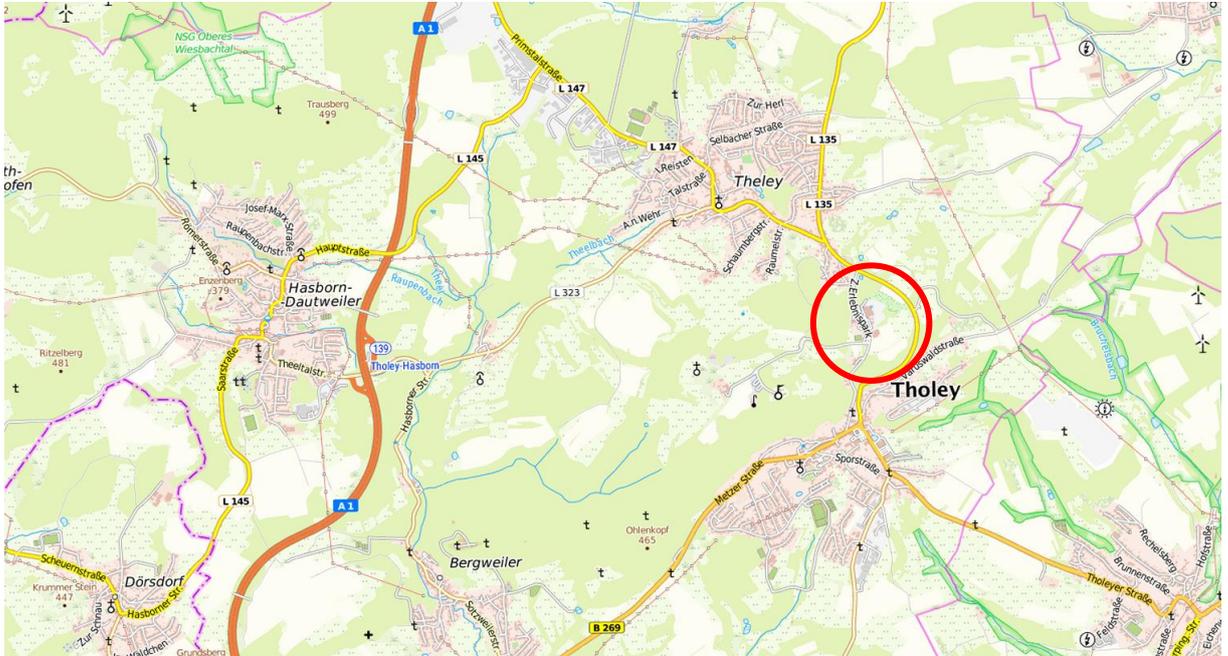


Abb. 3: Örtliche Lage des Planbereichs, o.M. (Grundlage: TopPlusOpen, Bearbeitung P&P GmbH).

Gelände

Das Gelände des Planbereichs ist im Gegensatz zum westlich gelegenen steilen Bereich des Schaumberges lediglich flach geneigt. Von Westen nach Osten beträgt das Gefälle ca. 2%: Von Norden nach Süden steigt das Gelände um ca. 3%, bevor es in Richtung Tholey steil abfällt.

Boden

Bei den Bodenverhältnissen im Planbereich ist augenscheinlich von gewachsenem Boden auszugehen. Mitunter sind Flächen bereits anthropogen überformt. Unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) sind nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

Nutzungsstrukturen

Der Bereich des Schaumbergs ist bereits sehr stark touristisch geprägt. Im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans befinden sich bereits das Erlebnisbad

Schaumberg, das Sport- und Rehaszentrum und die Jugendherberge Tholey; diese Bereiche bleiben von der Planung unberührt. Die durch die vorliegende Planung berührten Bereiche werden derzeit unterschiedlich genutzt. Der Bereich des geplanten Wohnmobilparks wird derzeit als Landwirtschaftsfläche genutzt. Bei den Flächen, die für eine Bebauung mit Tiny-Häusern vorgesehen sind, handelt es sich um Waldflächen. Die Flächen der Bogenschießanlage werden derzeit schon in dieser Form genutzt.

Der Bereich, der als Grün- und Freizeitbereich entwickelt werden soll, wird bereits teilweise in dieser Art genutzt, darüber hinaus handelt es sich bei den Flächen um Landwirtschafts- und Waldflächen.



Abb. 4: Drohnenaufnahme des Planbereichs, Blickrichtung aus Süden, o.M., (Aufnahme: P&P GmbH).

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Das „Landschaftsschutzgebiet im Landkreis St. Wendel - in der Gemeinde Tholey“ grenzt südlich an den Bereich der überplanten Bogenschießanlage an, wird jedoch durch die Planung nicht berührt.

Der Planungsbereich befindet sich komplett im Bereich des Naturparkes Saar-Hunsrück.

Weitere Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Vegetation

Im Bereich des geplanten Grün- und Freizeitbereichs im Norden ist eine sehr differenzierte Vegetation vorhanden. Neben Mischwaldflächen im Norden sind Acker- und Grünlandflächen durchzogen mit Feldgehölzen bestimmend. Weite Bereiche sind bereits anthropogen überformt und werden z.B. als Rad- und Fußwege, als Matschspielplatz oder als Barfußpfad genutzt.

Der Bereich des geplanten Wohnmobilparks wird derzeit maßgeblich als Ackerfläche genutzt. Gequert wird der Bereich durch einen Wanderweg mit einer Alleebepflanzung.

Der südliche Plangebietsrand, in dem Tiny-Häuser konzipiert sind, stellt sich derzeit als Waldmantel (Pionervegetation) mit angrenzenden Laubmischwald bzw. Eichenmischwald dar.

Der Bereich der Bogenschießanlage wird vorrangig von Grünlandfläche eingenommen. Der Bereich ist weiterhin mit einzelnen Gehölzbeständen bestanden.



Abb. 5: Drohnenaufnahme des Planbereichs, Blickrichtung aus Norden, o.M., (Aufnahme: P&P GmbH).

4. Planungsziele und Zweck der Planung

Übergeordnetes Ziel der vorliegenden Planung ist die Stärkung des Tourismus in der Gemeinde Tholey.

Dabei wird angeknüpft an die bestehenden touristischen Infrastrukturen im Bereich des Schaumbergs; die geplanten Maßnahmen stehen entsprechend in Wechselwirkung zu bestehenden Einrichtungen mit der Zielsetzung positive Synergien herzustellen.

Im Speziellen wird durch die Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Grundlage für vier Maßnahmen geschaffen. Dabei handelt es sich um:

- Den Neubau eines Wohnmobilparks mit Empfangsgebäude, Einkaufsmarkt (Campingartikel sowie Bio- und Regionalwaren) und Sanitärgebäuden sowie eines Restaurants und von Veranstaltungsräumen.
- Den Neubau eines Ferienhausgeländes mit Baum- und Tiny-Häusern sowie eines Kfz-Parkplatzes.
- Die Neuordnung und Attraktivitätssteigerung der bestehenden Grün- und Freizeitflächen nördlich und östlich des Erlebnisbades. Hier sollen die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten und die Errichtung kleiner Bauwerke (Pavillons, Imbiss u.Ä.) sowie von Sport- und Freizeitanlagen ermöglicht werden.
- Der Bau eines Empfangsgebäudes für die bestehende Bogenschießanlage und die barrierefreie Gestaltung der Anlage.

In der Summe tragen die Maßnahmen zu einer Erhöhung der touristischen Attraktivität Tholeys und des Schaumbergs bei. Durch die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten wird ein wichtiger Beitrag für die örtliche Wirtschaft geleistet.

5. Übergeordnete Planungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans und der Teiländerung des Flächennutzungsplans hat die Gemeinde weitestgehend Planungs- und Gestaltungsfreiheit. Das entbindet nicht davon, bestehende und überörtliche Planungen, Fachplanungen und sonstige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

5.1 Landesentwicklungsplan „Umwelt“

Maßgeblich für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Landesentwicklungsplan Teilabschnitten „Umwelt“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 (zuletzt geändert durch die 1. Änderung, betreffend die Aufhebung der landesplanerischen Ausschlusswirkung der Vorranggebiete für Windenergie, vom 27. September 2011).

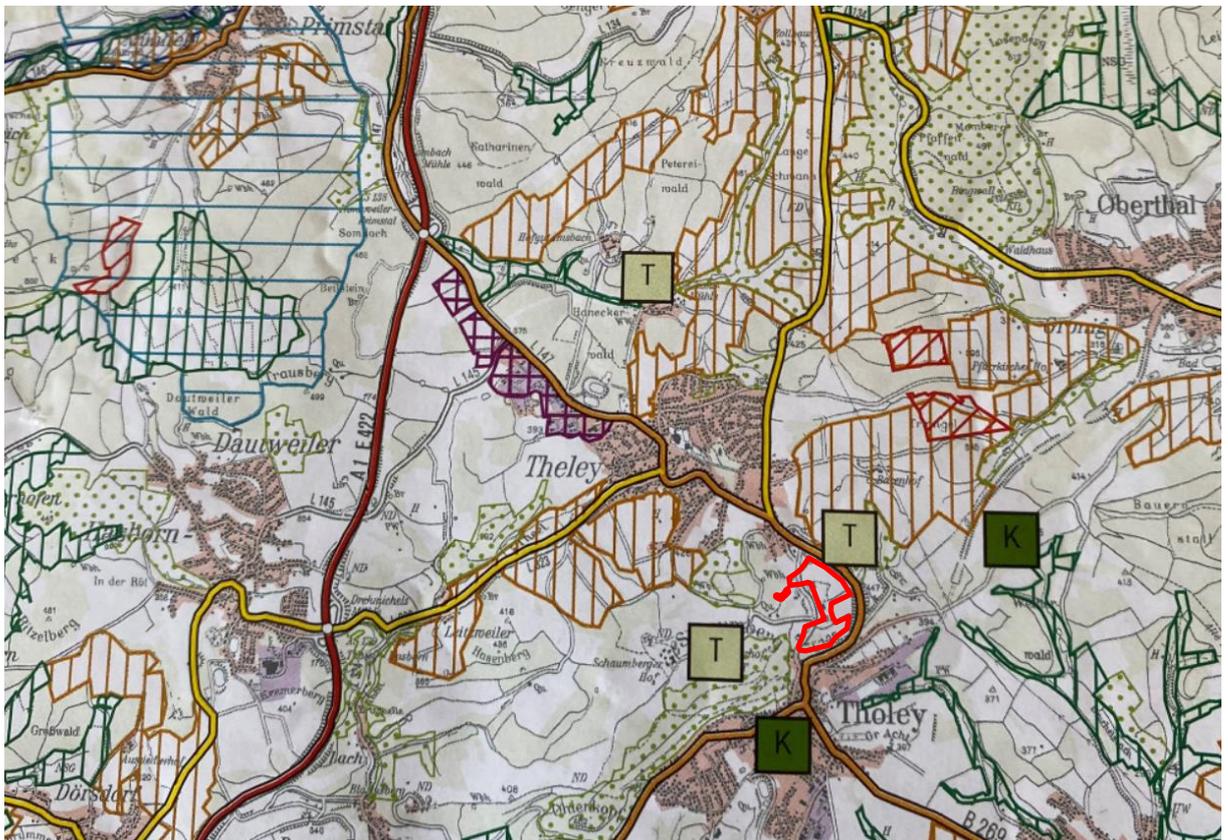


Abb. 6: Auszug Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“. o.M., (Quelle: Saarland Ministerium für Umwelt, Bearbeitung P&P GmbH).

Der Planbereich ist gemäß dem Plan als Standortbereich für den Tourismus (T) ausgewiesen.

Westlich und südwestlich des Plangebietes sind Vorranggebiete für den Freiraumschutz ausgewiesen, östlich ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Auf Grund der großen räumlichen Distanz zum Plangebiet sind jedoch keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten. Die Planung steht entsprechend im Einklang mit den landesplanerischen Zielsetzungen.

5.2 Landesentwicklungsplan „Siedlung“

Darüber hinaus ist für die Aufstellung des Bebauungsplans der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“ (LEP-Siedlung) vom 14. Juli 2006 maßgeblich.

Durch den Bebauungsplan werden keine dauerhaften Wohnbauflächen entwickelt; es werden vielmehr touristische Übernachtungsmöglichkeiten in Form von Wohnmobilstellplätzen bzw. Ferienhäusern geschaffen. Diese Übernachtungsformen sind nicht Steuerungsgegenstand des LEP-Siedlung.

Gegenstand des LEP-Siedlung ist weiterhin die Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Beim geplanten Einkaufsmarkt für Campingartikel sowie für Bio- und Regionalwaren handelt es sich um keinen großflächigen Einzelhandelsmarkt.

Die Planung steht entsprechenden auch in Einklang mit den landesplanerischen Zielsetzungen des LEP-Siedlung.

6. Bestehende Bauleitplanung

6.1 Bestehender Flächennutzungsplan

Im bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey sind für den Bereich des Bebauungsplans Sport, Freizeit und Erholung "Am Schaumberg" – 1. Änderung maßgeblich Landwirtschaftsflächen ausgewiesen; dabei handelt es sich um den gesamten mittleren und nördlichen Planbereich. Die tatsächliche Nutzungsart ist teilweise landwirtschaftlich und teilweise touristisch.

Im südlichen Planbereich ist eine Sondergebietsfläche Hotel ausgewiesen. Diese Planung wurde nicht realisiert, an ihre Stelle tritt nunmehr die Planungen zum Neubau des Wohnmobilparks.

Entlang des südlichen Randes des Plangebietes sieht der bestehende Flächennutzungsplan Waldflächen vor. Hier ist die Entwicklung eines Ferienhausgeländes mit Baum- und Tiny-Häusern konzipiert.

Der Bereich der bestehenden Bogenschießanlage ist im Flächennutzungsplan derzeit als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Weiterhin ist eine Biotopstruktur gekennzeichnet.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Auf Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplans kann die vorliegende Planung das sogenannte Entwicklungsgebot nicht erfüllen. Entsprechend wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey für den Bereich des Bebauungsplans Sport, Freizeit und Erholung "Am Schaumberg" – 1. Änderung im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert und somit die Voraussetzungen zur Erfüllung des Entwicklungsgebotes geschaffen.

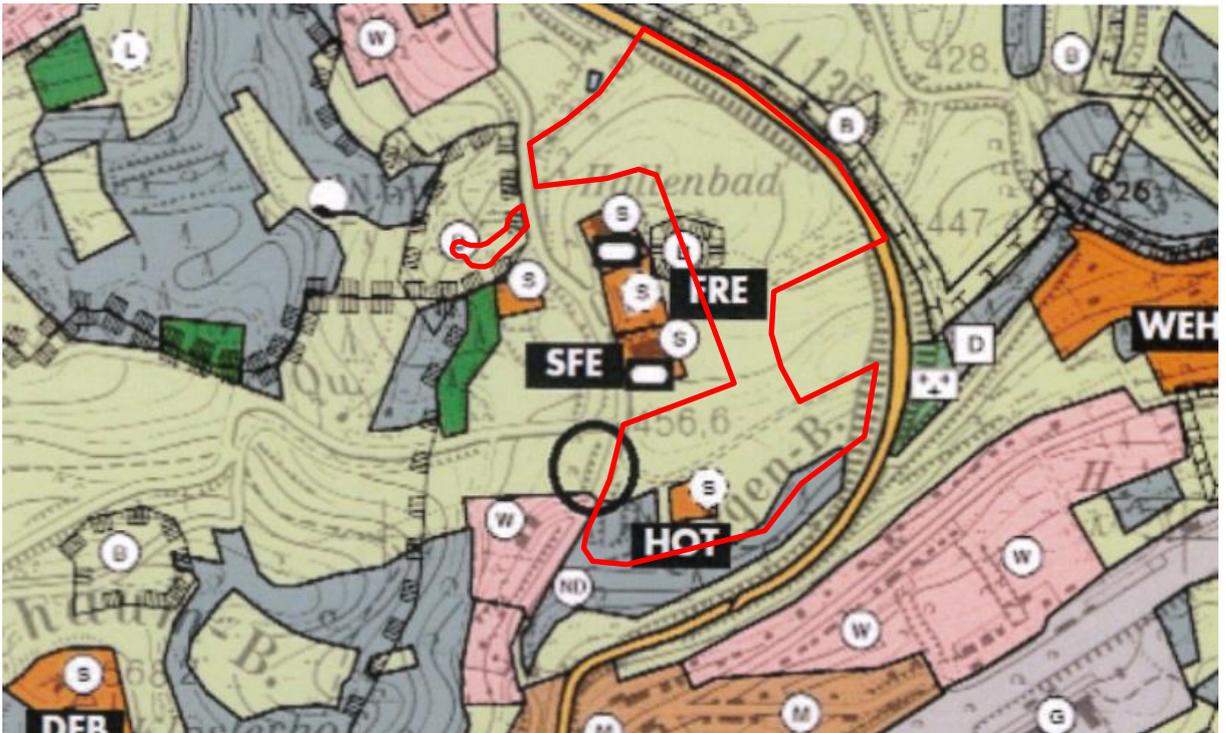


Abb. 7: Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey mit Darstellung des Planbereichs (rot), o.M., (Quelle: Gemeinde Tholey, Bearbeitung P&P GmbH).

6.2 Bestehender Bebauungsplan

Auf Grundlage des vorstehenden Flächennutzungsplans wurde in den 1980/90er Jahren der Bebauungsplan Sport, Freizeit und Erholung "Am Schaumberg" entwickelt und Projekte wie z.B. das Erlebnisbad Schaumberg, das Sport- und Rehaszentrum sowie die Jugendherberge realisiert.

Auch die geplanten Verkehrsanlagen und Wegestrukturen wurden weitestgehend entsprechend der Planung umgesetzt.

Nicht realisiert wurde ein Hotelprojekt im südlichen Bebauungsplanbereich.

Der Bebauungsplan bietet keinen adäquaten rechtlichen Rahmen für die Entwicklung der Planungen im Rahmen des Bebauungsplans Sport, Freizeit und Erholung "Am

7. Beschreibung der Planung

7.1 Sondergebiet Wohnmobilpark

Wie einleitend bereits dargelegt, ist Kernelement der Planung die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zum Bau eines modernen, luxuriösen Wohnmobilparks mit Empfangsgebäude, Einkaufsmarkt für Campingartikel sowie Bio- und Regionalwaren und allen technischen Einrichtungen, die einen Wohnmobilurlaub attraktiv machen. Ergänzt werden soll das Angebot durch ein Restaurant mit hochwertiger Gastronomie und Veranstaltungsräumen.

Träger des Vorhabens ist ein Privater Investor. Die Durchführung des Vorhabens wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen Gemeinde und Investor geregelt.

Vorgesehen ist eine Fläche von ca. 4.1ha mit der Zweckbestimmung eines Sondergebietes Wohnmobilpark (SO1-Wohnmobilpark) auszuweisen. Die bauliche Umsetzung ist in ein bis zwei Bauabschnitten avisiert. Im ersten Bauabschnitt sind die Errichtung der Gebäude und Stellplätze für ca. 120 Wohnmobile geplant.

Entsprechend der primären Nutzungsart sind zulässig Wohnmobil- und Wohnwagenstellplätze, Empfangsgebäude, ein Einkaufsmarkt für Campingartikel sowie Bio- und Regionalwaren, ein Fahrradverleih, Sanitärgebäude sowie Bühnen- und Freiluftanlagen.

Gleichermaßen zulässig sind die allgemeinen Infrastrukturen zum Betrieb und zur Erschließung der Anlage wie z.B. Entsorgungsanlagen und –gebäude, Verkehrs- und Wegeflächen und Kfz-Stellplätze.

Hinsichtlich der Zielsetzung eine Anlage mit gehobenem Standard zu entwickeln, werden ist darüber hinaus der Bau eines Restaurants und von Veranstaltungsräumen vorgesehen.



Abb. 9: Lageplan des Wohnmobilparks und der geplanten Tiny-Häuser o.M., (Quelle: P&P GmbH).



Abb. 10: Drohnenaufnahme des geplanten Wohnmobilsbereichs, o.M., (Aufnahme: P&P GmbH).

7.2 Sondergebiet Tiny-Häuser

An den Wohnmobilpark in südliche Richtung angrenzend ist auf einer Fläche von ca. 0,8ha die Entwicklung eines Sondergebietes Tiny-Häuser (SO2-Tiny-Häuser) vorgesehen.

In die bestehende Waldfläche hinein ist der Bau von Tiny-Häusern und Baumhäusern konzipiert. Schützenswerte Bäume (Bäume mit einem BHD (Brusthöhendurchmesser) > 40 cm) werden planungsrechtlich gesichert. In der Fläche begrenzt wird die Bebauung durch Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstwert.

Für Besucher wird westlich des Bereichs ein Kfz-Parkplatz mit ca. 65 Stellplätzen angelegt, der durch einen Erdwall die westlich gelegen Wohnbebauung vor Lärm abschirmt.



Abb. 11: Drohnenaufnahme des geplanten Tiny-Haus-Bereichs, o.M., (Aufnahme: P&P GmbH).

7.3 Sondergebiet Bogenschießen

Die nördlich der Jugendherberge Tholey bestehende Bogenschießanlage verfügt derzeit über keine Räumlichkeiten vor Ort. Weiterhin ist die Anlage derzeit nicht barrierefrei zu benutzen.

Entsprechend plant der Betreiber der Anlage den Bau eines Empfangsgebäudes sowie die Anlage barrierefreier Zugänge zu den einzelnen Schieß-Parcours.

Planungsrechtlich ist dazu auf einer Fläche von ca. 0,3ha die Ausweisung eines Sondergebietes Bogenschießen (SO3-Bogenschießen) vorgesehen.

Zulässig sind u.A. Bogenschießanlagen, Anlagen und Einrichtungen zur Herstellung der barrierefreien Nutzung, ein Empfangsgebäude, Verkehrs- und Wegeflächen sowie Kfz-Stellplätze.

Das Empfangsgebäude wird dabei begrenzt auf eine Grundfläche von maximal 200m² und eine Höhe von maximal 8,00m.



Abb. 12: Drohnenaufnahme des Bogenschießbereiches, o.M., (Aufnahme: P&P GmbH).

7.4 Grün- und Freizeitbereich „Wellwertswies“

Der nördlich und östlich des Erlebnisbades Schaumberg gelegene Bereich wird derzeit bereits als Freizeit- und Erlebnisbereich genutzt. An bestehenden touristischen Einrichtungen sind auf der ca. 6,7ha großen Fläche bereits Grünflächen, Rad- und Fußwege, ein Matschspielplatz und ein Barfußpfad vorhanden.

Zur Erweiterung des Nutzungsspektrums des Bereichs und zur Erhöhung seiner Attraktivität sind Nutzungserweiterungen geplant.

So soll z.B. neben der klassischen Anlage von Wege- und Platzflächen, von Spielplätzen sowie von Freizeit- und Sportanlagen die Errichtung von Sportgeräten, Bühnen- und Freiluftanlagen, WC-Anlagen sowie Kiosk- und Imbissgebäuden ermöglicht werden.

Damit Bauwerke von untergeordneter Wirkung sind, wird ihre Zahl und Grundfläche begrenzt auf 5 Gebäude mit einer Gebäudegrundfläche von jeweils bis zu 200m²; die Bauwerkshöhe wird auf 8,00m begrenzt.



Abb. 13: Drohnenaufnahme des Grün- und Freizeitbereichs, o.M., (Aufnahme: P&P GmbH).

8. Teiländerung des Flächennutzungsplans

Wie unter Punkt 6.2 bereits ausgeführt ist zur Wahrung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB eine Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Tholey erforderlich.

Entsprechend sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Entwicklung einer Grün- und Freizeitfläche (anstelle vormals landwirtschaftlicher Fläche)
- Entwicklung von Sondergebietsflächen SO1 – Wohnmobilpark (anstelle vormals landwirtschaftlicher Fläche und Sondergebietsfläche Hotel)
- Entwicklung von Sondergebietsflächen SO2 – Tiny-Häuser (anstelle vormals landwirtschaftlicher Fläche und Waldfläche)
- Entwicklung von Sondergebietsflächen SO3 – Bogenschießen (anstelle vormals landwirtschaftlicher Fläche)
- Entwicklung von Kfz-Parkflächen und Erdwallflächen

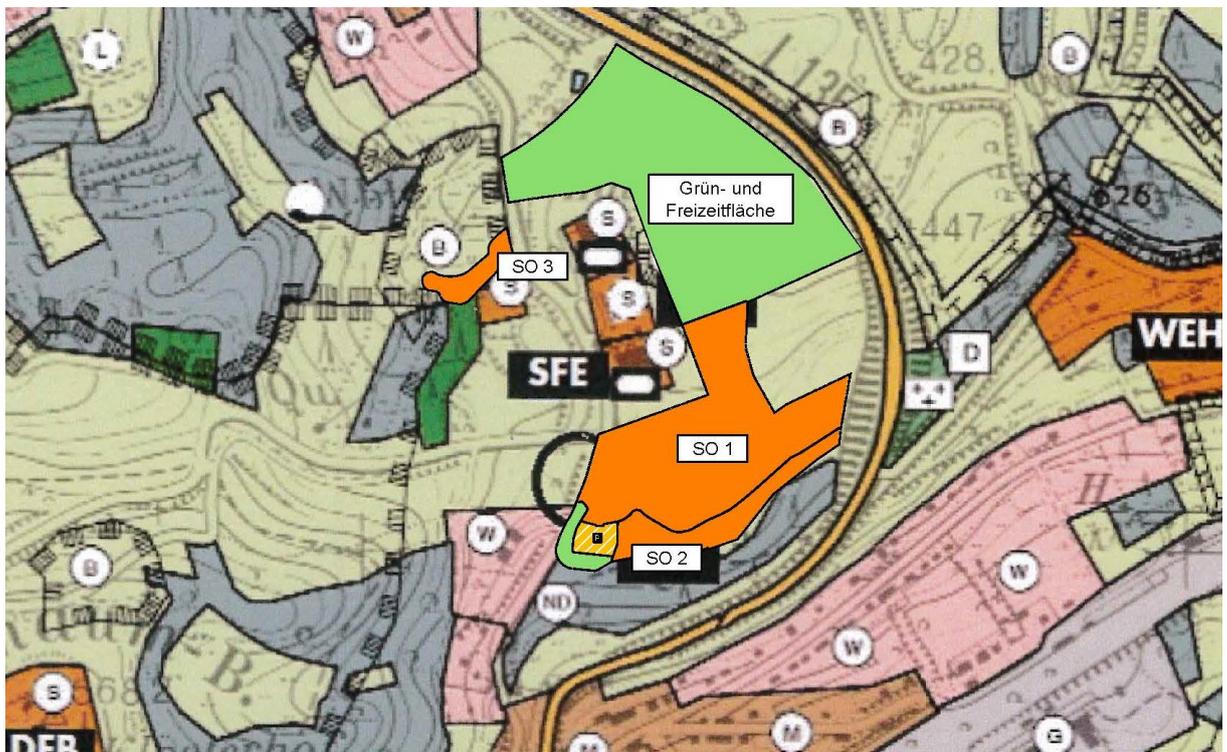


Abb. 14: Teiländerung Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey, o.M., (Quelle: Gemeinde Tholey, Bearbeitung P&P GmbH).

Mit der vorstehenden Teiländerung werden die Grundlagen für die Entwicklung des Bebauungsplans Bebauungsplan Sport, Freizeit und Erholung "Am Schaumberg" – 1. Änderung geschaffen.

9. Änderung des Bebauungsplans

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Sondergebiet Wohnmobilpark (SO1-Wohnmobilpark) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO.

Die Nutzungsarten sind wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind:

- Wohnmobil- und Wohnwagenstellplätze.
- Empfangsgebäude.
- Einkaufsmarkt für Campingartikel sowie Bio- und Regionalwaren.
- Fahrradverleih.
- Sanitärgebäude.
- Bühnen- und Freiluftanlagen.

- Restaurants.
- Veranstaltungsräume.

- Ver-/Entsorgungsanlagen und –gebäude.
- Verkehrs- und Wegeflächen.
- Kfz-Stellplätze.
- Sonstige Infrastrukturen zum Betrieb der Anlage und der Einrichtungen.

Sondergebiet Tiny-Häuser (SO2-Tiny-Häuser) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig sind:

- Tiny-Häuser.
- Baumhäuser.
- Verkehrs- und Wegeflächen.

- Infrastrukturen zum Betrieb der Anlage.

Sondergebiet Bogenschießen (SO3-Bogenschießen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig sind:

- Bogenschießanlagen.
- Anlagen und Einrichtungen zur Herstellung der barrierefreien Nutzung.
- Empfangsgebäude.
- Verkehrs- und Wegeflächen.
- Kfz-Stellplätze.
- Infrastrukturen zum Betrieb der Anlage.

Grün- und Freizeitbereich „Wellwertswies“

Zulässig sind:

- Grünflächen.
- Spielplätze.
- Freizeit- und Sportanlagen.
- Bühnen- und Freiluftanlagen.
- Sportgeräte.
- Kiosk- und Imbissgebäude.
- WC-Anlagen.
- Verkehrs- und Wegeflächen.
- Kfz-Stellplätze.
- Infrastrukturen zum Betrieb der Anlage.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet Wohnmobilpark (SO1-Wohnmobilpark):

- Empfangsgebäude:

- Gebäudegrundfläche GGF: 1.400m².
- Gebäudehöhe GHmax.: 10,00m.
- Höhenbezugspunkt für Höhenfestsetzungen: 457,50m über NHN.

- Sanitärgebäude:
 - Gebäudegrundfläche GGF: 400m².
 - Gebäudehöhe GHmax.: 7,00m.
 - Höhenbezugspunkt für Höhenfestsetzungen: 456,00m über NHN.

Sondergebiet Tiny-Häuser (SO2-Tiny-Häuser):

- Grundflächenzahl GRZ: 0,4.

Sondergebiet Bogenschießen (SO3-Bogenschießen):

- Empfangsgebäude:
 - Gebäudegrundfläche GGF: 200m².
 - Gebäudehöhe GHmax.: 8,00m.
 - Höhenbezugspunkt (HBP) für Höhenfestsetzungen: Bestehende Fahr-
bahnhöhe, Oberkante Bordstein am HBP (siehe Planzeichnung).

Grün- und Freizeitbereich „Wellwertswies“

- Gebäudegrundfläche GGF: Zulässig sind 5 Gebäude mit einer
Gebäudegrundfläche von jeweils bis zu 200m².
- Gebäudehöhe GHmax.: 8,00m.
- Höhenbezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Planungshöhe Gelände.

9.1.3 Bauweise

Sondergebiet Wohnmobilpark (SO1-Wohnmobilpark):

- a – abweichende Bauweise: Zulässig sind Gebäudelängen und –breiten >50m.

Sondergebiet Tiny-Häuser (SO2-Tiny-Häuser):

- o – offene Bauweise.

Sondergebiet Bogenschießen (SO3-Bogenschießen):

- o – offene Bauweise.

Grün- und Freizeitbereich „Wellwertswies“:

- o – offene Bauweise.

9.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Sondergebiet Wohnmobilpark (SO1-Wohnmobilpark):

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt.

Sondergebiet Tiny-Häuser (SO2-Tiny-Häuser):

- Der gesamte Gebietsbereich wird als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Eine Bebauung ist zulässig bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung.

Sondergebiet Bogenschießen (SO3-Bodenschießen):

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt.

Grün- und Freizeitbereich „Wellwertswies“:

- Der gesamte Gebietsbereich wird als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Eine Bebauung ist zulässig bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung.

9.1.5 Nebenanlagen

- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

9.1.6 Flächen für Kfz-Stellplätze

Kfz-Stellplätze sind zulässig:

- Im Bereich des Sondergebietes Wohnmobilpark (SO1),
- im Bereich des Sondergebietes Bogenschießen (SO3),
- im Bereich des Grün- und Freizeitbereich „Wellwertswies“ und
- im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Allgemein:

- Je angefangene 200 m² Gebäudegrundfläche ist ein Laubbaum 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzenvorschlagsliste unter dem Punkt Hinweise und Empfehlung).

2. Sondergebiet Wohnmobilpark (SO1-Wohnmobilpark):

- Zur Befestigung der Standflächen der Wohnmobilstellplätze sind sogenannte Spurplatten oder Rasengittersteine zu verwenden; der Versiegelungsgrad der Stellplatzfläche darf max. 20% betragen.

3. Sondergebiet Tiny-Häuser (SO2-Tiny-Häuser):

- Bäume mit einem BHD (Brusthöhendurchmesser) > 40 cm sind grundsätzlich zu erhalten, vermessungstechnisch aufzunehmen und zu dokumentieren. Zwecks Dokumentation sind die Bäume mit geeigneten Plaketten zu nummerieren bzw. zu kennzeichnen. Die Planung ist an die Lage der Bäume anzupassen, insbesondere die Lage von Tiny-Häusern, Wegen und Leitungen aller Art ist so zu wählen, dass bau- oder anlagebedingte Schäden an den Bäumen vermieden werden können.

4. Kfz-Parkplätze:

- Je angefangene 6 Kfz-Stellplätze ist ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzenvorschlagsliste unter dem Punkt Hinweise und Empfehlung).

11. Entwässerung und Wasserwirtschaft

Sondergebiet Wohnmobilpark (SO1-Wohnmobilpark):

- Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert.
- Das Niederschlagswasser wird zentral in einem Regerückhaltebecken gesammelt und über einen Notüberlauf in den Vorfluter, den Wellwertsbach, abgeleitet.
- Das Schmutzwasser wird in das Ortskanalnetz abgeleitet. Die Schmutzwasserbehandlung ist durch die Kläranlage Sotzweiler gesichert.
-

Sondergebiet Tiny-Häuser (SO2-Tiny-Häuser):

- Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert.
- Das Niederschlagswasser wird großflächig versickert.
- Das Schmutzwasser wird in das Ortskanalnetz abgeleitet. Die Schmutzwasserbehandlung ist durch die Kläranlage Sotzweiler gesichert.

Sondergebiet Bogenschießen (SO3-Bogenschießen):

- Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert.
- Das Niederschlagswasser wird großflächig versickert.

- Das Schmutzwasser wird in das Ortskanalnetz abgeleitet. Die Schmutzwasserbehandlung ist durch die Kläranlage Sotzweiler gesichert.

Grün- und Freizeitbereich „Wellwertswies“:

- Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert.
- Das Niederschlagswasser wird großflächig versickert.
- Das Schmutzwasser wird in das Ortskanalnetz abgeleitet. Die Schmutzwasserbehandlung ist durch die Kläranlage Sotzweiler gesichert.

12. Hinweise und Empfehlungen

Nutzung von Niederschlagswasser

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

Grundstücksbepflanzung

Bei Bepflanzungen mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden. Es werden insbesondere nachfolgende Arten vorgeschlagen.

Liste heimischer, standortgerechter Gehölzarten:

Bäume 1. Ordnung:

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume 2. Ordnung:

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraister</i>
Lokale Apfel- und Birnensorten	

Sträucher:

Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>

Pflanzgrößen:

Hochstamm, StU mind. 16/18

Heister, 2-3xv, H mind 200-250

Obstbaum: Hochstamm, StU mind. 8/10

Sträucher: 2-3xv, H > 60/100

Baugrunduntersuchung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 18915) zu berücksichtigen. Bei Bauvorhaben in Hanglage ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Einweisung

Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

Oberboden

Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gemäß DIN 19731 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen.

Geruchliche und visuelle Auffälligkeiten

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, so ist die SDG Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/ entsorgen.

Rodungen

Die Rodung von Gehölzen ist zum Schutz der lokalen Avi- und Fledermausfauna zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres unzulässig.

Solarenergie

Die Nutzung von Solarenergie wird empfohlen

13. Auswirkungen der Planung

Genauso wie die Maßnahmen selbst, unterscheiden sich deren Auswirkungen. Entsprechend erfolgt die Betrachtung der Auswirkungen der Planung in einem ersten Schritt differenziert nach den einzelnen Teilmaßnahmen und abschließend die zusammenfassende Betrachtung.

13.1 Sondergebiet Wohnmobilpark - Auswirkungen

Wie einleitend bereits dargelegt, ist Kernelement der Planung die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zum Bau eines modernen, luxuriösen Wohnmobilparks, eines dazugehörigen Restaurants und von Veranstaltungsräumen.

In Bezug zum Bestand ergeben sich durch die neue Wohnmobilanlage große Veränderungen in der Örtlichkeit.

Städtebaulich wird der Bereich westlich der Straße Am Schaumberg durch das neue Empfangs- und Restaurantgebäude geprägt, das den Wohnmobilmobilbereich zum öffentlichen Raum hin abschirmt. Die hochwertige Architektur setzt Akzente. Die Bebauung fügt sich städtebaulich und strukturell in die bestehende Bebauung von Erlebnisbad und Rehasentrum ein.

Durch die Gebietsentwicklung werden vielfältige Nutzungsstrukturen ermöglicht, die zu einer touristischen Aufwertung des Gesamtbereichs beitragen und Synergien zum Erlebnisbad und zum Rehasentrum erzeugen. Der Wohnmobilpark ist nicht als „geschlossener“ Standort zu betrachten, sondern bietet für Gäste des Parks, für Besucher des Schaumbergs und für die Bewohner der Gemeinde Nutzungsmöglichkeiten.

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude ist planungsrechtlich begrenzt. Die Geländeentwicklung des Platzbereichs orientiert sich am bestehenden Gelände. Nach Süden ist der Wohnmobilmobilbereich durch Waldflächen begrenzt. Entsprechend gestalten sich die Auswirkungen auf das Landschaftsbild eher gering.

Was die Erschließung des Wohnmobilparks betrifft, ist grundsätzlich die leistungsfähige Erschließung von Tholey über die Straße Am Schaumberg und von Theley aus über die Straße Zum Erlebnispark gegeben. Auf Grund des steilen Anstieges, aus Richtung Tholey kommend, stellt die Gemeinde Überlegungen an, die Zufahrt für Wohnmobile aus diesem Ortsteil durch ortspolizeiliche Anordnung zu beschränken.

Entsprechend können zusätzliche Verkehrsbelastungen in der Straße Am Schaumberg für die dortigen Anlieger begrenzt werden. Durch die Abwicklung des Hauptzufahrtsverkehrs für Wohnmobile über die Straße Zum Erlebnispark entstehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Ortslage Theley. Was die Gesamtverkehrssituation betrifft, kann auf Grund der verkehrlichen Vorbelastungen des Schaumbergs davon ausgegangen werden, dass sich die Verkehrsmengen zwar erhöhen, unter dem Aspekt der Verweildauer der Wohnmobilstädte, jedoch nicht von erheblichen Zunahmen der Verkehrsbelastung auszugehen ist.

Durch den Bau von Gebäuden, von Wegen und von Stellplätzen kommt es überschlägig zu einer Neuversiegelung von ca. einem Hektar Fläche (siehe Umweltbericht) mit den entsprechenden Auswirkungen auf den Boden und die Ökologie; entstehende Eingriffe werden durch Maßnahmen, die mit Planungsfortschritt konkretisiert werden, ausgeglichen.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das örtliche Klima sind nicht zu erwarten; durch den offenen Charakter der Platzanlage werden Abflussbahnen von Luftströmungen nicht beeinträchtigt; von einer erheblichen Erwärmungszunahme ist nicht auszugehen.

Negative Entwicklungen bzw. Auswirkungen zwischen bestehenden Anlagen (Rehazentrum, Erlebnisbad) und der neuen Anlage sind gleichermaßen nicht zu erwarten. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass positive Synergien zwischen den bestehenden touristischen Infrastrukturen und den neuen Anlagen und Einrichtungen entstehen werden.

In der Summe wird durch den Wohnmobilpark eine touristische Bereicherung des Schaumbergs und der Gemeinde Tholey erfolgen und die Attraktivität für längere Besuche in der Gemeinde wird steigen.

13.2 Sondergebiet Tiny-Häuser - Auswirkungen

An den Wohnmobilpark in südliche Richtung angrenzend ist auf einer Fläche von ca. 0,8ha die Entwicklung eines Sondergebietes Tiny-Häuser (SO2-Tiny-Häuser) vorgesehen.

Der Bau von Tiny-Häusern und Baumhäusern erfolgt in den Waldbereich bzw. den Waldsaum hinein. Schützenswerte Bäume (Bäume mit einem BHD (Brusthöhendurchmesser) > 40 cm) werden planungsrechtlich gesichert. Die Bebauung wird in der Fläche begrenzt durch Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstwert.

Durch die Maßnahme entstehen keine erheblichen städtebaulichen Auswirkungen. Auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind auf Grund der Lage im Wald als gering zu betrachten.

Die Nutzungsstrukturen ändern sich dergestalt, dass der Bereich der klassischen Waldnutzung entzogen wird und nunmehr eine rein touristische Nutzung erfolgt.

Entsprechend den Vorgaben des Landeswaldgesetzes sind mit Konkretisierung der Planung erforderliche Umwandlungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu definieren (§ 8 LWaldG). Weiterhin sind Regelungen zum Waldabstand zu treffen (§ 14 LWaldG). Die Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit der Abteilung Naturschutz, Forsten beim Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz.

Wie beim Wohnmobilpark resultieren aus der Entwicklung des Tiny-Haus-Bereichs maßgeblich Auswirkungen durch den neuen Verkehr der Anlage. Dabei handelt es sich primär um Kfz-Verkehr; auf Grund der Verweildauer der Gäste wird das Verkehrsaufkommen über eine größere Zeitspanne verteilt und Belastungen relativiert.

Für den ruhenden Verkehr wird westlich des Sondergebietes ein Parkplatz mit ca. 65 Kfz-Stellplätzen angelegt. Zum Schutz der westlich gelegenen Wohnbebauung vor Verkehrslärm wird die Wohnbebauung durch einen Erdwall vom Parkplatz abgeschirmt.

Die Auswirkungen auf Klima und Ökologie werden durch die Erhaltung schützenswerter Bäume begrenzt.

Durch den Bau von Tiny- und Baumhäusern kommt es zu einer Neuversiegelung von bis zu 40% der Fläche (siehe Umweltbericht) mit den entsprechenden Auswirkungen auf den Boden und die Ökologie; entstehende Eingriffe werden durch Maßnahmen, die mit Planungsfortschritt konkretisiert werden, ausgeglichen.

Durch die Entwicklung des Tiny-Haus-Bereiches entsteht in der Gemeinde Tholey eine besondere Anlage, die Alleinstellungsmerkmal in der Region sein kann und in hohem Maße zu einer touristischen Aufwertung beitragen kann.

13.3 Sondergebiet Bogenschießen - Auswirkungen

Die Auswirkungen durch die Entwicklung des Sondergebietes SO3-Bogenschießen gestalten sich auf Grund des geringen Umfangs der Maßnahme als vergleichsweise gering.

Veränderungen der städtebaulichen Situation sind durch die begrenzte Kubatur (Fläche und Höhe) des zulässigen Gebäudes und der daraus resultierenden untergeordneten Wirkung als gering einzuschätzen.

Die Nutzungsstrukturen am Standort bleiben auf die Nutzung „Bogenschießen“ beschränkt. Entsprechend werden sich keine maßgeblichen Änderungen der Verkehrsmengen ergeben.

Auf Grund der Lage des geplanten Gebäudes im Kontext der Jugendherberge und des Erlebnisbades und der gewählten Höhenbegrenzung sind negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild gleichermaßen nicht zu erwarten.

Was die Bodensituation betrifft, ergibt sich eine vergleichsweise geringe neue Versiegelung. Maßgebliche Versiegelungen entstehen durch den Neubau des Empfangsgebäudes. Versiegelungen durch den Bau von barrierefreien Zugängen zu den Schießständen (Holzstege) sind von untergeordnetem Maß.

Die Auswirkungen auf das Klima, die Natur und die Ökologie sind durch die geringe Bestandveränderung gleichermaßen nicht erheblich.

Insgesamt können die Auswirkungen der Maßnahme als sehr gering eingeschätzt werden.

13.4 Grün- und Freizeitbereich „Wellwertswies“ - Auswirkungen

Der geplante Grün- und Freizeitbereich ist bereits im rechtgültigen Bebauungsplan Sport, Freizeit und Erholung "Am Schaumberg" als solcher in Gänze ausgewiesen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans werden die möglichen Nutzungsstrukturen erweitert und genauer definiert.

Im Grundsatz bleibt die Nutzungsart des Bereiches - Grün- und Freizeitbereich - erhalten.

Die Zulässigkeit von Gebäuden ist in der Anzahl, der Fläche und der Höhe begrenzt auf fünf Gebäude mit jeweils bis zu 200m² Gebäudegrundfläche. In Bezug zur Gesamtgröße der Maßnahme Grün- und Freizeitbereich von 67.000 m² entspricht dies einem Flächenanteil von ca. 0.15%.

Wesentliche Änderungen des Landschaftsbildes sind gleichermaßen nicht zu erwarten.

Auch können mögliche Auswirkungen auf den Boden, das Klima, die Natur und die Ökologie als gering eingeschätzt werden, da der Gebietscharakter im Grundsatz gewahrt bleibt.

Im Rahmen der zukünftigen Flächenentwicklung können Eingriffe, die durch die Entwicklung der Fläche entstehen nicht nur gebietsintern ausgeglichen werden, vielmehr kann durch im Rahmen einer Neugestaltung der Bereich sogar ökologisch aufgewertet werden. Bestehende bedeutende Vegetation und Strukturen können in die Planungen integriert bzw. thematisiert werden.

Veränderungen der Auswirkungen den Planbereich betreffend sind allenfalls durch erhöhte Besucherzahlen und daraus erhöhte Verkehrsmengen zu erwarten. Unter dem Gesichtspunkt der bestehenden Verkehrsvorbelastung auf dem Schaumberg, werden sich jedoch auch diesbezüglich keine maßgeblichen Veränderungen ergeben.

D.h. summierend, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplans im Bereich Grün- und Freizeitbereich „Wellwertswies“ keine maßgeblichen Veränderungen der Gesamtsituation ergeben und durch die Planänderung eine Attraktivitätssteigerung erfolgt.

13.5 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Sport, Freizeit und Erholung "Am Schaumberg" – 1. Änderung umfasst die abschnittsweise Änderung und geringfügige Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans Sport, Freizeit und Erholung "Am Schaumberg". Durch die Entwicklung der Sondergebietsflächen zur Anlage eines Wohnmobilparks und zur Anlage einer Tiny-Haus-Feriansiedlung wird das örtliche touristische Angebot attraktiv ergänzt. Mit der Neudefinition der planungsrechtlichen Festsetzungen im Bereich der Sondergebietsfläche Bogenschießen und im Bereich des Grün- und Freizeitbereichs „Wellwertswies“ wird die Möglichkeit eröffnet diese Bereiche langfristig attraktiv zu gestalten.

Mit den Planungen wird die Grundlage für eine Weiterentwicklung und Sicherung der für die Gemeinde Tholey unter touristischen Aspekten bedeutenden Anlage geschaffen. Die durch die Bebauungsplanänderung sich ergebenden Auswirkungen werden durch Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen minimiert und ausgeglichen, so dass durch die Planung insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen entstehen.