

Bauschuttrecyclinganlage

Am Marpinger Weg

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit
Vorhaben- und Erschließungsplan in der Gemeinde Tholey,
Ortsteil Tholey

ENTWURF

15.10.2025, Vorentwurf



K E R N
P L A N

Bauschuttrecyclinganlage Am Marpinger Weg

Im Auftrag:

Andreas Recktenwald GmbH
Marpinger Weg 3
66636 Tholey

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Gemeinde Tholey:

Gemeinde Tholey
Im Kloster 1
66636 Tholey

IMPRESSUM

Stand: 15.10.2025, Vorentwurf

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

Christopher Jung, M. Sc. Umweltplanung und Recht

Projektmitarbeit:

Joshua Wüpping, B. Sc. Raumplanung

Hinweis:

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 |
| Projektbeschreibung des Vorhabens und der Erschließung | 10 |
| Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte | 12 |
| Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung | 15 |

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Tholey ist ein attraktiver Gewerbeort im Norden des Saarlandes. Die Unternehmensstruktur vor Ort fußt auf einer breiten Basis an regional verwurzelten, klein- und mittelständigen Unternehmen und wird durch einzelne größere Betriebe ergänzt. Zur örtlichen Unternehmensstruktur zählt auch die Andreas Recktenwald GmbH, die im Bau- und Transportgewerbe tätig ist.

Der Unternehmenssitz befindet sich im Gewerbegebiet Dirminger Straße / Marpinger Weg in Tholey. Im Zuge der Betriebsentwicklung und -erweiterung beabsichtigt die Firma nun die Errichtung einer Bauschuttrecyclinganlage. Diese soll sich in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Standort befinden und liegt somit östlich des Gewerbegebietes im „Marpinger Weg“.

Der vorgesehene Standort ist für eine weitere gewerbliche Nutzung sehr gut geeignet, da sich neben dem bestehenden Unternehmensstandort weitere Gewerbebetriebe in näherer Umgebung befinden. Die vorgesehene Nutzung stellt somit eine sinnvolle Ergänzung vor Ort da. Zudem ist das Gebiet heute bereits über den Marpinger Weg erschlossen.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Außenbereich), wodurch das Vorhaben unzulässig wäre. Demnach ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich.

Auf Antrag des Vorhabenträgers gemäß § 12 BauGB hat die Gemeinde Tholey nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Bauschuttrecyclinganlage Am Marpinger Weg“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha.

Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren. Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

sollen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung definiert werden. Der Umweltbericht wird gesonderter Bestandteil der Begründung. Ebenso soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ermittelt werden, ob ggf. weitere Fachgutachten erforderlich sind.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Für die vorgesehene Bauschuttrecyclinganlage ist zu beachten, dass es sich voraussichtlich um eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne der 4. BImSchV handelt. Die bauleitplanerischen Festsetzungen begründen keine immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit der Anlage. Die Genehmigung nach § 4 BImSchG ist in einem gesonderten Verfahren bei der zuständigen Immissionsschutzbehörde zu beantragen. Etwaige planungsrechtliche Festsetzungen, die dem Immissionsschutz dienen, behalten dabei ergänzende Bedeutung.

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey stellt für die Fläche eine Fläche für Landwirtschaft dar. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan widerspricht damit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Daher ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von dem Vorhabenträger zu erarbeiten sowie der Gemeinde Tholey vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Kommune abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand des gleichnamigen Ortsteils der Gemeinde Tholey. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Grün- und Gehölzstrukturen, die zur angrenzenden Gewerbefläche (Gewerbegebiet Am Marpinger Weg) gehören
- im Osten und Süden durch Grün- und Gehölzstrukturen sowie Waldflächen,
- im Westen durch die Verkehrsfläche der Straße „Marpinger Weg“ und das sich darüber hinaus befindliche Gewerbegebiet.

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

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

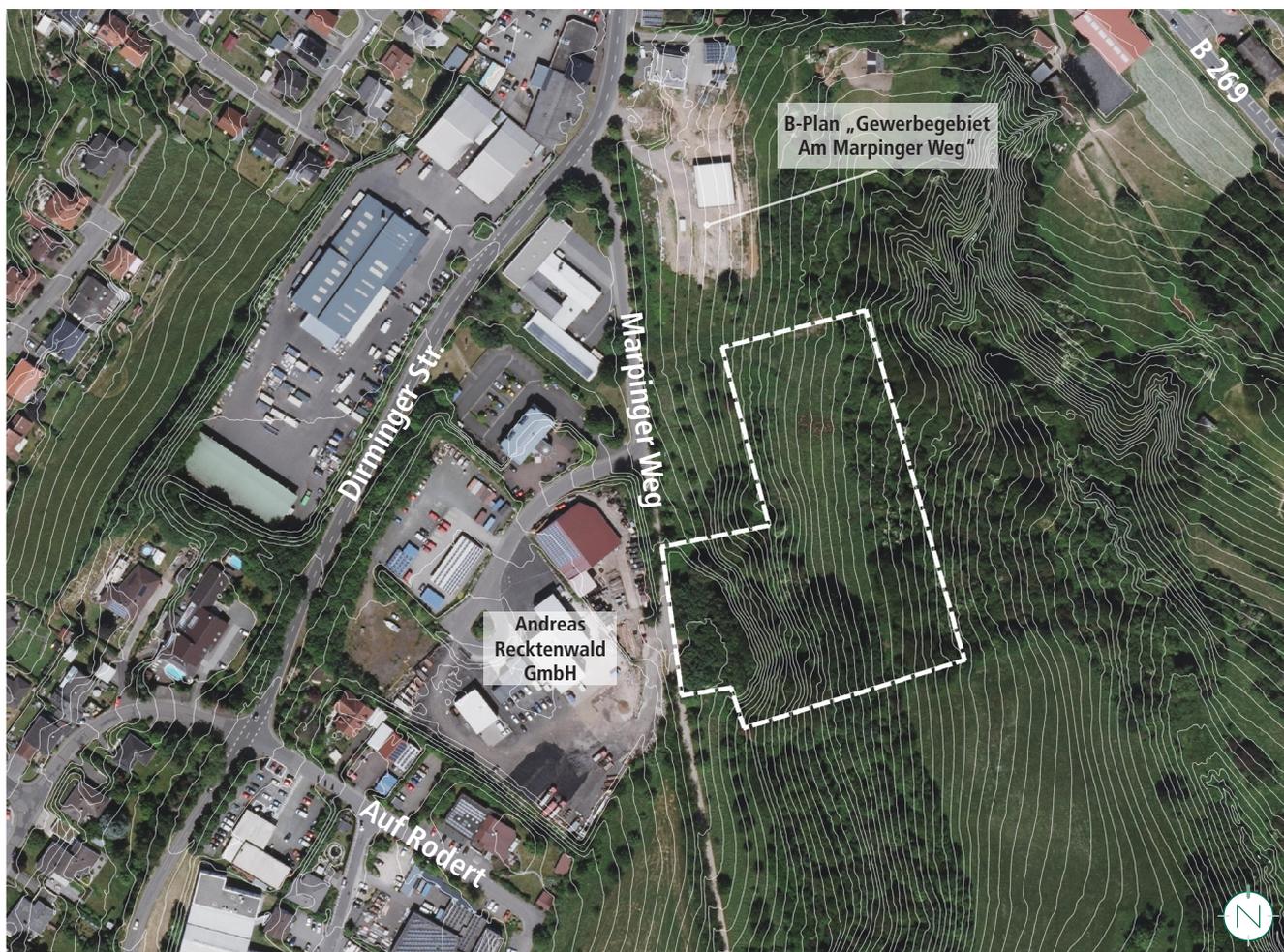
Die Fläche des Plangebietes wird vollständig vom Vorhabenträger erworben. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut. Es handelt sich um eine Grün- bzw. Freifläche, die in Teilbereichen bestehende Gehölzstrukturen aufweist. Im vorderen Bereich (angrenzend an die Straße) handelt es sich um eine (ehemalige) Lager- / Deponiefläche.

Die Umgebung des Plangebietes ist maßgeblich durch die sich im Westen befindenden gewerblichen Nutzungen geprägt. Darüber hinaus prägt auch die freie Landschaft die Umgebung des Plangebiets.

Topografie des Plangebietes

Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt von der Straße ausgehend in östlicher Richtung ab. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass sich die Topografie u. a. auf die Konzeption der Bebauung bzw. Nutzung, die Erschließung und die Ver- und Entsorgung des Gebietes und somit auch auf die Festsetzungen und Planinhalte des Bebauungsplanes auswirken wird. Im Sinne einer zweckmäßigen Nutzung und Bebauung des Gebietes wird es demnach zu Reliefveränderungen und Geländemodellierungen kommen. In der vorliegenden Planung sollen deshalb entsprechende Regelungen getroffen werden, die erforderliche Geländearbeiten legitimieren.



Luftbild mit Geltungsbereich und Höhenlinien, ohne Maßstab; Quelle: Geoportal, © GeoBasis DE/LVGL-SL (2025); Bearbeitung: Kernplan

Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße „Marpinger Weg“ erschlossen. Etwa 200,0 m nördlich mündet der Marpinger Weg in die Dirminger Straße und im weiteren Verlauf in die B 269 und das überörtliche Verkehrsnetz (weniger als 500,0 m vom Plangebiet entfernt). Die Bundesautobahn A1 (Anschlussstelle 140 Tholey) ist rund 6,0 km entfernt.

Erforderliche Stellplätze werden vollständig innerhalb des Plangebietes organisiert. Abgesehen von betriebsinternen Verkehrswegen innerhalb der Anlage sind keine weitergehenden Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Siedlungskörper sowie bereits bebaute Gewerbeflächen an. Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind aufgrund dieser angrenzenden Bebauung grundsätzlich vorhanden.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll [...] vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden [...]“. Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist das Plangebiet für eine Versickerung bedingt geeignet. (Quelle: LVGL, Geoportal Saarland, Stand der Abfrage: 14.10.2025)

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen im weiteren Verfahren sowie vor Bauausführung mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

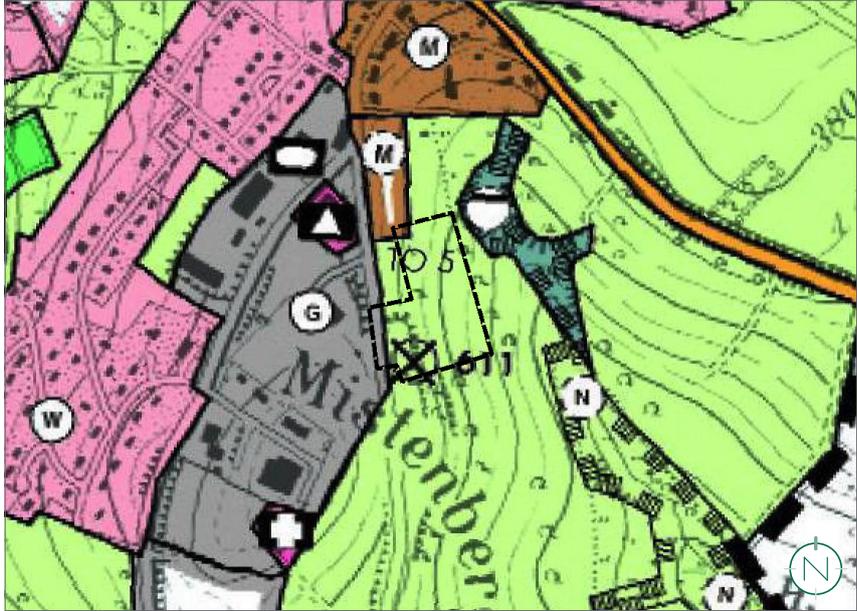
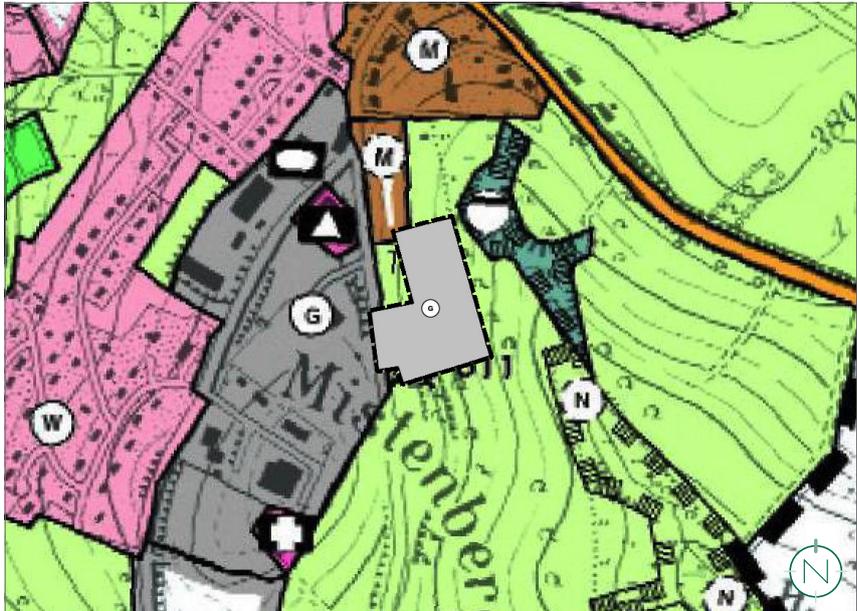


Versickerungsfähigkeit des Bodens; Quelle: LVGL, Geoportal Saarland, Stand der Abfrage: 06.03.2025

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

| Kriterium | Beschreibung |
|--|---|
| Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt) | |
| Zentralörtliche Funktion | <ul style="list-style-type: none"> • Bipolares Grundzentrum Theley / Tholey; Ländlicher Raum |
| Vorranggebiete | <ul style="list-style-type: none"> • Nicht betroffen • Ca. 150 m Vorranggebiete für Naturschutz in südöstlicher Richtung, keine Auswirkungen durch vorliegende Planung zu erwarten |
| zu beachtende Ziele und Grundsätze | <ul style="list-style-type: none"> • (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich • (G 27) Mittel- und Grundzentren sollen u. a. als Wirtschaftsschwerpunkte gestärkt und weiterentwickelt werden • Keine Restriktionen für das Vorhaben |
| Landschaftsprogramm | <ul style="list-style-type: none"> • Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche • Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen |
| Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange | |
| Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung | <ul style="list-style-type: none"> • Nicht betroffen • Südlich grenzen FFH-Lebensraumtypen (Kennung BT-6508-0412-2022; BT-6508-0413-2022, BT-6508-0416-2022) bzw. gesetzlich geschützte Biotope (Kennung GB-6508-5413-2022, Zustand BPlus; GB-6508-5416-2022, Zustand A) an den Geltungsbereich an; keine Auswirkungen durch Planung zu erwarten |
| Naturpark | <ul style="list-style-type: none"> • Lage innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück; keine Restriktionen für das Vorhaben |
| Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks | <ul style="list-style-type: none"> • Keine Schutzgebiete nach BNatSchG und WHG/SWG durch das Vorhaben betroffen • Ca. 150 m südöstlich Naturschutzgebiet (NSG-104 „Täler der Ill und ihrer Nebenbäche“), FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet (Naturschutzgroßvorhaben Ill: FFH-6508-301, VSG-6508-301) • Lebensräume n. Anh. 1 der FFH-RL nicht betroffen |
| Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete | Nicht betroffen |
| Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG | Nicht betroffen |
| Informelle Fachplanungen | <ul style="list-style-type: none"> • Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland, ABDS-Punktdateien 2017) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von i. S. d. besonderen Artenschutzes relevanten Arten innerhalb des Geltungsbereiches und im näheren Umfeld (500m-Radius) • Keine im GeoPortal registrierten n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine Lebensräume n. Anh. 1, FFH- Richtlinie innerhalb des Plangebietes betroffen; angrenzende FFH-LRT 6510 im Erhaltungszustand C und B erfasst • ABSP-Fläche örtlicher Bedeutung (Streuobstgebiet) ragt südlich in Geltungsbereich hinein • Gehölz- / Waldbestand in Teilbereichen (ggf. Kompensationserfordernis für Teilfläche Wald) • Vorbelastung durch angrenzende Gewerbenutzung, (ehemalige) Lagerfläche bzw. Deponie im vorderen Bereich |

| Kriterium | Beschreibung |
|---|---|
| Allgemeiner Artenschutz | |
| Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) | Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten. |
| Besonderer Artenschutz | |
| <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>Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im Zuge des weiteren Verfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung definiert werden. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden hierzu die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um Äußerung insbesondere im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.</p> <p>Im Zuge einer provisorischen Voruntersuchung des Plangebietes durch das Fachbüro ARK Umweltplanung und -consulting haben sich insbesondere folgende voraussichtlich erforderlichen Untersuchungen im Rahmen der Umweltprüfung ergeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avifauna (n. BMVI und Südbeck et al.) • Baumhöhlenerfassung und -kontrolle (teilweise alte Kirschbäume im Bestand) • Reptilienerfassung (Zauneidechse) • Haselmaus • Ggf. Fledermaus-Aktivitätsuntersuchungen <p>Wie zuvor bereits dargelegt, wird diesbezüglich um Rückmeldung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gebeten.</p> |
| Umwelthaftung | |
| Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes | <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • Da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nach aktueller Einschätzung keine essenzielle Bedeutung als Lebensraum i. S. d. § 19, Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes wohl nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz derzeit nicht zu erwarten • Daher scheint eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich • Es erfolgt eine tiefer gehende Prüfung im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens |
| Weitere Beschreibung zu Umweltzustand und Umweltmerkmalen sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der im weiteren Verfahren erstellt und vorgelegt wird. | |

| Kriterium | Beschreibung |
|--------------------------------|---|
| Geltendes Planungsrecht | |
| Flächennutzungsplan | <p>Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar (randliche Überschneidungen zu Gewerbe- und Mischbaufläche können als maßstabsbedingte Ungenauigkeiten eingestuft werden).</p> <p>Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Daher ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich.</p>  <p>Flächennutzungsplan (Ausschnitt) der Gemeinde Tholey; Quelle: Gemeinde Tholey</p> |
| | <p>Im Rahmen der parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.</p>  <p>Flächennutzungsplan (Ausschnitt) der Gemeinde Tholey; Quelle: Gemeinde Tholey</p> |
| Bebauungsplan | <p>Innerhalb des Plangebietes sind keine Bebauungspläne vorhanden. Demnach richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit gegenwärtig nach den Vorgaben des § 35 BauGB.</p> |

Projektbeschreibung des Vorhabens und der Erschließung

Berücksichtigung von Planungsalternativen

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

In bestimmten Fällen, wie etwa bei der geplanten Erweiterung eines Gewerbegebietes bzw. Betriebsgeländes durch Errichtung einer Bauschuttrecyclinganlage, kann die Standortbindung jedoch so stark sein, dass eine Alternativenprüfung nicht sinnvoll wäre. Im vorliegenden Fall ist ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zum bestehenden Betriebsstandort erforderlich, um das Vorhaben zu verwirklichen.

Das eine eingehende Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung außen vor bleiben kann, ergibt sich demnach insb. aus den folgenden Gründen:

- Es ist konkret die standortgebundene Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes sowie des ortsansässigen Betriebes (Andreas Recktenwald GmbH) geplant.
- Der Standort verfügt bereits über eine geeignete Erschließung bzw. Verkehrsanbindung. Die bestehende Infrastruktur wird effizient ausgelastet.
- Aufgrund der Nutzung von Teilbereichen in der Vergangenheit (ehemalige Lagerfläche / Deponie im westlichen Bereich) sowie der angrenzenden Gewerbebetriebe ist der Standort bereits vorgeprägt bzw. vorbelastet.
- Mit Blick auf die geplante Nutzung (Bauschuttrecyclinganlage) zeichnet sich der Standort auch dadurch aus, dass störepfindliche Nutzungen im näheren Umfeld nicht vorhanden sind (Innenbereich i. d. R. störepfindlicher)
- Keine größeren naturschutzfachlichen Restriktionen.

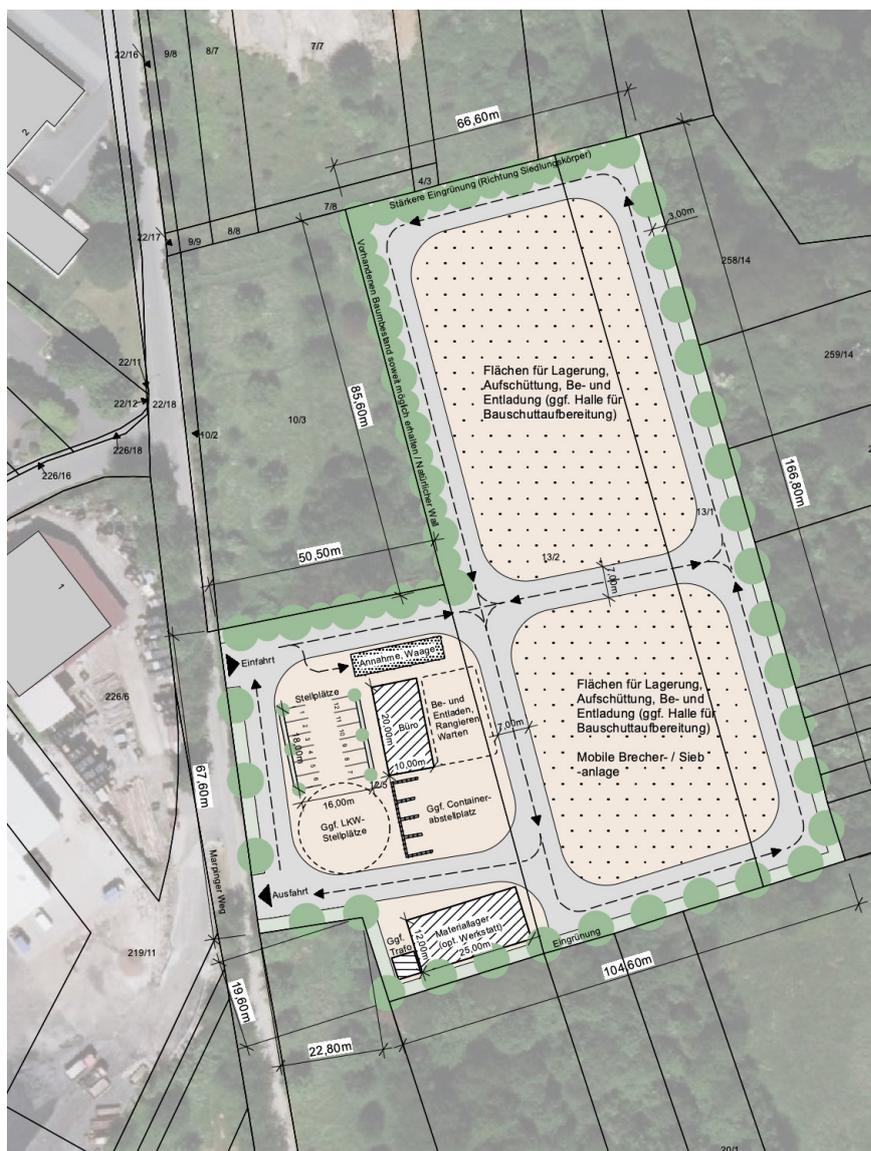
Städtebauliche Konzeption

Zentrales Ziel des vorliegenden Vorhabens ist die Errichtung einer Recycling- und Aufbereitungsanlage für (mineralische) Bauabfälle am Marpinger Weg in der Gemeinde Tholey. Das Vorhaben dient somit der Schaffung einer geordneten baulichen und betrieblichen Grundlage für die Annahme, Aufbereitung und Wiederverwertung mineralischer Bau- und Abbruchmaterialien.

Innerhalb des Plangebietes sind hierfür Flächen zur Lagerung, Aufschüttung sowie Be- und Entladung vorgesehen. Im zentralen Bereich erfolgt der Betrieb einer mobilen Brecher- und Siebanlage zur Aufbereitung

von Materialien wie Beton, Ziegel und Asphalt. Das zerkleinerte und sortierte Material wird in verschiedenen Fraktionen zwischengelagert und kann anschließend als Recyclingbaustoff weiterverwertet werden.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes sind Betriebsnebenanlagen wie Annahme- und Waageeinrichtungen, Büro- und Sozialräume, Materiallager, Stellplätze sowie ggf. eine Halle zur Bauschutttaufbereitung vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über den Marpinger Weg, wobei getrennte Ein- und Ausfahrten für den anliefernden und abfahrenden LKW-Verkehr vorgesehen sind, um einen reibungslosen Betriebsablauf zu gewährleisten.



Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan; ohne Maßstab, Stand: 14.10.2025

Zur Minimierung der von der Anlage ausgehenden Immissionen (insbesondere Staub und Lärm) und zur landschaftlichen Einbindung ist, neben der generellen Eingrünung des Geländes, entlang der westlichen und nördlichen Grenzen des Plangebietes eine ausgeprägte Eingrünung vorgesehen. Diese umfasst Gehölzpflanzungen unterschiedlicher Art und Höhe und dient der optischen und funktionalen Abschirmung gegenüber angrenzenden Nutzungen.

Der spätere betriebliche Ablauf wird sich in mehrere Verfahrensschritte gliedern:

- Anlieferung des Rohmaterials mittels LKW, Sichtkontrolle und Verwiegung,
- Vorsortierung und Entsorgung nicht verwertbarer Bestandteile (z. B. Holz, Kunststoffe, Stahl) sowie Vorzerkleinerung grober Gesteinsstücke mittels eines Hydraulikmeißels,
- Beförderung und Aufbereitung der Recyclingmaterialien (u. a. Aussieben, Brechen) über eine mobile Brech- und Siebanlage (z. B. Rubble Master RM 90 XE),
- Zwischenlagerung der Endprodukte innerhalb der Bauschuttrecyclinganlage,
- Abtransport der verwertbaren Materialien.

Das Vorhaben leistet einen Beitrag zur nachhaltigen Kreislaufwirtschaft, indem mineralische Bauabfälle einer Wiederverwertung zugeführt werden. Zugleich wird durch die landschaftsverträgliche Einbindung und die emissionsmindernde Anordnung der Betriebsflächen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Übergangsbereich zwischen Gewerbe- und Grünflächen gewährleistet.

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB

Gem. § 12 Abs. 3 BauGB sind bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes abweichende Festsetzungen vom Festsetzungskatalog des § 9 BauGB erlaubt. Dementsprechend wird für das Plangebiet keine Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO festgesetzt.

Ziel dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Bauschuttrecyclinganlage. Die Art der Gebiets- und Gebäudenutzung wird durch die zugrunde liegende Planung hinreichend bestimmt. Dem Baugebiet wird demnach die Zweckbestimmung „Bauschuttrecyclinganlage“ zugeordnet.

Zulässig sind in diesem Sinne Flächen zur Lagerung, Aufschüttung, Verarbeitung sowie Be- und Entladung, Gebäude und Anlagen zur Bauschuttaufbereitung, mobile Brecher- und Siebanlagen, Waageanlagen, Containerstellplätze und Schuttgutboxen. Ebenso sind Gebäude sowie erforderliche Wege, Stell-, Rangierflächen und Stellplatzanlagen (einschließlich Ladeinfrastruktur, Überdachung von Stellplätzen für PV-Anlagen), die der geplanten Nutzung dienen bzw. für einen ordnungsgemäßen Betrieb erforderlich sind. Ferner sind mit Blick auf die topografischen Gegebenheiten vor Ort Geländemodellierungen i. V. m. der geplanten Nutzung bis zum Höhengniveau der angrenzenden Straße.

Von diesen Bestimmungen abweichende Nutzungen werden vor diesem Hintergrund von einer Realisierung im Plangebiet ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

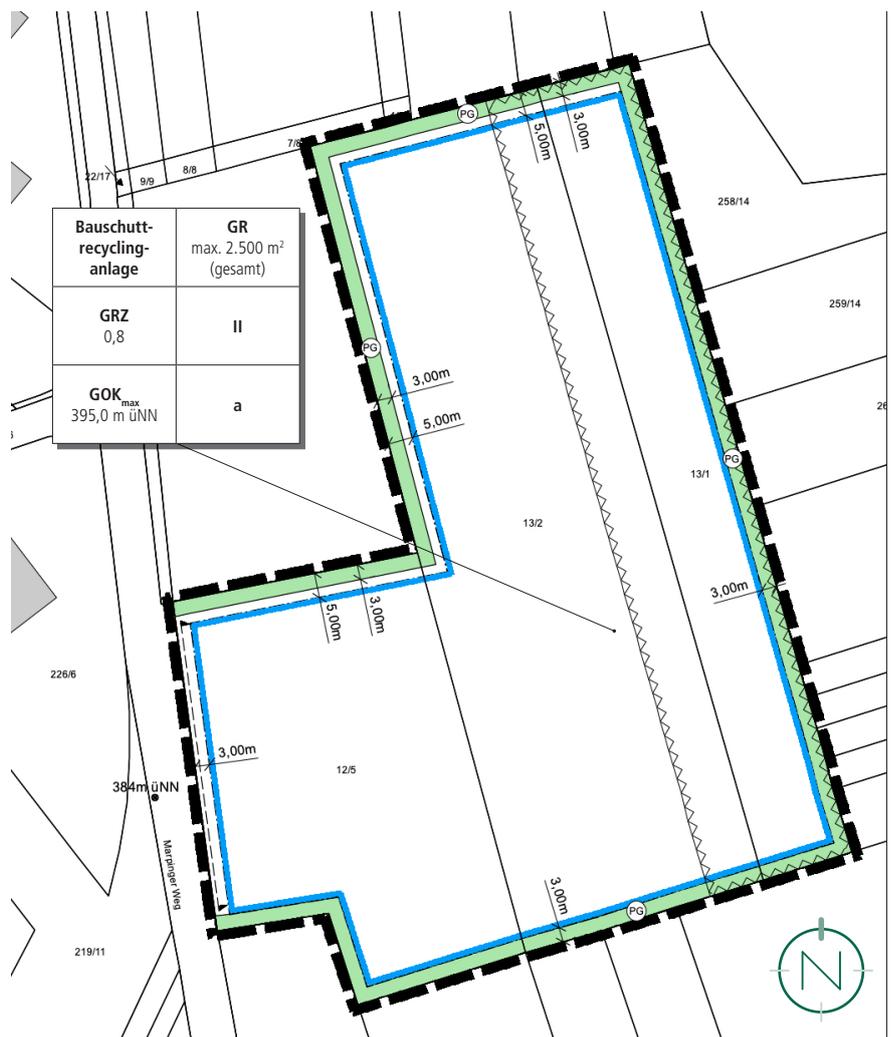
Die Höhenentwicklung wird einerseits über die Höhe baulicher Anlagen und andererseits über die Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird dabei durch Festsetzung einer maximalen Gebäudeoberkante (GOK_{max}) exakt geregelt und auf ein absolutes Maximum begrenzt. Die festgesetzte Höhe ist unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus dem städtebaulichen Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) und der örtlichen Gelände-

destruktur sowie der umliegenden Bebauung abgeleitet.

Mit der Definition der Höhe baulicher Anlagen wird insgesamt das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur umgebenden Bebauung zu verhindern und eine angemessene Integration ohne erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhe ist der Festsetzung zu entnehmen, wobei eine Angabe „über Normalnull“ gewählt und ein Orientierungspunkt im Bereich des Marpinger Weg in der Planzeichnung gekennzeichnet wurde.



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Die Festsetzung, dass die zulässige Gebäudeoberkante durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden darf, dient der Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ) und maximale Grundfläche baulicher Anlagen

Die Grundflächenzahl gem. § 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 einer GRZ von 0,8 wird in Anlehnung an die städtebauliche Konzeption (Vorhaben- und Erschließungsplan) festgesetzt, wobei die festgesetzten privaten Grünflächen im Randbereich des Plangebietes bei der Berechnung anzurechnen sind. Eine GRZ von 0,8 entspricht dabei dem Orientierungswert, der in § 17 der Baunutzungsverordnung für Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete vorgesehen ist. Im Verhältnis zur beabsichtigten Gebietsentwicklung sind somit ausreichend Freiflächen für eine angemessene Eingrünung vorhanden. Weiterhin wird ein möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden gefördert.

Im Unterschied zu anderen Bau- und Planungsvorhaben ist die Schaffung einer Bauschuttrecyclinganlage weniger mit der Errichtung von Hochbauten und stärker mit der Anlage von (Zwischen-)Lagerflächen o. ä. verbunden. Um diesem Umstand im Bebauungsplan Rechnung zu tragen und hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme bzw. Versiegelung dennoch eine angemessene differenzierte Regelung zu treffen, wird die Festsetzung einer Grundflächenzahl ferner durch die Begrenzung der maximal durch bauliche Anlagen (Hochbauten) überbaubaren Fläche ergänzt. Demnach darf die Grundfläche baulicher Anlagen (z. B. Büro, Lagergebäude, Werkstatt) insgesamt maximal 2.500 m² betragen. Die übrigen über-

baubaren Flächen gemäß GRZ sind demnach ausschließlich für Lagerflächen, Arbeitsbereiche und interne Erschließung vorzusehen.

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Wie bereits erwähnt, wird hierfür neben der Höhe baulicher Anlagen auch die Zahl der Vollgeschosse definiert. Gem. § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für leitet sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ab. Durch die Festsetzung kann insgesamt vermieden werden, dass es zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt. Die Zahl der Vollgeschosse wurde so gewählt, dass einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entgegengewirkt wird und die zukünftige Bebauung sich einfügt.

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.

Eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, wenn die vorgesehene Bauweise weder als offene noch als geschlossene Bauweise bezeichnet werden kann.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m sowie Grenzbebauung bzw. Bebauung im Grenzabstand zulässig, wobei an den äußeren Grenzen des Plangebietes, aufgrund der vorgesehenen Eingrünung, ein Grenzabstand von mindestens 3,0 m stets eingehalten wird. Dies leitet sich aus der städtebaulichen Konzeption (Vorhaben- und Erschließungsplan) ab und bietet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung und Anordnung von Baukörpern sowie anderer baulicher Anlagen und ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes.

Eine ausreichende Belüftung und Belichtung ist dennoch sichergestellt. Negative

Auswirkungen auf nachbarschützende Belange können somit ausgeschlossen werden.

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 gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude und Gebäudeteile nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption (Vorhaben- und Erschließungsplan) und der darin dargestellten zukünftigen Nutzung der Flächen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sowie (inneren) Erschließungsflächen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen. Entsprechendes gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Anschluss an Verkehrsflächen, hier: Ein- und Ausfahrtbereich

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Anschluss des Plangebiets an die Verkehrsfläche „Marpinger Weg“ erfolgt ausschließlich in dem dafür vorgesehenen Ein- und Ausfahrtbereich.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann, ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen. Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Ein-

richtungen (z. B. Ladestationen für Elektromobilität), die für den ordnungsgemäßen und nachhaltigen Betriebsablauf erforderlich sind.

Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Teile des Plangebietes sollen nicht bebaut oder anderweitig versiegelt werden. Stattdessen sollen die Randbereiche zur Eingründung und damit verbundenen Abschirmung zwischen Plangebiet und Umgebung dienen. Aus diesem Grund werden die entsprechenden Bereiche im Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzt.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umwelteinwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu mindern.

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden etwa vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt. Versiegelungen auf den Grundstücken sind wiederum auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, eine Vollversiegelung ist unzulässig.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen. Im Zuge des weiteren Verfahrens sowie der Umweltprüfung werden diesbezüglich ggf. weitere Anpassungen und Ergänzungen vorgenommen.

Kompensationsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Wird nach Durchführung der Umweltprüfung bzw. Vorlage des Umweltberichts ergänzt.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49–54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes (wird im weiteren Verfahren ggf. angepasst bzw. ergänzt).

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 85 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Die getroffenen Einschränkungen zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende / reflektierende Materialien) verhindern. Eine potenzielle Begrünung der Fassaden trägt zur naturschutzfachlichen Aufwertung und zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Einfriedungen bis zu drei Metern Höhe können als strukturierende und schützende Elemente innerhalb des Plangebietes angelegt bzw. errichtet werden.

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

Nachrichtliche Übernahme (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Waldabstandstandsflächen (i. V. m. § 14 Abs. 3 LWaldG)

Das Plangebiet grenzt im südlichen Bereich an Waldflächen. Gem. § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 Metern zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Dieser Abstand wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen von dem gemäß § 14 Abs. 3 Satz 1 LWaldG einzuhaltenden Abstand, wenn

- der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und
- aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, 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 Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes 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 mögliche Auswirkungen beachtet und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann beispielsweise erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich die beabsichtigte Nutzung (Bauschuttrecyclinganlage) hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung einfügt. Die Gegebenheiten vor Ort (u. a. Umgebungsnutzung, Topografie) wurden im Rahmen der Konzeption (Lageplan, Vorhaben- und Erschließungsplan) berücksichtigt. Die unmittelbare Umgebung dient ebenfalls überwiegend der gewerblichen Nutzung. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher nicht bekannt und auch künftig nicht zu erwarten. Ferner ist vorgesehen, dass das Plangebiet insbesondere in Richtung des bestehenden Siedlungskörpers eingegrünt wird, um eine abschirmende Wirkung zu erzeugen. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu Störungen und somit zu Beeinträchtigungen führen kann.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist auch die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, so dass ausreichend Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, nach gegenwärtiger Einschätzung nach. Gegenseitige Beeinträchtigungen des Plangebietes mit dem Bestand im Umfeld sind daher aktuell nicht zu erwarten. Es wird von gegenseitiger Rücksichtnahme ausgegangen. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung soll geklärt werden, inwiefern ggf. eine fachgutachterliche Betrachtung einzelner Themen

(z. B. Lärm) im Kontext des geplanten Vorhabens erforderlich ist.

Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sowie auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen. Diesen Interessen trägt der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Rechnung. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung bzw. Ergänzung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes durch die Errichtung einer Bauschuttrecyclinganlage. Neben der Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze ist durch das Vorhaben auch mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze zu rechnen.

Mit der Realisierung der Planung wird die Unternehmens- und Arbeitsplatzstruktur in der Gemeinde Tholey nachhaltig gestärkt.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht in einem unverhältnismäßigen Maß negativ beeinflusst. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie bezüglich der Ein- bzw. Begrünung Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild sowie den harmonischen Übergang zur angrenzenden Natur soweit möglich zu schaffen.

Weiterhin weist die vorgesehene Bebauung maximal zwei Vollgeschosse auf. Von der Anordnung und Gestaltung des geplanten Baukörpers geht in Verbindung mit den topografischen Gegebenheiten somit keine erheblich dominierende Wirkung auf die Umgebung aus.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes bzw. -betriebes in einem bereits verkehrlich erschlossenen Bereich am Siedlungsrand. Im Innenbereich liegende Flächen sind aufgrund der besonderen Anforderungen und potenziellen Auswirkungen, die mit der geplanten Nutzung einhergehen, nicht geeignet. Alternative Flächenpotenziale im Außenbereich kommen aus naturschutzfachlichen Gründen nicht in Frage. Daher verbleibt lediglich das Ausweichen auf siedlungsnahen Grün- bzw. Freiflächen, zumal ein räumlicher Zusammenhang zum bestehenden Betrieb erforderlich ist. Andernfalls ist die geplante Nutzung nicht in der Kommune realisierbar.

Hinweise stellen gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG sicher, dass bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten ist, Bodenarbeiten nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 durchzuführen und vorhandene Oberböden zu verwerten sind.

Darüber hinaus trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung (bspw. private Grünflächen), um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und die ökologischen Bodenfunktionen, soweit wie es mit der Planung vereinbar ist, zu erhalten.

Ob innerhalb des Geltungsbereiches Altlasten vorliegen, kann gegenwärtig nicht abschließend beurteilt werden und soll stattdessen im Laufe des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden. Bei Nachweis von Altlasten oder Altlastverdachtsflächen werden entsprechende Kennzeichnungen und Maßnahmen in die Planung aufgenommen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich weist aufgrund bestehender Beeinträchtigungen wie der Nutzung als Lager- / Deponiefläche sowie Bewegungsunruhen und Lärm infolge der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (Gewerbenutzungen, Straße,...) bereits eine Vorbelastung auf.

Es kommt durch das Planvorhaben nach aktuellem Kenntnisstand weder zu einer erheblichen Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Arten, noch ist ein

FFH-Lebensraumtyp / besonders geschützter Lebensraum betroffen.

Von der Planung sind zudem keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Unvermeidbare Eingriffe werden im Zuge der Umweltprüfung und des weiteren Verfahrens durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Wird nach Abschluss der Umweltprüfung bzw. Vorlage des Umweltberichts ergänzt.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Straße „Marpinger Weg“ an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Straße ist für die festgesetzte Nutzung ausreichend dimensioniert, sodass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden kann. Der ruhende Verkehr wird vollständig innerhalb des Plangebietes organisiert. Die Belange des Verkehrs werden somit durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Anschlusspunkte) ist in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes grundsätzlich vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen kann die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur als ordnungsgemäß sichergestellt angesehen werden.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Die Betroffenheit und damit eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern kann ausgeschlossen werden, da sich keine natürlichen Fließ- oder Stillgewässer im direkten Einwirkungsbereich des Vorhabens befinden.

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen

entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes (inkl. Starkregen) durch die Planung in angemessener Weise berücksichtigt werden. Zudem spielt die Fläche im Entwurf des Starkregenkonzepts der Gemeinde Tholey keine besondere Rolle.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas

Die geplante Errichtung einer Bauschuttrecyclinganlage auf einer bereits verkehrlich erschlossenen Fläche in unmittelbarem Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet hat klimatische Auswirkungen (in erster Linie mikroklimatisch). Im Zuge der Projektrealisierung kommt es zur Inanspruchnahme und teilweise Versiegelung bisheriger Grün- bzw. Freiflächen (Verlust von Böden als Kohlenstoffspeicher). Gleichzeitig leistet die Bauschuttrecyclinganlage allerdings auch einen Beitrag zur nachhaltigen Kreislaufwirtschaft, indem mineralische Bauabfälle einer Aufbereitung und Wiederverwertung zugeführt werden können und Deponieraum eingespart wird, womit das Vorhaben sich in einem nicht zu verkennenden Maß auch positiv auf die Belange des Klimas auswirkt. Durch die unmittelbare Nähe zum bestehenden Betriebsgelände können zudem Synergien genutzt und Infrastruktur gebündelt werden. Ferner soll mithilfe einer landschaftsverträglichen Einbindung des Vorhabens und emissionsmindernden Anordnung der Betriebsfläche eine klimatisch optimierte, städtebauliche Entwicklung am Standort gefördert werden.

Abgesehen von potenziell eintretenden sehr geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen, können erhebliche negative Auswirkungen also insgesamt ausgeschlossen werden. Der positive Effekt durch das Recyceln von Bauschutt überwiegt.

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch die Planung werden keine aktuell aktiv landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind ebenso nicht von der Planung betroffen. Ferner handelt es

sich ohnehin um ertragsschwächere Böden (im Vergleich niedrigere Acker-/Ertragsmesszahlen). Die Belange der Landwirtschaft werden folglich durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Im östlichen Randbereich des Plangebietes sind Waldstrukturen betroffen. Der Eingriff wird im Zuge des weiteren Verfahrens durch Festsetzung entsprechender Maßnahmen ausgeglichen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass von der Planung keine erheblich negativen Störwirkungen auf die Belange der Forstwirtschaft ausgehen.

Voraussetzung für eine Bebaubarkeit des Plangebietes innerhalb des 30 m Waldabstandes ist eine Ausnahmegenehmigung der Forstbehörde (bzw. Haftungsfreistellung).

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine negativen Folgen.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und der Wert des Grundstücks, auch der Grundstückseigentümer im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist.

Zum aktuellen Stand der Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen wird der Nutzungsart der Umgebung entsprochen (Gewerbe). Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand zu sichern.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeu-

tung in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur bedarfsgerechten Erweiterung eines etablierten Gewerbebetriebes durch Errichtung einer Bauschuttrecyclinganlage
- Förderung einer nachhaltigen Kreislaufwirtschaft durch Aufbereitung und Wiederverwendung mineralischer Bauabfälle durch die Bauschuttrecyclinganlage
- Geringer Erschließungsaufwand: Fläche bereits verkehrlich erschlossen; Infrastruktur bzw. Anschlusspunkte sind weitestgehend vorhanden
- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können wohl ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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