

**BEBAUUNGSPLAN  
„WOHNGEBIET SCHAUMBERGBLICK, 1. BAUABSCHNITT“  
IN DER GEMEINDE THOLEY,  
ORTSTEIL THELEY**

**BEKANNTMACHUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Gemeinderat der Gemeinde Tholey hat in seiner Sitzung am 07.10.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schaumbergblick, 1. Bauabschnitt“ beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde folgendes Ziel:

Im zentralen Ortsteil Theley besteht eine anhaltende Nachfrage nach neuem Wohnraum. Auf einer bisher unbebauten landwirtschaftlichen Freifläche am westlichen Siedlungsrand von Theley soll nun, westlich des Keltenwegs, neues Wohnbauland ausgewiesen und damit der westliche Siedlungsrand von Theley sinnvoll erweitert werden. Ein kleiner Teilbereich des angrenzenden Gewerbegebietes wird mit überplant.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Wohngebiet nach § 35 BauGB (Außenbereich). Danach ist die Planung nicht realisierungsfähig. Deshalb bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tholey stellt im Bereich des geplanten Wohngebiets überwiegend Flächen für die Landwirtschaft und eine geplante gemischte Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Parallel erfolgt somit eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), der Begründung und dem Umweltbericht, in der Zeit vom 09.11.2020 bis einschließlich 11.12.2020 während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Tholey, Besprechungszimmer Fachbereich Bauen, Wohnen, Umwelt einsehbar ist.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus aktuellem Anlass in der Zeit der Corona-Pandemie die derzeit geltenden Abstands- und Hygieneregeln anzuwenden sind sowie eine Erfassung der Kontaktdaten unter Beachtung datenschutzrechtlicher Bestimmungen erfolgt. Bei Zutritt ins Rathaus ist ein Mund-Nasen-Schutz zu tragen. Desinfektionsmittel stehen im Rathaus bei Bedarf zur Benutzung bereit.

Folgende Dokumente mit umweltbezogenen Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht (der nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB u.a. nach den Umweltschutzgütern i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliedert ist) mit folgenden Informationen:

- Schutzgut Boden, unter Anwendung externer Ausgleichmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung: geringer Bodenfunktionserfüllungsgrad, allerdings in der Summe hohe zulässige Flächenversiegelung, externe Kompensation verlorener Bodenfunktionen erfolgt durch Flächenextensivierung auf landwirtschaftlichen Böden.
- Schutzgut Wasser, keine erhebliche Beeinträchtigung: keine Oberflächengewässer betroffen, eingeschränkte Versickerungsmöglichkeit am Standort, Regenwasserrückhaltung und gedrosselter Auslauf in den Wingertsbach bzw. dessen Quellbereich, gesicherte Abwasserentsorgung.
- Schutzgut Klima und Lufthygiene, keine erhebliche Beeinträchtigung: keine ausgewiesenen Kaltluftentstehungsgebiete oder Abflussbahnen betroffen, kein klimaköologischer Wirkraum zuordenbar, geringe geländeklimatische Belastung und Änderung der lufthygienischen Situation durch ortsübliche Bebauung, keine relevante Änderung des Mesoklimas.
- Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt/Artenschutz, unter Anwendung externer Ausgleichmaßnahmen i.s.d. Eingriffsregelung und Funktionalausgleich gem. § 19 BNatSchG (FFH-Lebensraum) keine erhebliche Beeinträchtigung: der B-Plan legitimiert den Verlust von intensiv genutztem Dauergrünland, einer Magergrünlandfläche (FFH Lebensraum 6510 Erhaltungszustand B+), mehreren mit Fichten bestandenen Privatgrundstücken und einen Teil einer bestehenden Gewerbefläche; eine n. § 30 BNatSchG geschützte kleinflächige Nassbrache kann durch Festsetzung erhalten bleiben; keine Flächen des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP) betroffen, aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen keine Hinweise auf das Eintreten der Verbotstatbestände n. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG.
- Schutzgut Landschaftsbild, keine erhebliche Beeinträchtigung: Arrondierung der bestehenden Ortslage zwischen Industrie- und Gewerbegebiet westlich Primstalstraße (TE02) im Norden und dem z.T. bereits realisierten Wohngebiet „Vorm Lehm-Helgärten“ (TE16) im Süden, geplante ortsübliche Bebauung, aufgrund der topographischen Situation und Abschirmwirkung von Waldflächen keine Fernwirkung.
- Schutzgut Mensch, geringe Beeinträchtigung: gleichgerichtete Weiterentwicklung des Wohngebietes und Umwidmung der Gewerbefläche, keine zusätzliche erhebliche Verkehrsbelastung oder Emissionen, keine über das Wohnen hinausgehende Erholungsfunktion, keine Beschränkung von etablierten Spazier- oder Wanderwegen.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter, keine Beeinträchtigung: keine Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale, Gebiete bzw. Objekte, die als archäologisch oder geschichtlich bedeutsam eingestuft sind, Fläche derzeit landwirtschaftlich genutzt, ehemals freizeithlich genutzte Grundstücke aktuell ungenutzt.
- Schutzgebiete: keine Schutzgebiete n. BNatSchG oder SWG betroffen, kein erheblicher Einfluss auf die Erhaltungsziele des ca. 1 km nördlich liegenden NATURA 2000-Gebietes „Prims“ (6507-301).
- Externe Ausgleichsmaßnahmen: Abbuchung aus der geplanten Ökokontomaßnahme „extensiv genutztes Halboffenland bei Leitzweiler in der Gemarkung Theley“ der ÖFM (zur Genehmigung beim LUA bereits eingereicht); zusätzlich Funktionalausgleich für den Verlust des FFH-Lebensraumes über die genehmigte ÖFM-Maßnahme „Ökologischer Flächenpool magere Flachlandmähwiesen, Bereich Tholey-Theley“.

Seitens der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme mit Umweltbezug abgegeben.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail an die Email-Adresse: [c.henkes@tholey.de](mailto:c.henkes@tholey.de) vorgebracht werden, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

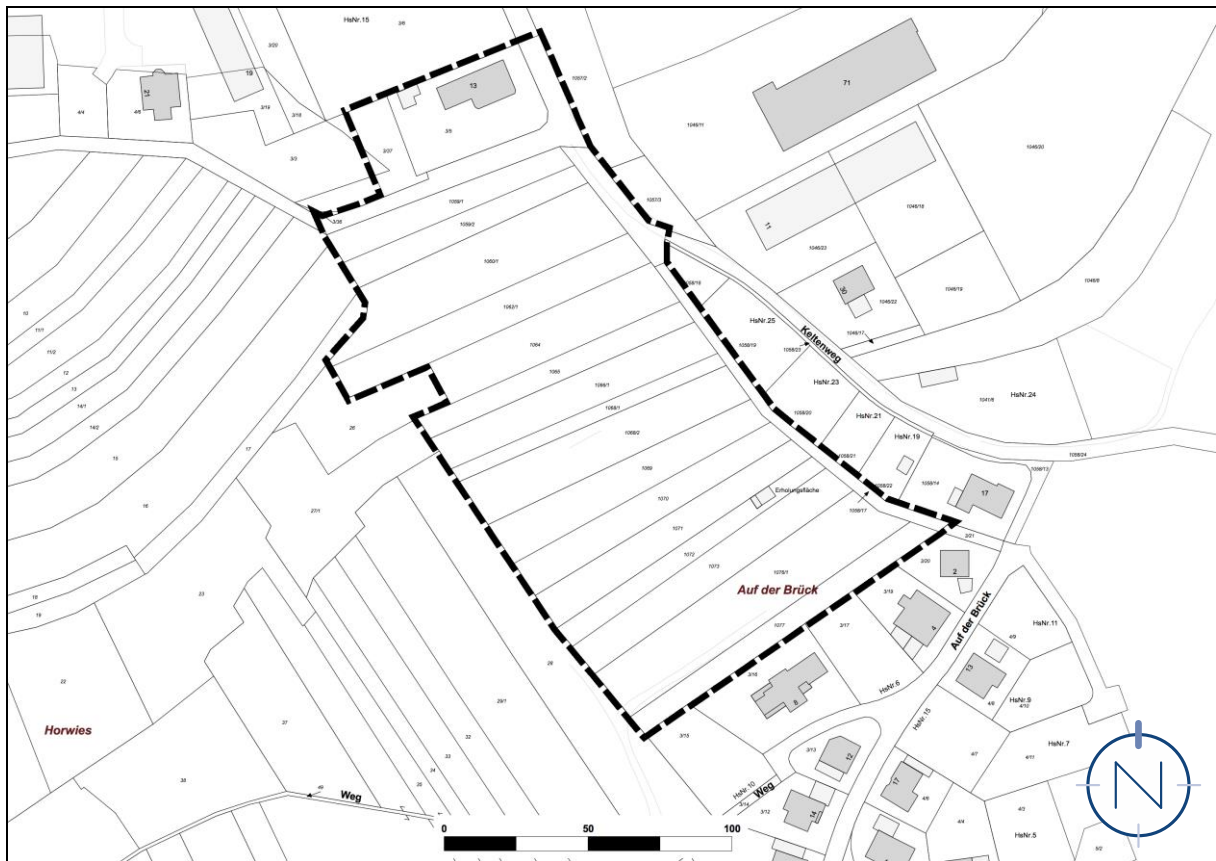
Im Zusammenhang mit dem Datenschutz weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass ein Bebauungsplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden. Soll eine Stellungnahme nur anonym behandelt werden, ist dies auf derselben eindeutig zu vermerken.

Tholey, 30.10.2020

Hermann Josef Schmidt  
Bürgermeister

## LAGEPLAN, OHNE MASSSTAB

Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Schaumbergblick, 1. Bauabschnitt“ in der Gemeinde Tholey, Ortsteil Theley



Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan