

## Öffentliche Bekanntmachung

---

Es findet eine Sitzung des Ortsrates Besseringen statt.

---

**Sitzungstermin:** Mittwoch, 07.05.2025, 19:00 Uhr

**Ort, Raum:** Pfarrjugendheim Besseringen

---

### Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Verpflichtung eines Ortsratsmitglieds
- 2 Einwohnerfragestunde
- 3 Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan zur „Revitalisierung Haus Sonnenwald“ in Merzig-Besseringen;  
hier: Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
- 4 Mitteilungen, Anfragen, Anregungen

Axel Ripplinger  
Ortsvorsteher

Stadtteil Besseringen

**Sitzung des Ortsrates Besseringen**  
siehe unter „Amtliche Bekanntmachungen“



**2025/0436**

Informationsvorlage  
öffentlich



## **Verpflichtung eines Ortsratsmitglieds**

Dienststelle:	Datum
100 Politische Gremien und Öffentlichkeitsarbeit	17.04.2025
Beteiligte Dienststellen:	

Beratungsfolge	Ö / N
Ortsrat Besseringen (Kenntnisnahme)	Ö

### **Sachverhalt**

Frau Evi Maringer hat mit Schreiben vom 02.04.2025 ihr Mandat im Ortsrat Besseringen mit sofortiger Wirkung niedergelegt. Gemäß des vom Gemeindewahlaußchuss festgestellten Ergebnisses der Ortsratswahl wird Herr Nikolaus Lorenz als Nachrücker der SPD-Liste in den Ortsrat Besseringen berufen.

Gemäß § 74 in Verbindung mit § 33 Abs. 2 KSVG wird Nikolaus Lorenz in öffentlicher Sitzung durch Handschlag zur gesetzmäßigen und gewissenhaften Ausübung seines Amtes und zur Verschwiegenheit verpflichtet.

### **Anlage/n**

Keine



**Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan zur „Revitalisierung Haus Sonnenwald“ in Merzig-Besseringen;  
hier: Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**

Dienststelle:  311 Stadtplanung und Umwelt	Datum:  31.03.2025
Beteiligte Dienststellen:	

Beratungsfolge	Ö / N
Ortsrat Besseringen (Anhörung)	Ö
Bauausschuss (Vorberatung)	N
Stadtrat (Entscheidung)	Ö

### **Beschlussvorschlag**

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil, der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird gebilligt und
2. der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der gleichzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

### **Sachverhalt**

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in öffentlicher Sitzung am 13.05.2024 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Revitalisierung Haus Sonnenwald“ beschlossen.

Dieser Beschluss ist in der Ausgabe von „Neues aus Merzig“ am 29.05.2024 und parallel hierzu auf der Internetseite der Kreisstadt Merzig unter amtliche Bekanntmachungen veröffentlicht worden.

Der Vorhabenträger, die ACT Projekt GmbH & Co. KG bzw. eine neu zu gründende Gesell-

schaft, plant die Revitalisierung des Haus Sonnenwald. Unter Beachtung des historischen Charakters des Ensembles sollen die Gebäude modern und nachhaltig umgebaut werden. Dabei sollen vorrangig Ferienwohnungen, sinnvoll durch Wohneigentum ergänzt, entstehen. Das Konzept wird durch Gastronomie, Seminar- und Tagungsräume, einen Wellness-, Fitness- und Freizeitbereich und die neu gestaltete Außenanlage abgerundet und kann durch einen Shoppingbereich ergänzt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig sieht für das Plangebiet eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Hotel vor. Der vorliegende Bebauungsplan widerspricht damit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,1 ha.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen im Internet zu veröffentlichen, zur Ansicht und zum Herunterladen bereit zu halten und zusätzlich auszulegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung im Internet / Auslegung zu benachrichtigen und zu beteiligen.

In der Bekanntmachung ist auf die Merkmale des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB hinzuweisen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Da sich der Antragsteller bereit erklärt, die Kosten des Verfahrens zu übernehmen, entstehen hier keine weiteren finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Nähere Aussagen hierzu sind aus der Begründung zum Bebauungsplan ersichtlich.

**Anlage/n**

- 1 Planzeichnung (öffentlich)
- 2 Textteil (öffentlich)
- 3 Begründung zum Bebauungsplan (öffentlich)

# TEIL A: PLANZEICHNUNG

SO Ferien-Wohn-Anlage	GRZ 0,4
IV	GOK <sub>max</sub> 231,00 m NN
a	-



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

<b>GELTNGBEREICH</b> (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
<b>SONSTIGES SONDERGEBIET, ZWECKBESTIMMUNG „FERIEN-WOHN-ANLAGE“</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauVO)	
<b>GRUNDFLÄCHENZAHL</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauVO)	
<b>IV</b>	
<b>ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS)</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iVm. § 20 BauVO)	
<b>HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS, HIER: GEBÄUDEOBERKANTE</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauVO)	
<b>ABWEICHENDE BAUWEISE</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauVO)	
<b>BAUGRENZE</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauVO)	
<b>St</b>	
<b>FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGC)	
<b>ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFÄLCE MIT STRASSENBEGLIETENDEM PARKEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGC)	
<b>WALDFÄLCE</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 189 BauGB)	

**ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der Nutzung	GRZ
Vollgeschoss	Höhe der Bauteile/Anlagen
Bauteile	-

## VERFAHRENVERMERKE

- Der Vorhabenträger, die ACT Projekt GmbH & Co. KG, hat mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Stadtrat hat am \_\_\_\_\_ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Revitalisierung Haus Sonnenwald“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), der Begründung, und der Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Merzig, den \_\_\_\_\_
- Merzig, den \_\_\_\_\_
- Der Oberbürgermeister  
i.V. Der Bürgermeister
- Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan der Innenentwicklung im beschränkten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Entwurf gebilligt und die Veröffentlichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan im Internet, inklusive einer Auslegung beschlossen (§ 13a BauGB iVm. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), der Begründung sowie den Vorhaben- und Erschließungsplänen, wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereithalten (§ 13a BauGB iVm. § 3 Abs. 2 BauGB). Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt.
- Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per Mail oder per Brief schriftlich oder per Niederschrift abgeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan unberücksichtigt bleiben können, am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB iVm. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ über die Veröffentlichung im Internet / Auslegung elektronisch benachrichtigt (§ 13a BauGB iVm. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum \_\_\_\_\_ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der elektronischen Beteiligung, Veröffentlichung im Internet / Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anträge und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am \_\_\_\_\_. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB).
- Der Stadtrat hat am \_\_\_\_\_ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), der Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan werden hiermit als Satzung ausgefertigt.

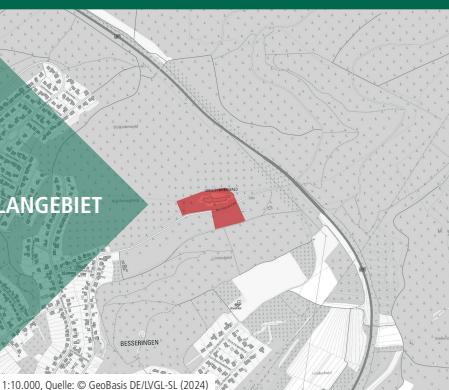
Merzig, den \_\_\_\_\_

Der Oberbürgermeister  
i.V. Der Bürgermeister

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzung des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:
  - § 12 des Kommunalkontrollverwaltungsgeetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Dezember 2024 (Amtsbl. I S. 1086).
  - Ge set zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
  - Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neurordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Plan-ZV) vom 18.12.1990 (BGBL. 1991 I 5. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBL. I S. 1802).
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBL. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBL. 2024 I Nr. 153).
  - Bundes-Bodenschutzgesetz von 17. März 1998 (BGBL. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBL. I S. 306).
  - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBL. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBL. 2023 I Nr. 409).
  - Saarländisches Landesbaudrundung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 212).
- § 12 des Kommunalkontrollverwaltungsgeetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Dezember 2024 (Amtsbl. I S. 1086).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neurordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Plan-ZV) vom 18.12.1990 (BGBL. 1991 I 5. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBL. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBL. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBL. 2024 I Nr. 153).
- Bundes-Bodenschutzgesetz von 17. März 1998 (BGBL. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBL. I S. 306).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBL. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBL. 2023 I Nr. 409).
- Saarländisches Landesbaudrundung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 212).

**Revitalisierung Haus Sonnenwald**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Kreisstadt Merzig,  
Stadtteil Besseringen



Bearbeitet im Auftrag der  
ACT Projekt GmbH & Co. KG  
Zum Saargau 39  
66663 Merzig

Stand der Planung: 01.04.2025  
**ENTWURF**

Gesellschaft für Städtebau und  
Kommunikation mbH  
Kirchenstraße 12 - 66557 Illingen  
Tel: 0 68 25 - 0 410 70  
email: info@kerplan.de  
Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Hugo Kern

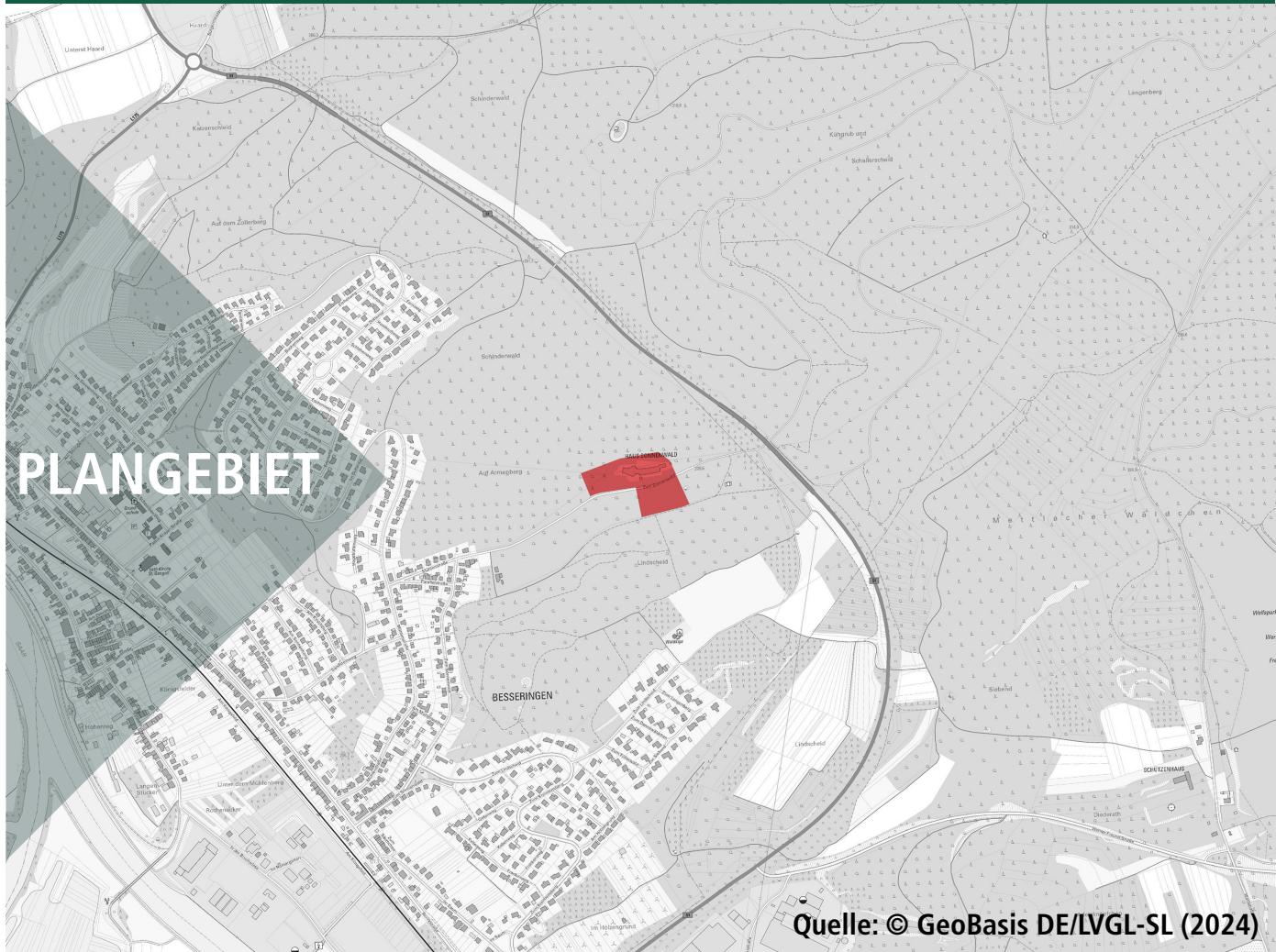


KERN  
PLAN

# Teil B: Textteil

## Revitalisierung Haus Sonnenwald

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Kreisstadt Merzig,  
Stadtteil Besseringen



Bearbeitet im Auftrag der  
ACT Projekt GmbH & Co. KG  
Zum Saargau 39  
66663 Merzig

Stand der Planung: 01.04.2025

### Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Merzig, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

---

Der Oberbürgermeister  
i.V. Der Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Revitalisierung Haus Sonnenwald"

Gesellschaft für Städtebau und  
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70  
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN  
PLAN

Gesellschaft für Städtebau  
und Kommunikation mbH

<b>1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b>	Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet	§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB
<b>2. Art der baulichen Nutzung</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
<b>2.1. Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Ferien-Wohn-Anlage“</b>	<p>Gemäß § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferien-Wohn-Anlage“ festgesetzt.</p> <p>zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ferienwohnungen,</li> <li>- Eigentumswohnungen, mit einer maximalen Fläche von 49,9 % der Bruttogeschossfläche, die der Wohnnutzung dient,</li> <li>- Gastronomie mit Innen- und Außenbereich,</li> <li>- Seminarräume,</li> <li>- Indoor-Schwimmbecken, Sauna, Massageräume, Whirlpool, Entspannungszone und Infrarotkabine,</li> <li>- Waldspielplatz,</li> <li>- Schwimmteich,</li> <li>- Kneippbecken,</li> <li>- Fläche für Stellplätze,</li> <li>- Multifunktionsfläche,</li> <li>- sonstige, der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Anlagen und Einrichtungen.</li> </ul>	§ 11 BauNVO
<b>3. Maß der baulichen Nutzung</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
<b>3.1. Höhe baulicher Anlagen</b>	<p>Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Die maximale Gebäudeoberkante (<math>GOK_{max}</math>) wird auf 231,00 m üNN festgesetzt.</p> <p>Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).</p> <p>Die zulässigen Höhen können durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,00 m sowie durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile überschritten werden.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
<b>3.2. Grundflächenzahl</b>	<p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.</p> <p>Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,</li> <li>- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,</li> <li>- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.</li> </ul> <p>Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die in Nr. 1 - 3 genannten Anlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO) insgesamt bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

<b>3.3. Zahl der Vollgeschosse</b>	Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf IV Vollgeschosse begrenzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
<b>4. Bauweise</b>	Siehe Plan. Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
<b>5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>	Siehe Plan.  Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Die Bestandsgebäude befinden sich innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes, weitere Gebäude sind ebenfalls innerhalb zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.  Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.  Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
<b>6. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen</b>	Siehe Plan.  Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes auch innerhalb der Fläche für Stellplätze sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.  Innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind im Bereich des Sonstigen Sondergebietes ein Schwimmteich, ein Waldspielplatz und ein Kneippbecken als Nebenanlage zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
<b>7. Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit straßenbegleitendem Parken</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>8. Versorgungsflächen / -anlagen</b>	Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafo-Station) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
<b>9. Waldflächen</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB
<b>10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>10.1.</b>	<b>Artenschutz:</b> Nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.	

10.2.	<p><b>Bodenpflege:</b> Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten gemäß LBO anzulegen.</p> <p>Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) handelt.</p> <p>Schotterungen, die zur Gestaltung verwendet werden und in denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Abdeckungen aus natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) für trockenresistente und insektenfreundliche Beete oder Gartenanlage ohne zusätzliches Vlies und Folie sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche erlaubt.</p>	
10.3.	<p><b>Nisthilfen:</b> Je Gebäude sind mind. zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine, in der Fassade erfolgen.</p>	
10.4.	<p><b>Insektenfreundliche Beleuchtung:</b> Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.</p>	
<b>11. Maßnahmen für erneuerbare Energien</b>	<p>Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere solare Strahlungsenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u. a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
<b>12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.1.	<p>Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Grünfläche anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung zu erreichen. Für die Gehölzanpflanzungen sind einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzenliste zu verwenden.</p>	
12.2.	<p>Je 6 Stellplätze ist bei der Neuanlage von Stellplätzen mindestens ein hochstämmiger Baum anzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt entweder auf einem Stellplatz oder auf einem mindestens 1 m breiten Mittelstreifen zwischen den Stellplatzstreifen.</p>	

<b>12.3.</b>	<p>Die Baumartenauswahl hat standortgerecht zu erfolgen. Folgende Artenauswahl dient als Orientierung. Abweichungen dazu sind mit dem FB Stadtplanung und Umwelt abzustimmen.</p> <p>Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>, 'CLEVELAND')  Götterbaum (<i>Ailanthus altissima</i>)  Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>)  Platane (<i>Platanus x averifolia</i>)  Chinesische Wildbirne (<i>Pyrus calleryana</i>, 'CHANTICLEER')  Birne (<i>Pyrus communis</i>, 'BECH HILL')  einblättrige Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>, 'MONOPHYLLA')  japanischer Schnurbaum (<i>Sophora japonica</i>)  schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus Intermedia</i>, 'BROUWERS')  Stadtlinde (<i>Tilia cordata</i>, 'GREENSPIRE')  Kaiserlinde (<i>Tilia vulgaris</i>, 'PALLIDA')</p>	
<b>12.4.</b>	Es sind Hochstämme, 3-4xv, mB, StU. 20-25 cm zu verwenden.	
<b>12.5.</b>	Bei den Anpflanzungen sind die DIN 18320, DIN 18915, DIN 18916, DIN 18919, DIN 18920 sowie die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 1 und 2), FLL ZTV Baumpflege und FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu beachten. Erfolgte Anpflanzungen und deren dauerhafte Pflege unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.	
<b>12.6.</b>	Die Größe der Pflanzgrube beträgt mindestens 12 m <sup>3</sup> . Die offene Baumscheibe einer überbauten Baumgrube ist mindestens 6 m <sup>2</sup> groß (Innenmaß, gemessen zwischen Betonrückenstützen Bordstein), unbefestigt und ohne Verdichtungen. Auf den Baumscheiben ist ein Anfahr- und Überfahrtschutz aus Stein oder Metall einzubauen. Soweit das geforderte Substratvolumen mit der offenen Baumscheibe nicht erzielt werden kann, sind unter den unmittelbar angrenzenden befestigten Flächen belüftete Baumsubstrate einzubauen. Es sind Substrate mit Eigenschaften gemäß FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 + 2“ zu verwenden.	
<b>12.7.</b>	Grundsätzlich ist ein Stammschutz anzubringen. Als Mindeststandard für die Baumverankerung ist ein Dreibock vorzusehen.	
<b>12.8.</b>	<b>Dachbegrünung:</b> Flachdächer und Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von weniger als 20 ° sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m <sup>2</sup> mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden ist eine naturnahe Vegetation und ein Substrat mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Bei intensiver Dachbegrünung ist eine zusätzliche Bewässerung zulässig. Nutzbare Dachterrassen sind bis zu einem Anteil von 30 % der gesamten Dachfläche von der Begrünungspflicht ausgenommen. Nebengebäude wie Gartenlauben und Geräteschuppen sind ebenfalls ausgenommen. Energetisch genutzte Dachflächen können mit einer Dachbegrünung kombiniert werden.	
<b>12.9.</b>	<b>Fassadenbegrünung:</b> Mauern und großflächige, (überwiegend) fensterlose Außenwände von Gebäuden (Fläche > 30 m <sup>2</sup> ) sind mindestens zu 15 % mit geeigneten Rankgehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Gebäude mit weniger als 2 Wohneinheiten, Gebäude nach Holz- oder Holzständerbauweise und Gebäude mit weniger als 400 m <sup>2</sup> sind davon ausgenommen.	
<b>13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</b>	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Revitalisierung Haus Sonnenwald“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB

<b>14. Abwasserbeseitigung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Grundstücke waren bereits vor 1999 bebaut. Der § 49a SWG ist nicht anzuwenden. Das Plangebiet ist demnach wie im Bestand zu entwässern. Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die angrenzend vorhandene öffentliche Kanalisation einzuleiten. Das auf Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, Teich etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt einem Vorfluter oder der angrenzend vorhandenen öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.</li> <li>- Es ist ein hydraulischer Nachweis zu führen, damit sich keine Verschlechterungen im Kanalnetz einstellen.</li> <li>- Die Entwässerungsplanung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.</li> </ul>	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 SWG
<b>15. Örtliche Bauvorschriften</b>		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 LBO
<b>15.1.</b>	<b>Dach</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Als Dachformen sind Satteldächer und Flachdächer zulässig.</li> </ul>	
<b>15.2.</b>	<b>Fassade</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien und Keramikplatten sind unzulässig. Eine Fassadenbegrünung ist ausdrücklich erlaubt.</li> </ul>	
<b>15.3.</b>	<b>Nachhaltige Mobilität, E-Mobilität:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind mind. 15 Abstellplätze für Fahrräder auf dem Grundstück herzustellen. Folgende Anforderungen sind zu erfüllen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Grundfläche für einen notwendigen Fahrradabstellplatz beträgt mindestens 0,70 m Breite und 2 m Länge. Der Seitenabstand zwischen zwei Anlehnbügeln beträgt bei paralleler Aufstellung mindestens 1 m und bei Schräg- oder Hoch-/ Tiefaufstellung mindestens 0,50 m. Die Breite des Erschließungsgangs zwischen den Fahrradabstellplätzen beträgt bei rechtwinkliger Aufstellung mind. 1,80 m, bei Schrägaufstellung mind. 1,30 m.</li> <li>- Abstellmöglichkeiten für Fahrradanhänger und Lastenräder müssen berücksichtigt werden. Lastenräder bedürfen aufgrund ihrer größeren Maße (0,85 x 2,60 m) einer entsprechend dimensionierten Abstellfläche. Gleiches gilt für Stellplätze mit Anhänger (1 m x 1,60 m zusätzlich zum Fahrrad).</li> <li>- In den Bereichen der überdachten sowie der nicht überdachten Stellplätze sind mind. 2 Ladestationen für die E-Mobilität herzustellen.</li> </ul> </li> </ul>	
<b>15.4.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Öffentlich einsehbare Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen sichtwirksam einzugrünen oder einzuhauen.</li> </ul>	
<b>16. Nachrichtliche Übernahme</b>		§ 9 Abs. 6 BauGB

16.1.	<p><b>Waldabstandsfläche (i. V. m. § 14 Abs. 3 LWaldG)</b></p> <p>Gemäß § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstandsflächen nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen von dem gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstand, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. der Eigentümer des zu bebauenden Grundstückes 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</li> <li>2. aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.</li> </ol> <p>Dem Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme ist ein Plan beizufügen, aus dem die Flurstücksbezeichnung des Grundstücks sowie die genaue Lage des zu errichtenden Gebäudes auf dem Grundstück hervorgehen. Die Forstbehörde überprüft den Antrag innerhalb von sechs Arbeitstagen nach Eingang auf seine Vollständigkeit und fordert fehlenden Angaben und Unterlagen unverzüglich beim Antragsteller an. Über den Antrag ist innerhalb von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags zu entscheiden; die Genehmigung gilt als erteilt, wenn über den Antrag nicht innerhalb dieser Frist entschieden worden ist.</p>	
16.2.	<p><b>Wasserschutzgebiet „Heimlingertal, Seffersbachtal, Frankenbach und Besseringen“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone I, II und III des Wasserschutzgebietes „Heimlingertal, Seffersbachtal, Frankenbach und Besseringen“.</li> <li>- Im Rahmen der späteren Umsetzung von Baumaßnahmen ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen.</li> </ul>	
<b>17. Hinweise</b>		
17.1.	<p><b>Verfahren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.</li> </ul>	
17.2.	<p><b>Herstellung von Stellplätzen und Garagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des öffentlichen Personennahverkehrs ist im Zuge der Planverwirklichung Zu- und Abfahrtsverkehr durch Kraftfahrzeuge zu erwarten. Im Sinne des § 47 LBO sind <b>mind. 50 Stellplätze</b>, auch in Form von Garagen zulässig, zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Baugrundstück errichtet werden.</li> </ul>	
17.3.	<p><b>Denkmalschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden, das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDSchG) und § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.</li> </ul>	

17.4.	<p><b>Altlasten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.</li> </ul>	
17.5.	<p><b>Starkregen / Hochwasserschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. 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. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.</li> <li>- Das Plangebiet ist laut kommunalem Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Kreisstadt Merzig im Falle von Starkregenereignissen von Flutlinien und Überflutungen betroffen. Das Vorhaben muss dem Überflutungsrisiko durch eine hochwasserangepasste Bebauung bzw.. der Freihaltung von Flutkorridoren gerecht werden.</li> </ul>	
17.6.	<p><b>Erneuerbare Energien</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können.</li> </ul>	
17.7.	<p><b>Kampfmittel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.</li> </ul>	
17.8.	<p><b>Normen, Richtlinien</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien ist im Bauamt der Kreisstadt Merzig möglich.</li> </ul>	

# Revitalisierung Haus Sonnenwald

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Besseringen

ENTWURF

01.04.2025

KERN  
PLAN

# Revitalisierung Haus Sonnenwald

## Im Auftrag:

ACT Projekt GmbH & Co. KG  
Zum Saargau 39  
66663 Merzig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Besseringen

## IMPRESSUM

Stand: 01.04.2025, Entwurf

## Verantwortlich:

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

## Projektbearbeitung:

Paula Dietz, M. Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

## 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](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

KERN  
PLAN

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Das Projekt	11
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	14
Auswirkungen der Planung, Abwägung	17

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Das ehemalige VdK-Erholungsheim „Haus Sonnenwald“ in Merzig-Besseringen steht seit rund 10 Jahren leer. Das Gebäude soll nun wiedergenutzt werden. Im Rahmen der Revitalisierung wird der historische Charakter des Ensembles berücksichtigt und das Gebäude modern und nachhaltig umgebaut.

Im Gebäude sollen zukünftig Ferienwohnungen untergebracht werden, die sinnvoll durch Wohneigentum ergänzt werden sollen. Das Konzept wird durch Gastronomie, Seminar- und Tagungsräume, einen Wellness-, Fitness- und Freizeitbereich und die neugestaltete Außenanlage abgerundet.

Das Plangebiet wird wie bisher über die Straße „Zum Sonnenwald“ erschlossen.

Für die in Rede stehende Fläche existiert aktuell kein Baurecht. Daher bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Revitalisierung Haus Sonnenwald“ beschlossen.

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

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innene Entwicklung (Wiedernutzbarmachung einer Fläche). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> weg. Die vorliegende Planung umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 2,1 ha eine geringfügig größere Fläche. Durch die Festsetzung von Waldflächen werden ca. 0,9 ha der Gesamtfläche nicht in Anspruch genommen.

Somit beträgt die maximale Flächenversiegelung aufgrund der Festsetzung einer der Bestandssituation gerecht werdenden Grundflächenzahl (0,4) ca. 0,5 ha.

Damit wird der Schwellenwert des § 13a BauGB nicht überschritten. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich.

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

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

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

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

## Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig stellt für das Gebiet ein geplantes Sondergebiet Hotel und Flächen für Wald dar. Das

Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist damit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

## 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, der Kreisstadt Merzig vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kreisstadt 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

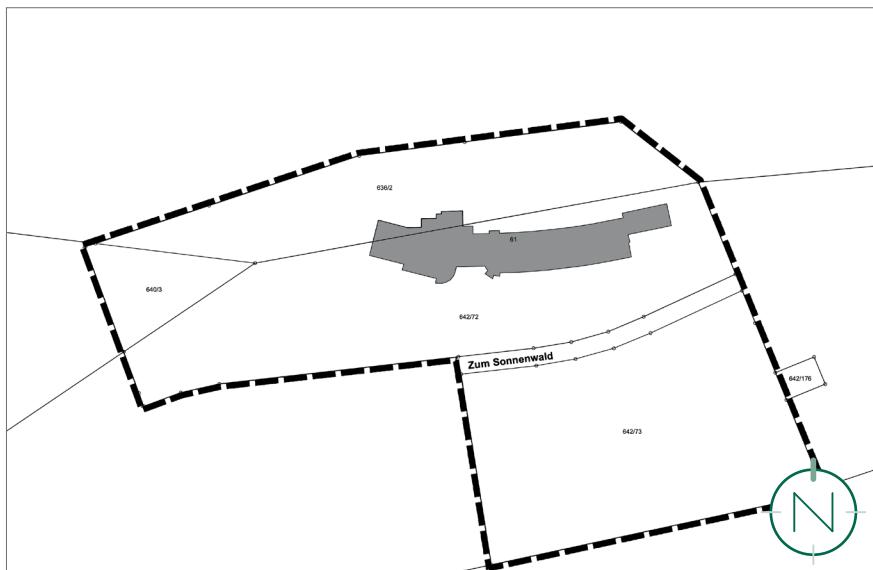
## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt zwischen östlichem Siedlungsrand des Stadtteils Besseringen und der B51, inmitten von Wald.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- in alle Himmelsrichtungen durch Waldflächen sowie
- im Südwesten zusätzlich durch die Erschließungsstraße „Zum Sonnenwald“.

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



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

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungs Nutzung, Eigentumsverhältnisse

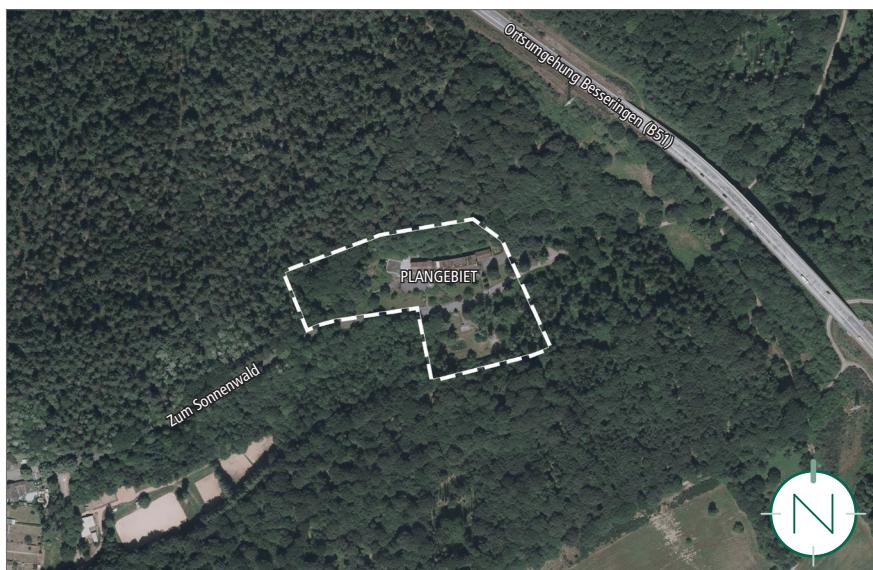
Das Plangebiet ist derzeit bereits mit einem Gebäudekomplex, ehemaliges Erholungsheim „Haus Sonnenwald“, der erhalten bleiben soll, bebaut.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist durch Waldflächen geprägt. Weiter westlich (ca. 500 m) schließt der Siedlungskörper des Stadtteils Besseringen an.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke befinden sich vollständig im Eigentum bzw. in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist somit von einer zügigen Realisierung auszugehen.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden an. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie, mit Ausnahme der Entwässerung, besonders auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung des Baufenster) auswirken wird.



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

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Straße „Zum Sonnenwald“ an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz ist über die Ortsdurchfahrt von Besseringen, Bezirkstraße, (ca. 1 km südwestlich des Plangebietes) gewährleistet.

Die Autobahnanschlussstelle Merzig-Schwemlingen zur A8 befindet sich in etwa 3,5 km Entfernung.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Müh-

lenstraße“, welche sich ca. 650 m südwestlich des Plangebietes befindet. Ab hier bestehen Anbindungsmöglichkeiten in Richtung Bahnhof Merzig.

Weiterer öffentlicher Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung der Planung nicht.

## Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind grundsätzlich

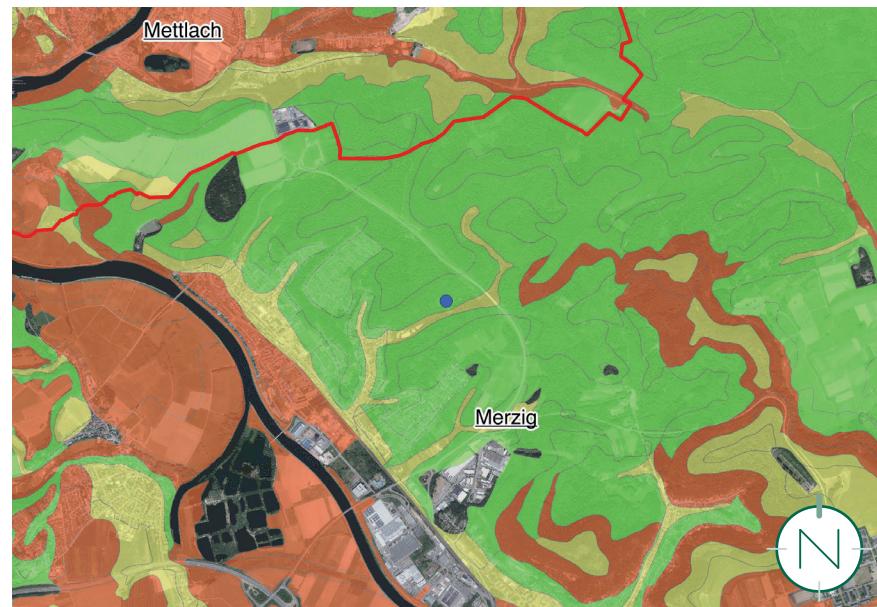
aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden.

Die Grundstücke waren bereits vor 1999 bebaut. Der § 49a SWG ist nicht zwingend anzuwenden. Das Plangebiet soll demnach wie im Bestand entwässert werden.

Gem. des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung geeignet (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 14.01.2025). Dies ist nur ein Anhaltspunkt und muss im Zuge der Detailplanung noch mal geprüft werden.

Zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser könnte versickert werden.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.



Karte zur potenziellen Versickerungseignung (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet; Plangebiet = blauer Punkt); Quelle: ZORA, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

## Hochwasser und Starkregen

Bei einem Niederschlagsszenario  $hN = 50$  mm treten gem. Starkregen Gefahrenkarte im südlichen Plangebiet Wassertiefen von bis zu 1,0 m auf. Am nördlichen Gebäude können sogar Wassertiefen bis zu 2,50 m auftreten. Gemäß kommunalen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Kreisstadt Merzig befindet sich im Bereich des Plangebietes jedoch kein Brennpunkt und demnach ist auch keine Maßnahme im entsprechenden Maßnahmenkonzept vorgesehen. Das Vorhaben muss dem Überflutungsrisiko dennoch durch eine hochwasserangepasste Bauweise bzw. der Freihaltung von Flutkorridoren gerecht werden.

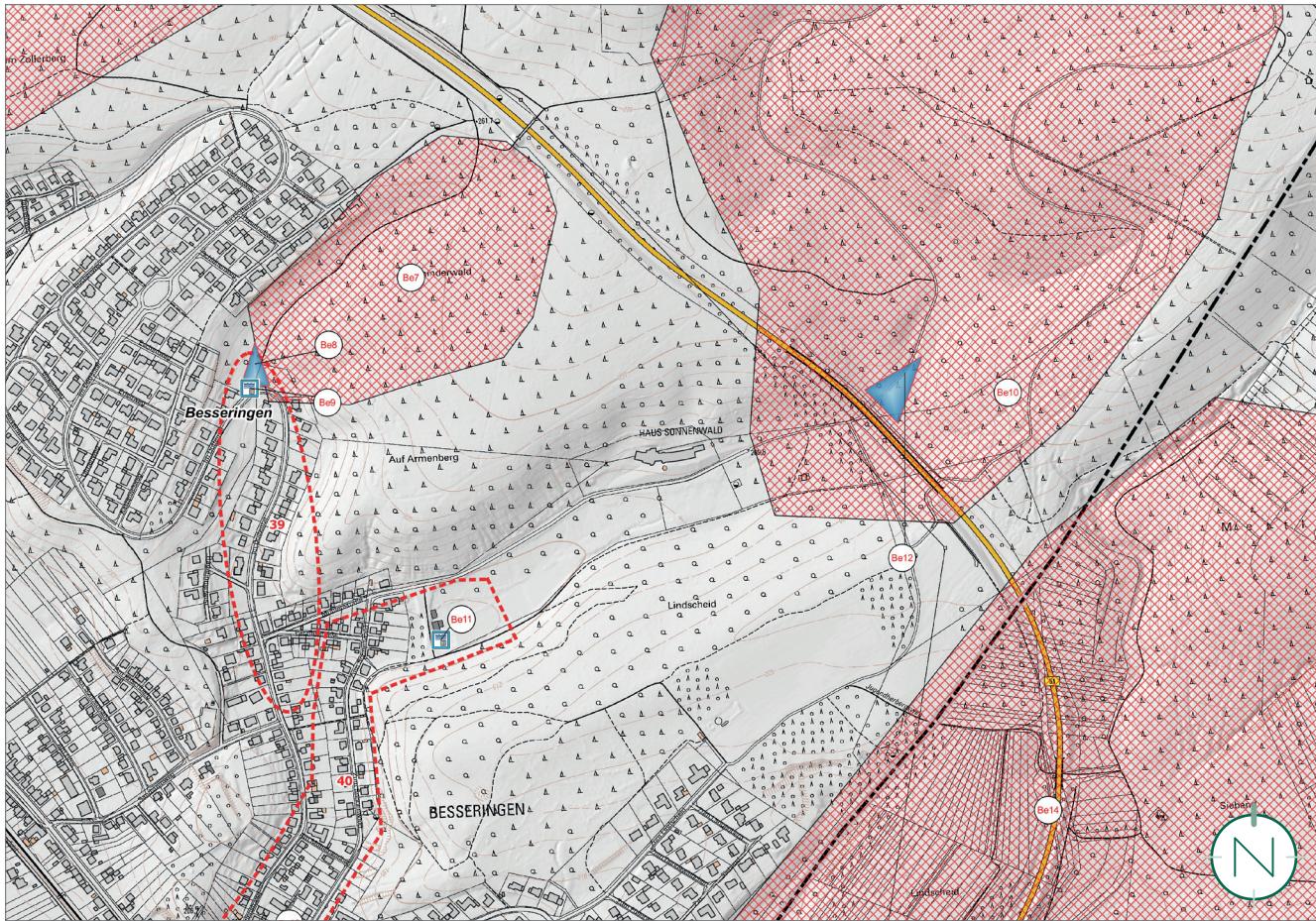
Unmittelbar östlich grenzt zudem im Maßnahmenkonzept zum kommunalen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept eine flächige Einzelmaßnahme an. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme im Forst, die laut Starkregen- und Hochwasserschutzkonzept dringend empfohlen wird.

Dennoch gilt: Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. 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 Grund-



Örtliches Schutzkonzept zum Schutz der Stadt Merzig vor Starkregen und Hochwasser; Quelle: Ingenieurbüro eepi GmbH und geoportal.saarland.de; Stand: November 2023

stücksgestaltung durch die Grundstücks-eigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 12 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.



Maßnahmenkonzept - Örtliches Schutzkonzept zum Schutz der Stadt Merzig vor Starkregen und Hochwasser; Quelle: Ingenieurbüro eepi GmbH; Stand: August 2023

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

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Vorranggebiete	Lage innerhalb eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (Z 17) „Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, ...) und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit (...) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen.“, erfüllt</li> <li>• (G 28): „In Gebieten, die für die Nah-, Ferien- und Kurerholung geeignet sind, soll der Tourismus insbesondere durch entsprechend geeignete Infrastrukturangebote gefördert werden.“, erfüllt</li> <li>• (Z 56) Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) sind als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabewisbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt. Die Förderung von Grundwasser ist unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Nutzung auf das notwendige Maß zu beschränken, d. h. die Entnahme des Wassers soll an der Regenerationsfähigkeit ausgerichtet werden.</li> <li>• (Z 57) Vorranggebiete für Grundwasserschutz sind räumliche Maßnahmenschwerpunkte für die Erschließung und Sicherung von Grundwasser, die geeignet sind, übergeordnete, landesplanerische Zielsetzungen (z. B. hinsichtlich der Siedlungsstruktur) zu erreichen und zu stützen.</li> <li>• keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes</li> <li>• Entstehung neuer Wohnungen im Bestand</li> <li>• Als Wohnungsbedarf sind für die Kreisstadt Merzig 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt.</li> <li>• keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung (historisch) alter Waldstandorte</li> <li>• Wälder im Nordsaarland entwickeln</li> <li>• Überführung großflächiger Nadelbaumwälder</li> <li>• geschlossene Waldgebiete im Nordsaarland</li> <li>• Waldfläche</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Naturpark	Lage im Naturpark Saar-Hunsrück; keine Restriktionen für das Vorhaben
Wasserschutzgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes, Schutzzonen I, II und III (WSG Heimlingertal, Seffersbachtal, Franzenbach u. Besseringen)</li> </ul>
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	<p>nicht betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• direkt angrenzend Landschaftsschutzgebiet „Merziger/Bachemer Kammerforst“ (LSG-L_1_00_03)</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
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	wird ergänzt
<b>Allgemeiner und besonderer Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen	Da von dem Planvorhaben Bäume und Sträucher betroffen sind, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. die notwendigen Rodungen dürfen außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.
<b>Besonderer Artenschutz (§§19 und 44 BNatSchG)</b>	
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG	wird ergänzt
Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten so-wie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft	
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	

Kriterium	Beschreibung
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: geplantes Sondergebiet Hotel, Waldflächen</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt; Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen</p> <img alt="Topographic map showing land use planning. A red circle highlights a specific area labeled 'Hs. Sonnenwald' with 'SO HO' and 'REI'. Other areas are labeled 'L' (Schn), 'Auf Ammelsberg', 'Lindshieb', and 'OKM'. Contour lines show elevation levels like 120, 130, 140, 150, 160, 170, 180, 190, 200, 210, 220, 230, 240, 250, 260, 270, 280, 290, 300, 310, 320, 330, 340, 350, 360, 370, 380, 390, 400, 410, 420, 430, 440, 450, 460, 470, 480, 490, 500, 510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580, 590, 600, 610, 620, 630, 640, 650, 660, 670, 680, 690, 700, 710, 720, 730, 740, 750, 760, 770, 780, 790, 800, 810, 820, 830, 840, 850, 860, 870, 880, 890, 900, 910, 920, 930, 940, 950, 960, 970, 980, 990, 1000, 1010, 1020, 1030, 1040, 1050, 1060, 1070, 1080, 1090, 1100, 1110, 1120, 1130, 1140, 1150, 1160, 1170, 1180, 1190, 1200, 1210, 1220, 1230, 1240, 1250, 1260, 1270, 1280, 1290, 1300, 1310, 1320, 1330, 1340, 1350, 1360, 1370, 1380, 1390, 1400, 1410, 1420, 1430, 1440, 1450, 1460, 1470, 1480, 1490, 1500, 1510, 1520, 1530, 1540, 1550, 1560, 1570, 1580, 1590, 1600, 1610, 1620, 1630, 1640, 1650, 1660, 1670, 1680, 1690, 1700, 1710, 1720, 1730, 1740, 1750, 1760, 1770, 1780, 1790, 1800, 1810, 1820, 1830, 1840, 1850, 1860, 1870, 1880, 1890, 1900, 1910, 1920, 1930, 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000, 2010, 2020, 2030, 2040, 2050, 2060, 2070, 2080, 2090, 2100, 2110, 2120, 2130, 2140, 2150, 2160, 2170, 2180, 2190, 2200, 2210, 2220, 2230, 2240, 2250, 2260, 2270, 2280, 2290, 2300, 2310, 2320, 2330, 2340, 2350, 2360, 2370, 2380, 2390, 2400, 2410, 2420, 2430, 2440, 2450, 2460, 2470, 2480, 2490, 2500, 2510, 2520, 2530, 2540, 2550, 2560, 2570, 2580, 2590, 2600, 2610, 2620, 2630, 2640, 2650, 2660, 2670, 2680, 2690, 2700, 2710, 2720, 2730, 2740, 2750, 2760, 2770, 2780, 2790, 2800, 2810, 2820, 2830, 2840, 2850, 2860, 2870, 2880, 2890, 2900, 2910, 2920, 2930, 2940, 2950, 2960, 2970, 2980, 2990, 3000, 3010, 3020, 3030, 3040, 3050, 3060, 3070, 3080, 3090, 3100, 3110, 3120, 3130, 3140, 3150, 3160, 3170, 3180, 3190, 3200, 3210, 3220, 3230, 3240, 3250, 3260, 3270, 3280, 3290, 3300, 3310, 3320, 3330, 3340, 3350, 3360, 3370, 3380, 3390, 3400, 3410, 3420, 3430, 3440, 3450, 3460, 3470, 3480, 3490, 3500, 3510, 3520, 3530, 3540, 3550, 3560, 3570, 3580, 3590, 3600, 3610, 3620, 3630, 3640, 3650, 3660, 3670, 3680, 3690, 3700, 3710, 3720, 3730, 3740, 3750, 3760, 3770, 3780, 3790, 3800, 3810, 3820, 3830, 3840, 3850, 3860, 3870, 3880, 3890, 3900, 3910, 3920, 3930, 3940, 3950, 3960, 3970, 3980, 3990, 4000, 4010, 4020, 4030, 4040, 4050, 4060, 4070, 4080, 4090, 4100, 4110, 4120, 4130, 4140, 4150, 4160, 4170, 4180, 4190, 4200, 4210, 4220, 4230, 4240, 4250, 4260, 4270, 4280, 4290, 4300, 4310, 4320, 4330, 4340, 4350, 4360, 4370, 4380, 4390, 4400, 4410, 4420, 4430, 4440, 4450, 4460, 4470, 4480, 4490, 4500, 4510, 4520, 4530, 4540, 4550, 4560, 4570, 4580, 4590, 4600, 4610, 4620, 4630, 4640, 4650, 4660, 4670, 4680, 4690, 4700, 4710, 4720, 4730, 4740, 4750, 4760, 4770, 4780, 4790, 4800, 4810, 4820, 4830, 4840, 4850, 4860, 4870, 4880, 4890, 4900, 4910, 4920, 4930, 4940, 4950, 4960, 4970, 4980, 4990, 5000, 5010, 5020, 5030, 5040, 5050, 5060, 5070, 5080, 5090, 5100, 5110, 5120, 5130, 5140, 5150, 5160, 5170, 5180, 5190, 5200, 5210, 5220, 5230, 5240, 5250, 5260, 5270, 5280, 5290, 5300, 5310, 5320, 5330, 5340, 5350, 5360, 5370, 5380, 5390, 5400, 5410, 5420, 5430, 5440, 5450, 5460, 5470, 5480, 5490, 5500, 5510, 5520, 5530, 5540, 5550, 5560, 5570, 5580, 5590, 5600, 5610, 5620, 5630, 5640, 5650, 5660, 5670, 5680, 5690, 5700, 5710, 5720, 5730, 5740, 5750, 5760, 5770, 5780, 5790, 5800, 5810, 5820, 5830, 5840, 5850, 5860, 5870, 5880, 5890, 5890, 5900, 5910, 5920, 5930, 5940, 5950, 5960, 5970, 5980, 5990, 6000, 6010, 6020, 6030, 6040, 6050, 6060, 6070, 6080, 6090, 6100, 6110, 6120, 6130, 6140, 6150, 6160, 6170, 6180, 6190, 6200, 6210, 6220, 6230, 6240, 6250, 6260, 6270, 6280, 6290, 6300, 6310, 6320, 6330, 6340, 6350, 6360, 6370, 6380, 6390, 6400, 6410, 6420, 6430, 6440, 6450, 6460, 6470, 6480, 6490, 6500, 6510, 6520, 6530, 6540, 6550, 6560, 6570, 6580, 6590, 6600, 6610, 6620, 6630, 6640, 6650, 6660, 6670, 6680, 6690, 6700, 6710, 6720, 6730, 6740, 6750, 6760, 6770, 6780, 6790, 6800, 6810, 6820, 6830, 6840, 6850, 6860, 6870, 6880, 6890, 6890, 6900, 6910, 6920, 6930, 6940, 6950, 6960, 6970, 6980, 6990, 7000, 7010, 7020, 7030, 7040, 7050, 7060, 7070, 7080, 7090, 7090, 7100, 7110, 7120, 7130, 7140, 7150, 7160, 7170, 7180, 7190, 7190, 7200, 7210, 7220, 7230, 7240, 7250, 7260, 7270, 7280, 7290, 7290, 7300, 7310, 7320, 7330, 7340, 7350, 7360, 7370, 7380, 7390, 7390, 7400, 7410, 7420, 7430, 7440, 7450, 7460, 7470, 7480, 7490, 7490, 7500, 7510, 7520, 7530, 7540, 7550, 7560, 7570, 7580, 7590, 7590, 7600, 7610, 7620, 7630, 7640, 7650, 7660, 7670, 7680, 7690, 7690, 7700, 7710, 7720, 7730, 7740, 7750, 7760, 7770, 7780, 7790, 7790, 7800, 7810, 7820, 7830, 7840, 7850, 7860, 7870, 7880, 7890, 7890, 7900, 7910, 7920, 7930, 7940, 7950, 7960, 7970, 7980, 7990, 7990, 8000, 8010, 8020, 8030, 8040, 8050, 8060, 8070, 8080, 8090, 8090, 8100, 8110, 8120, 8130, 8140, 8150, 8160, 8170, 8180, 8190, 8190, 8200, 8210, 8220, 8230, 8240, 8250, 8260, 8270, 8280, 8290, 8290, 8300, 8310, 8320, 8330, 8340, 8350, 8360, 8370, 8380, 8390, 8390, 8400, 8410, 8420, 8430, 8440, 8450, 8460, 8470, 8480, 8490, 8490, 8500, 8510, 8520, 8530, 8540, 8550, 8560, 8570, 8580, 8590, 8590, 8600, 8610, 8620, 8630, 8640, 8650, 8660, 8670, 8680, 8690, 8690, 8700, 8710, 8720, 8730, 8740, 8750, 8760, 8770, 8780, 8790, 8790, 8800, 8810, 8820, 8830, 8840, 8850, 8860, 8870, 8880, 8890, 8890, 8900, 8910, 8920, 8930, 8940, 8950, 8960, 8970, 8980, 8990, 8990, 9000, 9010, 9020, 9030, 9040, 9050, 9060, 9070, 9080, 9090, 9090, 9100, 9110, 9120, 9130, 9140, 9150, 9160, 9170, 9180, 9190, 9190, 9200, 9210, 9220, 9230, 9240, 9250, 9260, 9270, 9280, 9290, 9290, 9300, 9310, 9320, 9330, 9340, 9350, 9360, 9370, 9380, 9390, 9390, 9400, 9410, 9420, 9430, 9440, 9450, 9460, 9470, 9480, 9490, 9490, 9500, 9510, 9520, 9530, 9540, 9550, 9560, 9570, 9580, 9590, 9590, 9600, 9610, 9620, 9630, 9640, 9650, 9660, 9670, 9680, 9690, 9690, 9700, 9710, 9720, 9730, 9740, 9750, 9760, 9770, 9780, 9790, 9790, 9800, 9810, 9820, 9830, 9840, 9850, 9860, 9870, 9880, 9890, 9890, 9900, 9910, 9920, 9930, 9940, 9950, 9960, 9970, 9980, 9990, 9990, 10000, 10010, 10020, 10030, 10040, 10050, 10060, 10070, 10080, 10090, 10090, 10100, 10110, 10120, 10130, 10140, 10150, 10160, 10170, 10180, 10190, 10190, 10200, 10210, 10220, 10230, 10240, 10250, 10260, 10270, 10280, 10290, 10290, 10300, 10310, 10320, 10330, 10340, 10350, 10360, 10370, 10380, 10390, 10390, 10400, 10410, 10420, 10430, 10440, 10450, 10460, 10470, 10480, 10490, 10490, 10500, 10510, 10520, 10530, 10540, 10550, 10560, 10570, 10580, 10590, 10590, 10600, 10610, 10620, 10630, 10640, 10650, 10660, 10670, 10680, 10690, 10690, 10700, 10710, 10720, 10730, 10740, 10750, 10760, 10770, 10780, 10790, 10790, 10800, 10810, 10820, 10830, 10840, 10850, 10860, 10870, 10880, 10890, 10890, 10900, 10910, 10920, 10930, 10940, 10950, 10960, 10970, 10980, 10990, 10990, 11000, 11010, 11020, 11030, 11040, 11050, 11060, 11070, 11080, 11090, 11090, 11100, 11110, 11120, 11130, 11140, 11150, 11160, 11170, 11180, 11190, 11190, 11200, 11210, 11220, 11230, 11240, 11250, 11260, 11270, 11280, 11290, 11290, 11300, 11310, 11320, 11330, 11340, 11350, 11360, 11370, 11380, 11390, 11390, 11400, 11410, 11420, 11430, 11440, 11450, 11460, 11470, 11480, 11490, 11490, 11500, 11510, 11520, 11530, 11540, 11550, 11560, 11570, 11580, 11590, 11590, 11600, 11610, 11620, 11630, 11640, 11650, 11660, 11670, 11680, 11690, 11690, 11700, 11710, 11720, 11730, 11740, 11750, 11760, 11770, 11780, 11790, 11790, 11800, 11810, 11820, 11830, 11840, 11850, 11860, 11870, 11880, 11890, 11890, 11900, 11910, 11920, 11930, 11940, 11950, 11960, 11970, 11980, 11990, 11990, 12000, 12010, 12020, 12030, 12040, 12050, 12060, 12070, 12080, 12090, 12090, 12100, 12110, 12120, 12130, 12140, 12150, 12160, 12170, 12180, 12190, 12190, 12200, 12210, 12220, 12230, 12240, 12250, 12260, 12270, 12280, 12290, 12290, 12300, 12310, 12320, 12330, 12340, 12350, 12360, 12370, 12380, 12390, 12390, 12400, 12410, 12420, 12430, 12440, 12450, 12460, 12470, 12480, 12490, 12490, 12500, 12510, 12520, 12530, 12540, 12550, 12560, 12570, 12580, 12590, 12590, 12600, 12610, 12620, 12630, 12640, 12650, 12660, 12670, 12680, 12690, 12690, 12700, 12710, 12720, 12730, 12740, 12750, 12760, 12770, 12780, 12790, 12790, 12800, 12810, 12820, 12830, 12840, 12850, 12860, 12870, 12880, 12890, 12890, 12900, 12910, 12920, 12930, 12940, 12950, 12960, 12970, 12980, 12990, 12990, 13000, 13010, 13020, 13030, 13040, 13050, 13060, 13070, 13080, 13090, 13090, 13100, 13110, 13120, 13130, 13140, 13150, 13160, 13170, 13180, 13190, 13190, 13200, 13210, 13220, 13230, 13240, 13250, 13260, 13270, 13280, 13290, 13290, 13300, 13310, 13320, 13330, 13340, 13350, 13360, 13370, 13380, 13390, 13390, 13400, 13410, 13420, 13430, 13440, 13450, 13460, 13470, 13480, 13490, 13490, 13500, 13510, 13520, 13530, 13540, 13550, 13560, 13570, 13580, 13590, 13590, 13600, 13610, 13620, 13630, 13640, 13650, 13660, 13670, 13680, 13690, 13690, 13700, 13710, 13720, 13730, 13740, 13750, 13760, 13770, 13780, 13790, 13790, 13800, 13810, 13820, 13830, 13840, 13850, 13860, 13870, 13880, 13890, 13890, 13900, 13910, 13920, 13930, 13940, 13950, 13960, 13970, 13980, 13990, 13990, 14000, 14010, 14020, 14030, 14040, 14050, 14060, 14070, 14080, 14090, 14090, 14100, 14110, 14120, 14130, 14140, 14150, 14160, 14170, 14180, 14190, 14190, 14200, 14210, 14220, 14230, 14240, 14250, 14260, 14270, 14280, 14290, 14290, 14300, 14310, 14320, 14330, 14340, 14350, 14360, 14370, 14380, 14390, 14390, 14400, 14410, 14420, 14430, 14440, 14450, 14460, 14470, 14480, 14490, 14490, 14500, 14510, 14520, 14530, 14540, 14550, 14560, 14570, 14580, 14590, 14590, 14600, 14610, 14620, 14630, 14640, 14650, 14660, 14670, 14680, 14690, 14690, 14700, 14710, 14720, 14730, 14740, 14750, 14760, 14770, 14780, 14790, 14790, 14800, 14810, 14820, 14830, 14840, 14850, 14860, 14870, 14880, 14890, 14890, 14900, 14910, 14920, 14930, 14940, 14950, 14960, 14970, 14980, 14990, 14990, 15000, 15010, 15020, 15030, 15040, 15050, 15060, 15070, 15080, 15090, 15090, 15100, 15110, 15120, 15130, 15140, 15150, 15160, 15170, 15180, 15190, 15190, 15200, 15210, 15220, 15230, 15240, 15250, 15260, 15270, 15280, 15290, 15290, 15300, 15310, 15320, 15330, 15340, 15350, 15360, 15370, 15380, 15390, 15390, 15400, 15410, 15420, 15430, 15440, 15450, 15460, 15470, 15480, 15490, 15490, 15500, 15510, 15520, 15530, 15540, 15550, 15560, 15570, 15580, 15590, 15590, 15600, 15610, 15620, 15630, 15640, 15650, 15660, 15670, 15680, 15690, 15690, 15700, 15710, 15720, 15730, 15740, 15750, 15760, 15770, 15780, 15790, 15790, 15800, 15810, 15820, 15830, 15840, 15850, 15860, 15870, 15880, 15890, 15890, 15900, 15910, 15920, 15930, 15940, 15950, 15960, 15970, 15980, 15990, 15990, 16000, 16010, 16020, 16030, 16040, 16050, 16060, 16070, 16080, 16090, 16090, 16100, 16110, 16120, 16130, 16140, 16150, 16160, 16170, 16180, 16190, 16190, 16200, 16210, 16220, 16230, 16240, 16250,

# Das Projekt

## Berücksichtigung von Standortalternativen

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 Bau-landbedarfs, 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 Revitalisierung des Haus Sonnenwald, kann die Standortbindung jedoch so stark sein, dass eine Alternativenprüfung im eigentlichen Sinne nicht sinnvoll erscheint. Im vorliegenden Fall ist ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zum seit rund 10 Jahren leer stehenden Erholungsheim erforder-

lich, da dieses nachhaltig umgebaut werden soll. Damit wird verhindert, dass der bestehende Gebäudekomplex aufgrund fehlender Zukunftsperspektiven weiterhin leer steht und mit voranschreitender Zeit verfallen wird. Gleichzeitig wird die Tourismusfunktion der Kreisstadt gefördert und Wohnraum geschaffen. Zudem kann das Projekt aufgrund der Nutzung der vorhandenen Bausubstanz als nachhaltig eingestuft werden.

## Städtebauliche Konzeption

Es ist die Revitalisierung des Haus Sonnenwaldes geplant. Unter Beachtung des historischen Charakters des Ensembles werden die Gebäude modern und nachhaltig umgebaut.

Dabei sollen vorrangig Ferienwohnungen entstehen, die sinnvoll durch Wohneigen-tum ergänzt werden sollen. Das Konzept wird durch Gastronomie, Seminar- und Tagungsräume, einen Wellness-, Fitness- und

Freizeitbereich und die neugestaltete Außenanlage abgerundet und kann durch einen Shoppingbereich ergänzt werden.

Die bestehenden Waldflächen werden bei den Planungen aufgrund der überwiegen-den Realisierung im Bestand erhalten. Denkbar wäre es auch, einen Vorwald als Übergang zum Wald zu entwickeln.

Die erforderlichen Stellplätze können vollständig innerhalb des Plangebietes zur Verfügung gestellt werden.

Das Plangebiet wird wie bisher über die Straße „Zum Sonnenwald“ erschlossen.



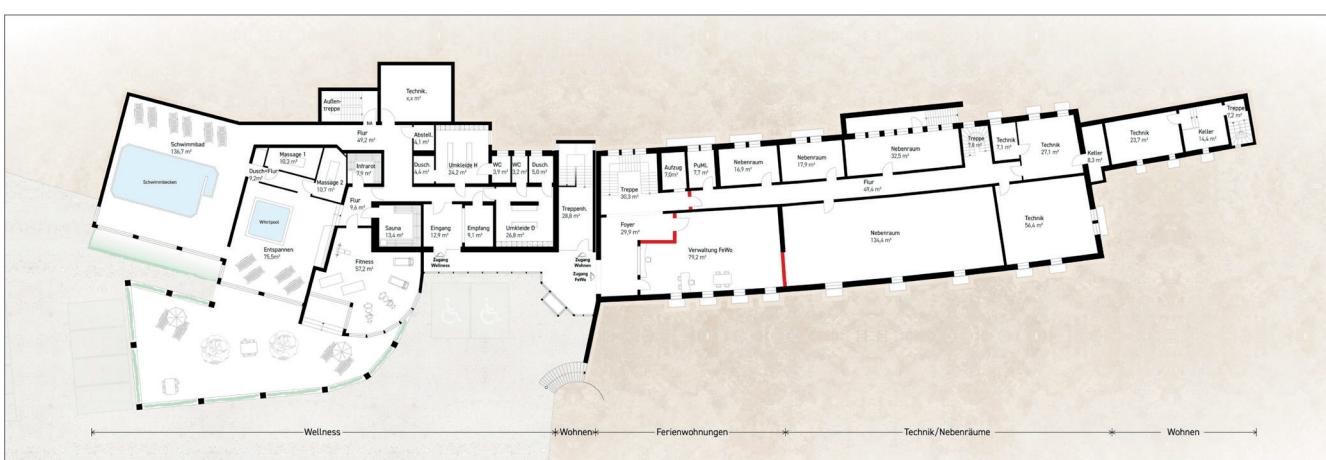
Ansicht revitalisiertes Haus Sonnenwald (Entwurf); Quelle: ACT Projekt GmbH



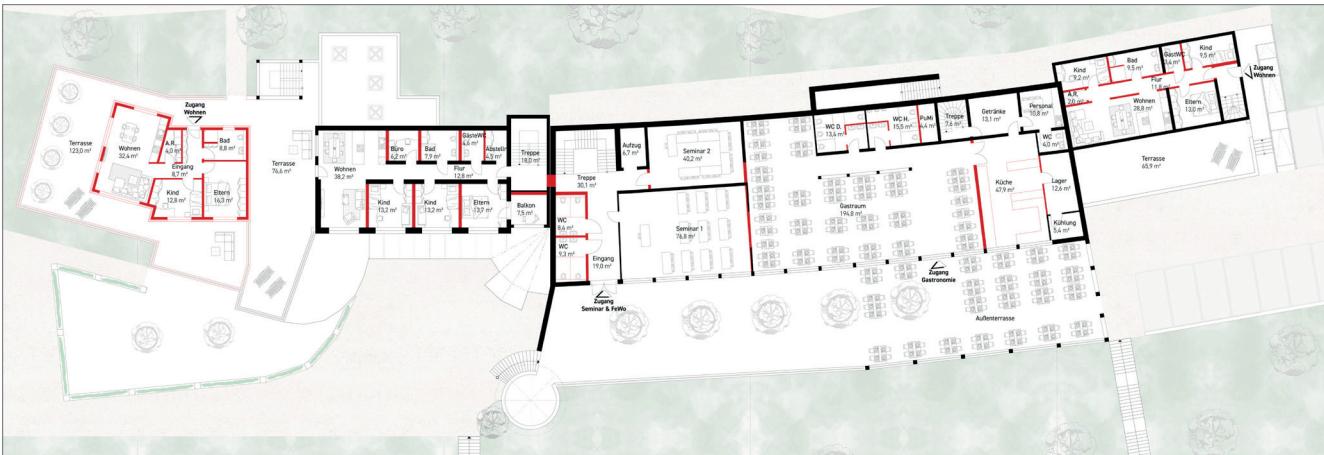
Ansicht revitalisiertes Haus Sonnenwald (Entwurf); Quelle: ACT Projekt GmbH



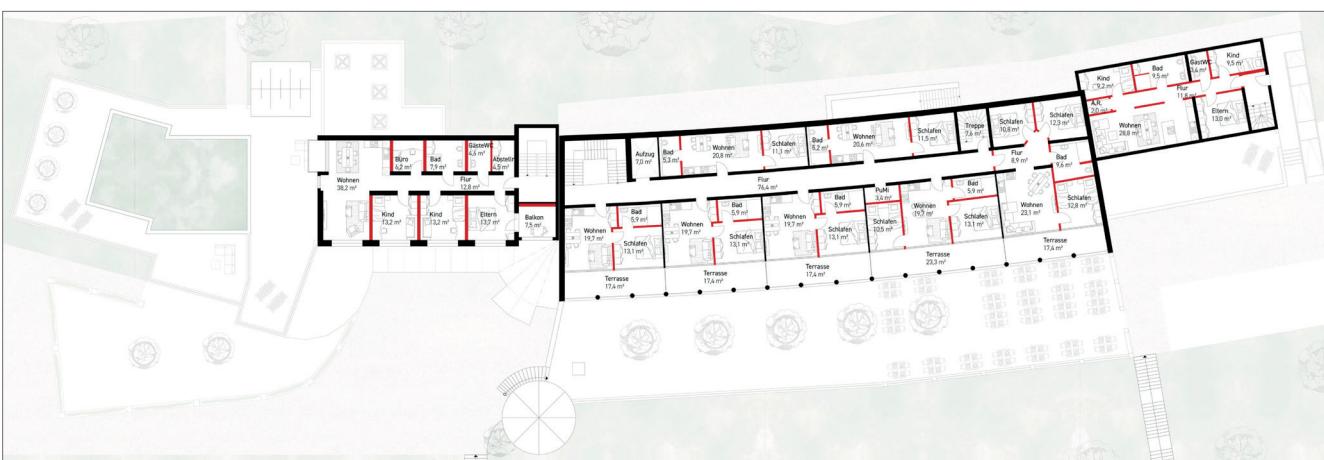
Ansicht revitalisiertes Haus Sonnenwald (Entwurf); Quelle: ACT Projekt GmbH



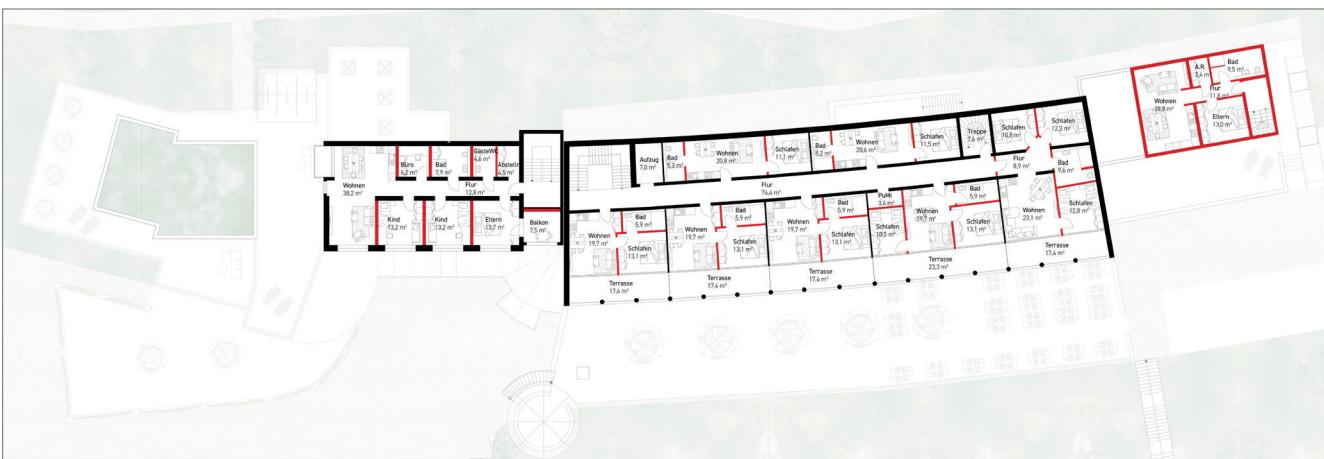
Grundriss Untergeschoss (Entwurf); Quelle: ACT Projekt GmbH



Grundriss Erdgeschoss (Entwurf); Quelle: ACT Projekt GmbH



Grundriss 1. Obergeschoss (Entwurf); Quelle: ACT Projekt GmbH



Grundriss 2. Obergeschoss (Entwurf); Quelle: ACT Projekt GmbH

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet,  
Zweckbestimmung „Ferien-Wohn-Anlage“

Gem. § 11 BauNVO

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet „Ferien-Wohn-Anlage“ festgesetzt.

Entsprechend der vorliegenden Planung sind alle Einrichtungen und Anlagen zulässig, die für den Betrieb einer Ferien-Wohn-Anlage erforderlich sind.

Neben der festgesetzten Hauptnutzung (Ferienwohnungen und Eigentumswohnungen, mit einer maximalen Fläche von 49,9 % der Bruttogeschoßfläche, die der Wohnnutzung dient), werden Gastronomie mit Innen- und Außenbereich, Seminarräu-

me, Indoor-Schwimmbecken, Sauna, Massageräume, Whirlpool, Entspannungszone und Infrarotkabine, Waldspielplatz, Schwimmteich, Kneippbecken, Fläche für Stellplätze und Multifunktionsfläche in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen. Diese gewährleisten einen zweckmäßigen und wirtschaftlichen Betrieb der Ferien-Wohn-Anlage.

Die getroffenen Festsetzungen schaffen die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit und Realisierung der geplanten Revitalisierung des Hauses Sonnenwald.

## Maß der baulichen Nutzung

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

### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im SO wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung

der maximalen Gebäudeoberkante exakt geregelt. Die festgesetzte Höhe ist unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus der bestehenden Bebauung abgeleitet.

Gleich der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegengewirkt.

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 Festsetzung, dass die definierte Oberkante durch untergeordnete Bauteile überschritten werden darf ermöglicht beispielsweise die Errichtung technischer Aufbauten oberhalb der Oberkante zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebs der baulichen Anlagen.

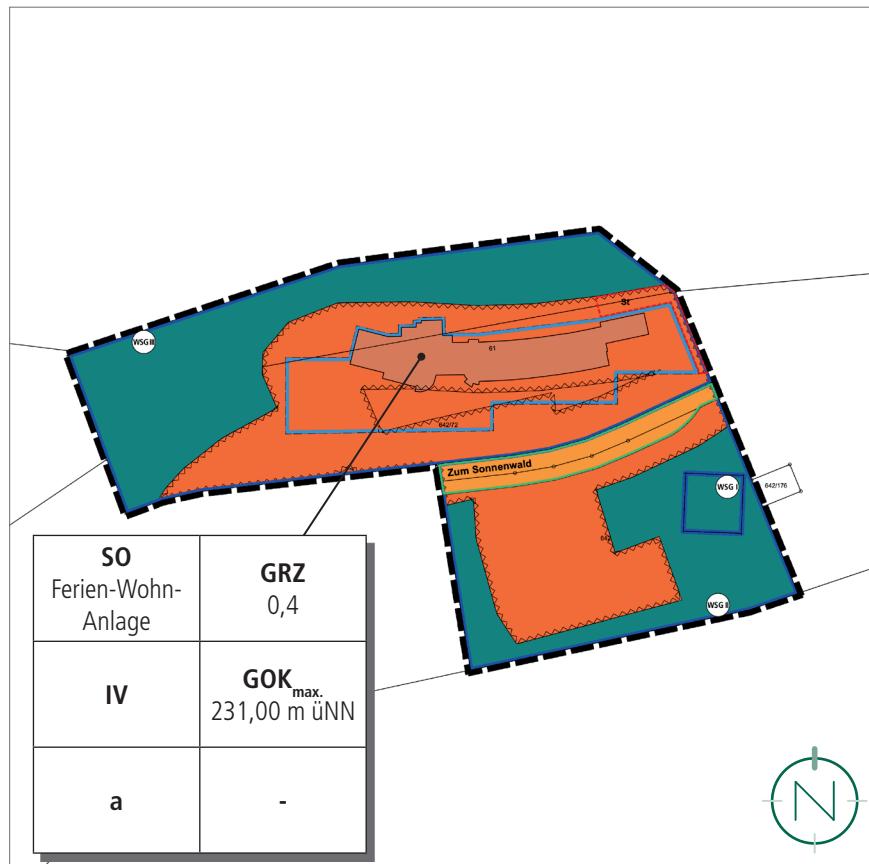
### Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

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

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 orientiert sich an der geplanten Konzeption für das Gebiet und verhindert ein überdimensionales Überschreiten der heutigen Versiegelung. Die festgesetzte GRZ unterschreitet deutlich die Orientierungswerte für die baulichen Nutzung in Sonstigen Sondergebieten gemäß § 17 BauNVO.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO insbesondere durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14



Ausschnitt der Planzeichnung, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Zudem wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebengebäude / Nebenanlagen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf den Grundstücken somit ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung bzw. den Erhalt der Frei- und Waldflächen. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

#### Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern und gleichzeitig eine angemessene Integration ohne Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu sichern.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Bestandsbebauung und somit auch an der städtebaulichen Konzeption. Eine städtebaulich unerwünschte Höhenentwicklung kann ausgeschlossen werden.

#### Bauweise

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

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

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ermöglicht insbesondere Gebäude längen von über 50 m, was aufgrund der Bestandsgebäude erforderlich ist.

Negative Auswirkungen auf die nachbarschützenden Belange können aufgrund der

örtlichen Gegebenheiten ausgeschlossen werden. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung ist sichergestellt.

#### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption und der Bestandsbebauung. Die bestehenden Waldflächen sind von einer Bebauung ausgenommen und werden dementsprechend als Waldfläche festgesetzt.

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

#### Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung für Stellplätze und Nebenanlagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot.

Stellplätze und Nebenanlagen (bspw. Schwimmteich, Waldspielplatz, Kneippbecken) sind neben der Fläche für Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebietes zulässig.

#### Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit straßenbegleitendem Parken

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Zum Sonnenwald“. Die Straßenverkehrsfläche wird entsprechend der Bestandssituation übernommen. Darin eingeschlossen ist somit die gesamte heute bereits asphaltierte Fläche, die zukünftig neben der Erschließung auch zum Parken dienen wird.

#### 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.

#### Waldflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen Waldflächen sind als solche zu erhalten und von Bebauung freizuhalten.

Entsprechend dem saarländischen Landeswaldgesetz ist, da der notwendige Waldabstand nicht eingehalten werden kann, eine Haftungsfreistellung zu vereinbaren (s. nachrichtliche Übernahme).

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u.a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Ab-

wasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z. B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

## Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen sind (insbesondere für Solarenergie).

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Waldes ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild geschaffen. Die Festsetzung der Eingrünung der Stellplatzflächen trägt darüber hinaus zur Steigerung der Aufenthaltsqualität bei.

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern birgt lokalklimatische Vorteile durch das verminderte Aufheizen der Oberflächenmaterialien und vegetative Verdunstungskühle, was insbesondere die Umgebungstemperatur in sogenannten Tropennächten und somit die Hitzebelastung senkt. Ferner hält ein begrüntes Dach Niederschlagswasser zurück, wodurch Niederschlagswasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen abgeflacht und somit die Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

Zur Abschirmung der Gebäudeoberfläche vor starker Hitzebelastung im Sommer, der ökologischen Vernetzung des Gebietes mit seiner Umgebung, sowie aus stadtgestalte-

rischer Gründen sind die in der Festsetzung aufgeführten Fassaden zu begrünen.

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

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

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäß Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden.

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

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

Die getroffenen Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild.

Hierzu werden Einschränkungen der zulässigen Dachformen (Sattel- und Flachdächer) sowie der zulässigen Fassadengestaltungen getroffen. Die getroffenen minimal Einschränkungen bei der Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z. B. glänzende / reflektierende Materialien) verhindern.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden an Abstellplätzen sind mindestens 15 Abstellplätze für Fahrräder entsprechend den Vorgaben der Festsetzung zu errichten. In den Bereichen der überdachten sowie nicht überdachten Stellplätze sind Ladestationen für die E-Mobilität herzustellen.

Einhäusungen bzw. Standflächen für Müll- und Abfallbehälter prägen maßgeblich das Orts- und Straßenbild, soweit sie öffentlich einsehbar sind. Um ein ansprechendes und nicht abschirmendes Erscheinungsbild zu gewährleisten, ist die festgesetzte Ausführung erforderlich.

## Nachrichtliche Übernahme

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sollen in den Bebau-

ungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Bau gesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst bzw. grenzt an eine Waldfläche. Gemäß § 14 Abs. 3 LWaldG ist demnach ein Abstand zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Dieser wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (30 m - Abstand gem. § 14 Abs. 3 LWaldG).

Innerhalb des Geltungsbereiches kann der Waldabstand schon bereits aufgrund der Bestands situation nicht eingehalten werden.

Wasserschutzgebiet „Heimlingertal, Seffersbachtal, Frankenbach und Besseringen“

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone I, II und III des Wasserschutzgebiets „Heimlingertal, Seffersbachtal, Frankenbach und Besseringen“.

Im Rahmen der späteren Umsetzung von Baumaßnahmen ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen.

# Auswirkungen der Planung, 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 im vorliegenden Fall aus folgenden drei Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

## 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 Lebensbedingungen findet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Be-

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

Durch die Revitalisierung des ehemaligen Erholungsheimes findet kein Heranrücken an eine potenziell konfliktträchtige Nutzung statt. Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass die Ferien-Wohn-Anlage hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung sowie dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung dem damaligen Nutzungsgedanke - Erholung - entsprechen und durch die Nutzung des reinen Wohnens ergänzt werden. Zusätzlich sind keine Nutzungen zulässig, die im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnte.

Ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich nur Frei- und Waldflächen. Insofern kann von einer Konfliktfreiheit ausgegangen werden. Gegenseitige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach. Somit kommt es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

## Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben von Kommunen gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Die bislang brachliegende Fläche wird zu max. 49,9% der Bruttogeschoßfläche für eine bauliche Entwicklung zu reinen Wohnzwecken bereitgestellt.

## Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet wurde bis vor rund 10 Jahren jahrzehntelang durch den Betrieb des Erholungsheimes genutzt und somit auch geprägt. Der Standort hat bereits heute keine nachteilige Wirkung auf das Stadt- und Landschaftsbild. Das Stadt- und Landschaftsbild wird folglich durch die geplante Revitalisierung des Gebäudekomplexes nicht negativ beeinträchtigt. Die prägenden Gehölzbestände im Umfeld des bestehenden Gebäudekomplexes werden weitestgehend erhalten. Denkmäler sind nicht betroffen.

## Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich weist durch die bestehende Bebauung und der unmittelbaren Nähe zum Siedlungskörper sowie den daraus resultierenden Störungen bereits eine Vorbelastung auf.

Es kommt durch das Planvorhaben weder zu einer erheblichen Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Arten, noch ist ein FFH-Lebensraumtyp / besonders geschützter Lebensraum betroffen.

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

Im Übrigen gelten gem. § 13a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

## 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. Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle.

zen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende Bebauungsplan Rechnung.

Es werden Möglichkeiten zur Wiedernutzung des Erholungsheimes durch u. a. Ferienwohnungen und Gastronomie geschaffen. Damit werden neue Arbeitsplätze geschaffen. Gleichzeitig wird durch die Stärkung des Tourismus auch die dadurch bedingte Wertschöpfung in der Kreisstadt gefördert.

Negativwirkungen auf die Belange der Wirtschaft bestehen somit nicht.

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

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Zum Sonnenwald“. Der durch die Realisierung des Projektes entstehende Verkehr kann grundsätzlich von der bestehenden Verkehrsanlage aufgenommen werden.

Der ruhende Verkehr wird vollständig innerhalb des Plangebietes geordnet. Es wird sichergestellt, dass ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen. Dies trägt dazu bei, dass der ruhende Verkehr und der Parksuchverkehr auf den angrenzenden Straßen des Plangebietes reduziert wird.

Durch die frühere Nutzung als Erholungsheim wurden schon damals entsprechende Verkehre produziert, wie sie auch durch die Ferien-Wohn-Anlage zu erwarten sind. Die Ziel- und Quellverkehre verteilen sich auf das bestehende Verkehrsnetz und fließen in unterschiedliche Richtungen ab. Zudem handelt es sich bei den Verkehren, ausgenommen die der Eigentumswohnungen, überwiegend um antizyklische Verkehre. Touristen bewegen sich überwiegend zu Zeiten fort, zu denen z. B. keine starken Pendlerströme im Verkehrsnetz zu erwarten sind.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt. Die Erschließung ist gewährleistet.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind aufgrund der Bestandsbebauung grundsätzlich vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

### Auswirkungen auf Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Es wurden aufgrund der Starkregengefahrenkarte Hinweise zur angepassten Bauweise / Freianlagenplanung aufgenommen.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

### Auswirkungen auf Belange des Klimas

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können aufgrund des geringen Flächenumfangs ausgeschlossen werden.

Um den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, wurden Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen, die insbesondere auch im Hinblick auf den Klimawandel angemessen sind.

Im Plangebiet werden ausreichend große Dachflächen vorhanden sind, die für die Nutzung von Solarenergie geeignet sind.

### Auswirkungen auf die Belange der Forst- und Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Vorranggebiete für Landwirtschaft sind nicht betroffen. Auch befinden sich keine landwirtschaftlichen Nutzungen im Plangebiet.

Die Festsetzungen wurden so getroffen, dass die bestehenden Waldflächen durch die Revitalisierung nicht in Anspruch genommen werden. Die Waldflächen können durch die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan erhalten und langfristig gesichert werden.

### Auswirkungen auf private Belange

Es sind keine nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Im direkten Umfeld der geplanten Ferien-Wohn-Anlage befinden sich lediglich Wald- und Freiflächen.

### 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 Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

### Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Revitalisierung einer ursprünglich für Erholungszwecken dienende Fläche
- Schaffung von (touristischem) Wohnraum
- Schaffung neuer Beschäftigungsmöglichkeiten
- Verbesserung der touristischen Infrastruktur: Die Umgestaltung fördert den Tourismus in der Region
- schonender Umgang mit Grund und Boden: Durch die Nutzung bereits erschlossener Flächen wird der Flächenverbrauch im Außenbereich minimiert
- keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse
- keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung unter Berücksichti-

- gung des vorhandenen Netzes mit seinen Kapazitäten
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft: bestehende Waldfächen bleiben erhalten
- keine Beeinträchtigung privater Belange

#### Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes

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