

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Revitalisierung Haus Sonnenwald“ In der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Besseringen; Satzungsbeschluss

<i>Dienststelle:</i> 311 Stadtplanung und Umwelt	<i>Datum:</i> 21.10.2025
<i>Beteiligte Dienststellen:</i> Ortsvorsteher/in Besseringen	

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

Beschlussvorschlag

- Die im Rahmen des Planverfahrens vorgebrachten, in der beigefügten Anlage (Abwägungsvorschlag) aufgelisteten Anregungen und Hinweise aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB werden zur Kenntnis genommen und soweit abwägungsbeachtlich entsprechend dem in der Anlage ersichtlichen Abwägungsvorschlag beschlossen.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Revitalisierung Haus Sonnenwald“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) und Begründung, wird gebilligt und gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der jetzt vorliegenden Form als Satzung beschlossen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, die sich zur Planung geäußert haben, wie auch die Bürgerinnen und Bürger, die Stellungnahmen abgegeben haben, sind von dem Ergebnis der Abwägung in Kenntnis zu setzen.
Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Die Veröffentlichung im Internet bzw. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und parallele elektronische Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.

2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Revitalisierung Haus Sonnenwald“ fand vom 28.08.2025 bis einschließlich 29.09.2025 statt. Die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden hat der Stadtrat der Kreisstadt Merzig mit dem in der beiliegenden Beschlussvorlage dargestellten Ergebnis geprüft. Bürgerinnen und Bürger haben sich zur vorliegenden Planung nicht geäußert.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird parallel ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem wird verbindlich geregelt, dass die Vorhabenträgerin die Kosten für das Verfahren zu tragen hat. Somit entstehen hier auch keine weiteren Kosten für die Kreisstadt Merzig.

Auswirkungen auf das Klima:

Nähere Aussagen hierzu erfolgen in der Begründung zum Bebauungsplan.

Anlage/n

- 1 Abwägungsvorschlag (öffentlich)
- 2 Lageplan (öffentlich)
- 3 Planzeichnung des Bebauungsplans (öffentlich)
- 4 Textteil (öffentlich)
- 5 Begründung zum Bebauungsplan (öffentlich)
- 6 Vorhaben- und Erschließungsplan (öffentlich)

KREISSTADT MERZIG, STADTTEIL BESSERINGEN

AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES MIT

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN „REVITALISIERUNG HAUS SONNENWALD“

- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
- **Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**
- **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorlage zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden fand vom 28.08.2025 bis 29.09.2025 statt. Im Anschreiben vom 26.08.2025 wurde darauf hingewiesen, dass bei Nichtäußerung davon ausgegangen wird, dass keine Bedenken und Anregungen vorliegen.

Parallel hierzu fand die Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

Zur vorliegenden Planung haben sich Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert. Bürgerinnen und Bürger haben sich zur vorliegenden Planung nicht geäußert.

Die geäußerten Anregungen werden, wie folgt beschrieben, in die Planung eingestellt.

Stand: 13.10.2025

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
1	<p>Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz Don-Bosco-Straße 1 66119 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 29.09.2025</u></p> <p>„mit Ihrer Email vom 26.08.2025 haben Sie uns um Stellungnahme zu o.g. Vorhaben bis zum heutigen 29.09.2025 gebeten.</p> <p>Leider ist es uns nicht möglich, die Stellungnahme fristgerecht fertig zu stellen, und wir bitten daher um eine Fristverlängerung bis 13.10.2025.</p> <p>Bitte bestätigen Sie uns diese Fristverlängerung kurz per Email.“</p> <p><u>Schreiben vom 30.09.2025</u></p> <p>„zu der o.g. Planung im Stadtteil Besseringen der Stadt Merzig nimmt das LUA wie folgt Stellung und bittet darum, die aufgeführten Hinweise und Anmerkungen zu berücksichtigen:</p> <p>Natur- und Artenschutz</p> <p>Sofern alle in der Begründung aufgeführten festgesetzten und verbal argumentativ aufgeführten Umweltauflagen zum Arten- und Biotopschutz umgesetzt werden, sind keine weiteren Anmerkungen erforderlich.</p> <p>Gebiets- und anlagenbezogener Grundwasserschutz</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzonen I, II und III des durch Verordnung des Ministeriums für Umwelt vom 23.04.1991 ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes „Heimlingertal, Seffersbachtal, Franzenbach und Besseringen“, zu Gunsten der Stadtwerke Merzig. Der nächstgelegene Brunnen „Sonnenwald“ (LUA-Kenn-Nr.: 00674) der Stadtwerke liegt innerhalb des Plangebietes. Die Bohrung diene ursprünglich der Trinkwasserversorgung der Mitglieder der Wasserversorgung</p>	<p>Die Fristverlängerung wird gewährt.</p> <p>Natur- und Artenschutz</p> <p>Gebiets- und anlagenbezogener Grundwasserschutz</p> <p>Die Lage innerhalb der Schutzzonen I, II und III des ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes „Heimlingertal, Seffersbachtal, Franzenbach und Besseringen“ ist bereits als Nachrichtliche Übernahme Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>verbandes Mettlach, dieser wurde bereits zum 31.12.1975 aufgelöst und die Bohrung ging an die Stadtwerke Merzig über, die diese nicht mehr zur Trinkwasserversorgung genutzt haben. Gem. aktuellem Wasserrecht wird die Bohrung nur noch zur Speisung der Wassertretanlage (im Bedarfsfall) genutzt. Der nächste Brunnen zur Trinkwasserversorgung liegt über 500 m südöstlich des Plangebiets.</p> <p>In der engeren Schutzzone ist der Schutz vor Verunreinigungen und sonstigen Beeinträchtigungen zu gewährleisten, die von verschiedenen menschlichen Tätigkeiten und Einrichtungen ausgehen und wegen ihrer Nähe zur Fassungsanlage besonders gefährdend sind. Der Fassungsbe- reich ist vor jeder Verunreinigung zu schützen. Es sind alle Maßnahmen und Vorrichtungen zu unterlassen, die nicht der Unterhaltung, dem Betrieb und dem Schutz der Wassergewinnungsanlagen dienen.</p> <p>Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist vorhanden, zusätzlich anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser könnte über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. Konkrete Planungen liegen noch nicht vor. Bauliche Maßnahmen beschränken sich größtenteils auf die bereits versiegelten und bebauten Bereiche.</p> <p>Im Rahmen der späteren Umsetzung von Maßnahmen ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen.</p> <p>Erst nach Vorlage der konkreten Anträge unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben können die ggfs. erforderlichen Auflagen festgesetzt und eine eventuell benötigte Befreiung erteilt werden.</p> <p>Auf Grund der Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind Brunnenbohrungen sowie Erdwärmesonden nicht genehmigungsfähig. Die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Erdwärmekollektoren bedarf entsprechender Einzelfallprüfungen.</p>	<p>Die Ausführungen zur engeren Schutzzone werden in die Nachrichtliche Übernahme zum Wasserschutzgebiet aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise zur späteren Umsetzung von Maßnahmen sind bereits Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Ausführungen zu Brunnenbohrungen sowie Erdwärmesonden und -kollektoren werden in die Nachrichtliche Übernahme zum Wasserschutzgebiet aufgenommen.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die bestehende Nachrichtliche Übernahme zum Wasserschutzgebiet „Heimlingertal, Seffersbachtal, Franzenbach und Besseringen“ wie folgt zu ergänzen und die Begründung entsprechend anzupassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „In der engeren Schutzzone ist der Schutz vor Verunreinigungen und sonstigen Beeinträchtigungen zu gewährleisten, die von verschiedenen menschlichen Tätigkeiten und Einrichtungen ausgehen und wegen ihrer Nähe zur Fassungsanlage besonders gefährdend sind. Der Fassungsbe- reich ist vor jeder Verunreinigung zu schützen. Es sind alle Maßnahmen und Vorrichtungen zu unterlassen, die nicht der Unterhaltung, dem Betrieb und dem Schutz der Wassergewinnungsanlagen dienen.“ • Auf Grund der Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind Brunnenbohrungen sowie Erdwärmesonden nicht genehmigungsfähig. Die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Erdwärmekollektoren bedarf

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich genehmigungsfähig, wenn diese über eine mindestens 30 cm mächtige Bodenzone sowie außerhalb von mit Schadstoffen belasteten Bodenbereichen stattfindet.</p> <p>Des Weiteren sollte in die Begründung aufgenommen werden, dass für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen im Rahmen von geplanten Bauvorhaben nur Material verwendet werden darf, dass keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung einhält.</p> <p>Gewässerschutz</p> <p>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.</p>	<p>Die Ausführungen zur Versickerung von Niederschlagswasser werden in die bestehende Festsetzung zur Abwasserbeseitigung aufgenommen.</p> <p>Die Ausführungen zu verwendbarem Material werden in die Nachrichtliche Übernahme zum Wasserschutzgebiet aufgenommen.</p>	<p>entsprechender Einzelfallprüfungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen im Rahmen von geplanten Bauvorhaben darf nur Material verwendet werden, dass keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung einhält.“ <p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die bestehende Festsetzung zur Abwasserbeseitigung wie folgt zu ergänzen und die Begründung entsprechend anzupassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> „Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich genehmigungsfähig, wenn diese über eine mindestens 30 cm mächtige Bodenzone sowie außerhalb von mit Schadstoffen belasteten Bodenbereichen stattfindet.“

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabwiesbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt. Diesen Erfordernissen des Grundwasserschutzes ist Rechnung zu tragen.</p> <p>Für die vorliegende Bauleitplanung sind des Weiteren die Zielfestlegungen Z32 bis Z36 in Kapitel 2.4 „Wohnsiedlungstätigkeit“ des Landesentwicklungsplans (LEP), Teilabschnitt „Siedlung“, maßgeblich. Bei der Neuschaffung von Wohnraum ist insbesondere die Wohnungsbedarfsermittlung (Baulückenbilanz) von Bedeutung, um eine bedarfsgerechte und nachhaltige Entwicklung sicherzustellen.</p> <p>Das gem. § 11 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Ferien-Wohn-Anlage“ enthält die Festsetzung, dass Eigentumswohnungen auf weniger als der Hälfte der zulässigen Nutzfläche zulässig sind. Laut Nutzungskonzept sollen 7 Eigentumswohnungen auf einer Gesamtfläche von ca. 770 m² bei einer Gesamtnutzfläche von ca. 1640 m² entstehen. Dies entspricht der Festsetzung. Dennoch ist aufgrund der o.g. Vorgabe des Teilabschnitts „Siedlung“ der Bedarf der Wohnungen nachzuweisen und wir bitten vor Abschluss des Verfahrens um Vorlage einer aktuellen Baulückenbilanz.</p> <p>Das Vorhaben befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Von hiesiger Seite bestehen Bedenken hinsichtlich der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB. Insbesondere vor dem Hintergrund der ersatzlosen Streichung des § 214 Abs. 2a Nr. 1 BauGB ist das Ausbleiben der Erarbeitung eines Umweltberichtes nicht mehr unbeachtlich. Der Bebauungsplan wäre bei nicht rechtmäßiger Anwendung des beschleunigten Verfahrens nichtig, da ein derartiger Verstoß nun als beachtlich gilt. Die abschließende Entscheidung hierüber obliegt jedoch im Rahmen der kommunalen Planungshoheit der Verantwortung der Kreisstadt Merzig.“</p>	<p>hängenden Ziele des Landesentwicklungsplanes „Umwelt“ wird bereits in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.</p> <p>Eine aktuelle Baulückenbilanz wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Entscheidung über die Wahl des Verfahrens liegt wie angeführt im Rahmen der kommunalen Planungshoheit in der Verantwortung der Kreisstadt Merzig. Eine Baugenehmigung für den Bestand wäre gem. § 34 BauGB nach Auffassung der Kreisstadt für den Bestand möglich, demnach wird das Plangebiet aus Sicht der Kreisstadt nicht als Außenbereich eingestuft und am Verfahren gem. § 13a BauGB festgehalten.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, eine aktuelle Baulückenbilanz in der Begründung zu ergänzen.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, am gewählten Verfahren festzuhalten.</p>
3	Amprion GmbH Robert-Schuman-Straße 7 44263 Dortmund		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p><u>Schreiben vom 03.09.2025</u></p> <p>„im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“</p>		Kein Beschluss erforderlich
4	<p>Arbeitskammer des Saarlandes Postfach 10 02 53 66002 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		Kein Beschluss erforderlich
5	<p>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Regionalbereich West / Saarland Fontanestraße 4 40470 Düsseldorf</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		Kein Beschluss erforderlich
6	<p>Bundesnetzagentur Referat 814 Postfach 80 01 53105 Bonn</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		Kein Beschluss erforderlich
7	<p>Bundesnetzagentur Referat 511 Canisiusstr. 21 55122 Mainz</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		Kein Beschluss erforderlich

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
8	<p>CREOS Deutschland GmbH Planauskunft Am Zunderbaum 9 66424 Homburg</p> <p><u>Schreiben vom 27.08.2025</u></p> <p>„die Creos Deutschland GmbH betreibt ein eigenes Gashochdruckleitungsnetz sowie ein eigenes Hoch- und Mittelspannungsnetz inklusive der zugehörigen Anlagen. Folgende Unternehmen haben uns mit der Betreuung Ihrer Leitungen und Anlagen im Rahmen der Planauskunft beauftragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Kokereigasleitungen der Zentralkokerei Saar GmbH (Z.K.S.) · Sauerstoff- und Stickstoffleitungen im Saarland der Nippon Gases Deutschland GmbH · Biogasleitung Ramstein der Stadtwerke Ramstein-Miesenbach GmbH · Gashochdruckleitungen im Bereich Friedrichsthal der energis-Netzgesellschaft mbH · Gasleitung der Villeroy & Boch AG, Mettlach · Leitungsabschnitt Speyer Südost (Anschlussleitung G+H) der Stadtwerke Speyer GmbH · Leitungsabschnitt Fischbach Neunkirchen der Iqony Energies GmbH · Leitungsabschnitt Erdgasanschluss Ford Saarlouis der Iqony Energies GmbH <p>Zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im angefragten Bereich keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH und keine der von uns betreuten Anlagen vorhanden sind.“</p>		<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
9	<p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien, CR.R-O41 Baurecht I Gutschstr. 6 76137 Karlsruhe</p> <p><u>Schreiben vom 29.08.2025</u></p> <p>„DB Immobilien ist das von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG /</p>		<p>Kein Beschluss erforderlich</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>DB Station & Service AG) bevollmächtigte Unternehmen für die Abgabe von Stellungnahmen bei Beteiligungen Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der DB InfraGO AG keine Einwendungen.</p> <p>Aufgrund eines Abstandes von ca. 1 km zur nächsten aktiv betriebenen Bahnstrecke Nr. 3230 (Saarbrücken - Karthaus) halten wir eine Beteiligung im weiteren Verlauf des Verfahrens für nicht erforderlich.“</p>		
10	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 11 - Bauleitplanung Pirmasenser Straße 65 67655 Kaiserslautern</p> <p><u>Schreiben vom 26.08.2025</u></p> <p>„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs.1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</p> <p>Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern: Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest</p>	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Bauausführung. Ein Verweis auf die Stellungnahme wird in die Unterlagen aufgenommen.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, einen Hinweis als Verweis auf die Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>„Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. • zu beachten: Schreiben Deutsche Telekom Technik GmbH vom 26.08.2025“

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr. E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordination mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Für die Bestellung eines Anschlusses setzen sie sich bitte mit unserem Bauherrnservice 0800 3301903 in Verbindung.“</p>		
11	<p>Deutscher Wetterdienst Referat Liegenschaftsmanagement Frankfurter Straße 135 63067 Offenbach</p> <p><u>Schreiben vom 16.09.2025</u></p> <p>„der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben. Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.“</p>		<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
12	<p>Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung West Bahnhofsplatz 1 56410 Montabaur</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
13	<p>Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken Untermainkai 23-25 60329 Frankfurt</p> <p><u>Schreiben vom 26.08.2025</u></p> <p>„Ihr Schreiben ist am 26.08.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt einge-</p>		<p>Kein Beschluss erforderlich</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>gangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden vom Vorhaben „Revitalisierung Haus Sonnenwald“ (Aufstellung Bebauungsplan) im Stadtteil Besseringen der Kreisstadt Merzig nicht berührt.</p> <p>Insofern bestehen keine Bedenken.“</p>		
14	<p>energis-Netzgesellschaft mbH Postfach 102811 66028 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		Kein Beschluss erforderlich
15	<p>EVS Entsorgungsverband Saar Untertürkheimer Straße 21 66117 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 28.08.2025</u></p> <p>„in dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Sammler des EVS.</p> <p>Über mögliche Leitungsverläufe anderer oder der Kommune liegen uns keine Informationen vor.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass sich diese Auskunft ausschließlich auf den Verlauf der Sammler bezieht. Soweit weitergehende Informationen, z.B. zu Eigentums - oder Nutzungsangelegenheiten von oder an Grundstücken erforderlich sind, sind diese von den jeweils zuständigen Stellen beim EVS oder anderen betroffenen Stellen, wie z.B. Gemeinde, Grundbuchamt, Eigentümern</p>		Kein Beschluss erforderlich

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>einzuholen.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“</p>		
16	<p>Handwerkskammer des Saarlandes Hohenzollernstr. 47-49 66117 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
17	<p>IHK Saarland Franz-Josef-Röder-Str. 9 66119 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 29.09.2025</u></p> <p>„die Aufstellung des oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Revitalisierung des ehemaligen VdK-Erholungsheimes für die Nutzung von Ferienwohnungen, Fremdenzimmer oder sonstigen Zimmern zur Gastgeberbergung in Merzig wird aus der Sicht der gewerblichen Wirtschaft begrüßt. (Themen - Tourismus und Gastgewerbe - saarland.de)</p> <p>Das städtebauliche Konzept soll durch Gastronomie, Seminarräume, Tagungsräume und Veranstaltungs- bzw. Multifunktionsräume für Feierlichkeiten, einen Wellness-, Fitness- und Freizeitbereich und die neugestaltete Außenanlage ergänzt werden. Demzufolge stellt das Projekt aus unserer Sicht eine sinnvolle Ergänzung der touristischen Angebotsstruktur in Merzig dar und trägt zur nachhaltigen Weiterentwicklung des Tourismusstandorts der Region bei. Die geplante Nutzung fördert des Weiteren die wirtschaftliche Stärke der Region durch eine attraktive Erweiterung des touristischen Angebots.</p> <p>Abschließend haben wir daher keine Einwände gegen die sonstigen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans. Das Projekt steht aus unserer Sicht als positives Beispiel für eine zukunftsorientierte Investition in den saarländischen Tourismus.“</p>		<p>Kein Beschluss erforderlich</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
18	Iqony Energies GmbH St. Johanner Straße 101-105 66115 Saarbrücken <u>Schreiben vom 26.08.2025</u> „die Iqony Energies GmbH ist von den genannten Planungen nicht betroffen, insbesondere sind in dem von Ihnen gekennzeichneten Planbereich keine Medienleitungen in unserem Zuständigkeitsbereich vorhanden. Die Verbindlichkeit dieser Auskunft hat eine Gültigkeit von einem Monat, beginnend ab dem Datum der Zustellung.“		Kein Beschluss erforderlich
19	Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Von der Heydt 22 66115 Saarbrücken <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		Kein Beschluss erforderlich
20	Landesbetrieb für Straßenbau Peter-Neuber-Allee 1 66538 Neunkirchen <u>Schreiben vom 11.09.2025</u> „gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan bestehen keine Bedenken.“		Kein Beschluss erforderlich
21	Landesdenkmalamt Am Bergwerk Reden 11 66578 Schiffweiler <u>Schreiben vom 24.09.2025</u> „zu der vorliegenden Planung nimmt das Landesdenkmalamt wie folgt Stellung. Rechtsgrundlage ist das Gesetz Nr. 1946 zur Neuordnung des		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege (Saarländisches Denkmalschutzgesetz - SDSchG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018, S 358 ff.).</p> <p>Da trotz der Überprägung des Geländes Bodendenkmale im Planungsgebiet nicht auszuschließen sind, ist das Landesdenkmalamt in die weiteren Planungen einzubeziehen. Sobald konkrete Pläne vorliegen, die Umfang und Tiefe der Erdbewegungen benennen, sind diese dem LDA vorzulegen und in Abstimmung mit dem LDA ggf. im Vorfeld eine archäologische Sondierung oder baubegleitend eine archäologische Betretung durch eine Fachfirma zu organisieren. Sollte es sich um umfangreichere Erdarbeiten handeln, empfehlen wir, diese zeitlich vorzuziehen und so ein Zeitfenster für die Durchführung von bodendenkmalpflegerischen Maßnahmen zu schaffen.</p> <p>Die Kosten einschließlich der Kosten für die konservatorische Sicherung und Dokumentation der Befunde hat der Veranlasser gem. § 16 Abs. 5 SDSchG im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.</p> <p>Sollte sich aus baubegleitenden Beobachtungen die Notwendigkeit ergeben, archäologische Grabungen oder andere, umfangreichere Untersuchungen durchzuführen, hat der Bauträger das zuzulassen und Kosten durch eventuelle zeitliche Verzögerungen der Baumaßnahme im Rahmen des Zumutbaren zu übernehmen.“</p>	<p>Trotz der Überprägung des Geländes sind Bodendenkmale im Planungsgebiet nicht auszuschließen. Die damit einhergehenden Auflagen und Bedingungen werden in den Bebauungsplan als Nachrichtliche Übernahme aufgenommen.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, eine Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs.6 BauGB zum Thema Denkmalschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen und die Begründung entsprechend anzupassen:</p> <p>„Denkmalschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trotz der Überprägung des Geländes sind Bodendenkmale im Planungsgebiet nicht auszuschließen. • Konkrete Pläne, die Umfang und Tiefe der Erdbewegungen benennen, sind dem Landesdenkmalamt vorzulegen. In Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt ist ggf. im Vorfeld eine archäologische Sondierung oder baubegleitend eine archäologische Betretung durch eine Fachfirma zu organisieren. Sollte es sich um umfangreichere Erdarbeiten handeln, empfiehlt das Landesdenkmalamt, diese zeitlich vorzuziehen und ein Zeitfenster für die Durchführung von bodendenkmalpflegerischen Maßnahmen zu schaffen. • Die Kosten einschließlich der Kosten für die konservatorische Sicherung und Dokumentation der Befunde

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
			<p>hat der Veranlasser gem. § 16 Abs. 5 SDSchG im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sollte sich aus baubegleitenden Beobachtungen die Notwendigkeit ergeben, archäologische Grabungen oder andere, umfangreichere Untersuchungen durchzuführen, hat der Bau-träger das zuzulassen und Kosten durch eventuelle zeitliche Verzögerungen der Baumaßnahme im Rahmen des Zumutbaren zu übernehmen.“
22	<p>Landwirtschaftskammer für das Saarland In der Kolling 310 66450 Bexbach</p> <p><u>Schreiben vom 26.09.2025</u></p> <p>„gegen den vorliegenden Bebauungsplan werden keine Bedenken vorgebracht.“</p>		<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
23	<p>Ministerium der Justiz Franz-Josef-Röder-Str. 17 66119 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
24	<p>Ministerium für Bildung und Kultur Trierer Straße 33 66111 Saarbrücken</p>		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		Kein Beschluss erforderlich
25	Ministerium für Inneres, Bauen und Sport Referat OBB24 Halbergstraße 50 66121 Saarbrücken <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		Kein Beschluss erforderlich
26	Ministerium für Inneres, Bauen und Sport Referat B 4 ZMZ Mainzer Straße 136 66121 Saarbrücken <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		Kein Beschluss erforderlich
27	Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz Abteilung D - Natur und Forsten Keplerstraße 18 66117 Saarbrücken <u>Schreiben vom 08.09.2025</u> „laut o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der vorhandene Gehölzbestand im Geltungsbereich im Bestand übernommen und zum Erhalt festgesetzt. Die Regelungen des § 14 Abs. 3 LWaldG wurden als „Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB“ im Bebauungsplan aufgenommen und in der Planzeichnung als Waldabstandslinie dargestellt.“		Kein Beschluss erforderlich
28	Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz Abteilung F - Mobilität Keplerstraße 18		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>66117 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 12.09.2025 - Ref. F/3</u></p> <p>„Referat F/3 meldet hier Fehlanzeige.“</p> <p><u>Schreiben vom 26.09.2025 - Ref. F/5</u></p> <p>„seitens der obersten Straßenbaubehörde bestehen keine Bedenken gegen das betreffende Vorhaben der Kreisstadt Merzig.“</p>		<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
29	<p>Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie Referat E/1 Postfach 10 24 63 66024 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 26.09.2025</u></p> <p>„zum im Betreff angeführten Planverfahren äußern sich die Fachreferate des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie wie folgt:</p> <p>Grundsatzfragen der Energiepolitik: Zur Umsetzung landesweiter und bundesweiter Ziele in Bezug auf die Energiewende, der damit verbundenen Verringerung des Energiebedarfs und der ressourcenschonenden Erzeugung von Energie, wird wie folgt Stellung genommen: Die im Vorhaben gegebene Festsetzung zur Umsetzung baulicher Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien bei der Errichtung von Gebäuden ist aus energiepolitischer Sicht grundsätzlich zu begrüßen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass auf kommunaler Ebene weitere Möglichkeiten bestehen, eine Beeinträchtigung der Umwelt zu minimieren:</p> <p>Hinweis zu kommunalen Aufgaben im Bereich der Energieversorgung Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. f BauGB). In diesem Sinne ist neben der grundsätzlich</p>		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>zu gewährleistenden Versorgungssicherheit innerhalb der räumlichen Verantwortung die Struktur der Energieversorgung auch im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen auf den Klimawandel zu optimieren. Zu den allgemeinen Grundsätzen und Zielen der Bauleitplanung im Bereich der Energieversorgung, welche im Sinne der Nachhaltigkeit auch festgesetzt werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB), zählen insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Erhöhung der Energieeffizienz bei der Herstellung von Energie und durch Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung - die Verbesserung bzw. Schaffung der Voraussetzungen für den Einsatz regenerativer Energien - die bedarfsgerechte Bereitstellung von Flächen für Erzeugungsanlagen und Betriebe zur Erzeugung von Energie (Versorgungsflächen für die Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung; vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) - die verbrauchernahe Energiebereitstellung bei der Planung und Errichtung neuer Standorte. <p>Zudem können im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB aus städtebaulichen Gründen auch Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge festgesetzt werden. Weiterhin weisen wir auf die Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf gewerblichen Gebäuden und Stellplätzen gemäß § 12a LBO ab 01. September 2025, sowie auf die Vorbereitung von Gebäuden für die spätere Installation von Photovoltaikanlagen gemäß § 12c LBO hin.</p> <p>Energiewirtschaft, Montanindustrie: Soweit noch nicht geschehen, wird darum gebeten, das Verfahren auch mit dem Oberbergamt des Saarlandes abzustimmen.“</p>	<p>Eine Festsetzung zu Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität dienen, ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist grundsätzlich bereits Bestandteil des Bebauungsplanes. Dieser wird um Aussagen zu § 12a und § 12c LBO ergänzt.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, den bestehenden Hinweis zum Thema Erneuerbare Energien wie folgt zu ergänzen:</p> <p>„Erneuerbare Energien</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es sind zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben des Bebauungsplanes hinausgehen können (s. auch LBO zu PV-ready-Pflicht, PV auf Dächern gewerblicher Gebäude, Überdachung gewerblicher Stellplätze, etc.).“

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
30	<p>Oberbergamt des Saarlandes Am Bergwerk Reden 10 66578 Schiffweiler</p> <p><u>Schreiben vom 24.09.2025</u></p> <p>„nach Prüfung der Angelegenheit teilen wir Ihnen mit, dass sich das oben genannte Vorhaben im Gebiet einer ehemaligen Eisenerzkonzession befindet. Ob unter diesem Bereich Abbau umgegangen ist, geht aus unseren Akten- und Planunterlagen jedoch nicht hervor. Wir empfehlen bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und uns dies im Falle der Betroffenheit mitzuteilen.“</p>	<p>Das Vorhaben befindet sich im Gebiet einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Ein Verweis auf die Stellungnahme wird in die Bebauungsplan-Unterlagen aufgenommen.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>„Oberbergamt des Saarlandes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Vorhaben befindet sich im Gebiet einer ehemaligen Eisenerzkonzession. • zu beachten: Schreiben Oberbergamt des Saarlandes vom 24.09.2025“
31	<p>Pfalzwerke Netz AG Netzbau, Anlagenbau + Externe Planungen Wredestraße 35 67059 Ludwigshafen</p> <p><u>Schreiben vom 26.08.2025</u></p> <p>„unter Berücksichtigung der Belange unseres Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches, bestehen keine Bedenken in Bezug auf das o.g. Verfahren / Vorhaben.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb unseres Netzgebietes. Daher sind keine Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG vorhanden/ betroffen – auch sind derzeit keine Planungen beabsichtigt oder bereits eingeleitet.“</p>		<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
32	<p>RAG Aktiengesellschaft Im Welterbe 10</p>		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	45141 Essen <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		Kein Beschluss erforderlich
33	Saarforst Landesbetrieb Geschäftsbereich 3 Im Klingelfloß 66571 Eppelborn <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		Kein Beschluss erforderlich
34	Saarländischer Rundfunk Funkhaus Halberg 66100 Saarbrücken <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		Kein Beschluss erforderlich
35	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Netzinfrastruktur Zurmaiener Straße 175 54292 Trier <u>Schreiben vom 22.09.2025</u> „wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.08.2025. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH		Kein Beschluss erforderlich

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH Zeichenerklärung Vodafone GmbH Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH“		
36	VSE Verteilnetz GmbH Heinrich-Böcking-Str. 10-14 66121 Saarbrücken <u>Schreiben vom 11.09.2025</u> „gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken, da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine uns gehörenden Versorgungsanlagen befinden. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Stefan Hoffmann gerne zur Verfügung.“		Kein Beschluss erforderlich
37	VSE NET GmbH Nell-Breuning-Allee 6 66115 Saarbrücken <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		Kein Beschluss erforderlich
38	Wasserstraßen - und Schifffahrtsamt Mosel-Saar-Lahn Bismarckstr. 133 66121 Saarbrücken <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		Kein Beschluss erforderlich
39	Naturpark Saar-Hunsrück e.V. Trierer Str. 51 54411 Hermeskeil <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		Kein Beschluss erforderlich

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
40	Kreisstadt Merzig Tiefbauabteilung Brauerstraße 5 66663 Merzig <u>Schreiben vom 28.08.2025</u> „nach Durchsicht der Unterlagen bestehen von Seiten der Tiefbauabteilung der Kreisstadt Merzig keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Revitalisierung Haus Sonnenwald“.“		Kein Beschluss erforderlich
41	Stadtwerke Merzig GmbH Am Gaswerk 5 66663 Merzig <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		Kein Beschluss erforderlich
42	inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH Am Saarlarm 1 66740 Saarlouis <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		Kein Beschluss erforderlich
43	Landkreis Merzig-Wadern Untere Bauaufsichtsbehörde Bahnhofstraße 44 66663 Merzig <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		Kein Beschluss erforderlich
44	Landkreis Merzig-Wadern Gesundheitsamt Hochwaldstraße 44 66663 Merzig		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p><u>Schreiben vom 19.09.2025</u></p> <p>„zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplans mit Vorhaben und Erschließungsplan bestehen seitens des Gesundheitsamtes keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß BauGB - § 1 Abs. 6, Nr. 1 berücksichtigt werden. Wenn zutreffend, sind die Vorgaben nach den §§ 11, 12, 13 und § 14 der Trinkwasserverordnung in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.</p> <p>Da sich Teile des Plangebietes in einer Wasserschutzzone I, II, und III befinden, sind sämtliche Arbeiten so durchzuführen, dass eine Boden- und Grundwasserverunreinigung ausgeschlossen ist. Ebenso ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf das notwendige Maß zu beschränken.</p> <p>Generell sind die geltenden, gesetzlichen Bestimmungen sowie normative Werke (u.a. DVGW Arbeitsblatt W101) zu beachten.“</p>	<p>Die Hinweise bzgl. der Wasserschutzzonen I, II und III werden in die bestehende Nachrichtliche Übernahme zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf die übrigen erwähnten geltenden Bestimmungen wird nicht gesondert verwiesen, da diese grundsätzlich gelten und zu beachten sind.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die bestehende Nachrichtliche Übernahme zum Wasserschutzbereich „Heimlingertal, Seffersbachtal, Franzenbach und Besseringen“ wie folgt zu ergänzen und die Begründung entsprechend anzupassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Sämtliche Arbeiten sind so durchzuführen, dass eine Boden- und Grundwasserverunreinigung ausgeschlossen ist. Ebenso ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf das notwendige Maß zu beschränken.“
45	<p>Gemeinde Beckingen Herrn Bürgermeister Bergstraße 48 66701 Beckingen</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
46	<p>Gemeinde Losheim am See Herrn Bürgermeister Merziger Straße 3 66679 Losheim</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
47	<p>Gemeinde Mettlach Herrn Bürgermeister Freiherr-vom-Stein-Straße 64</p>		

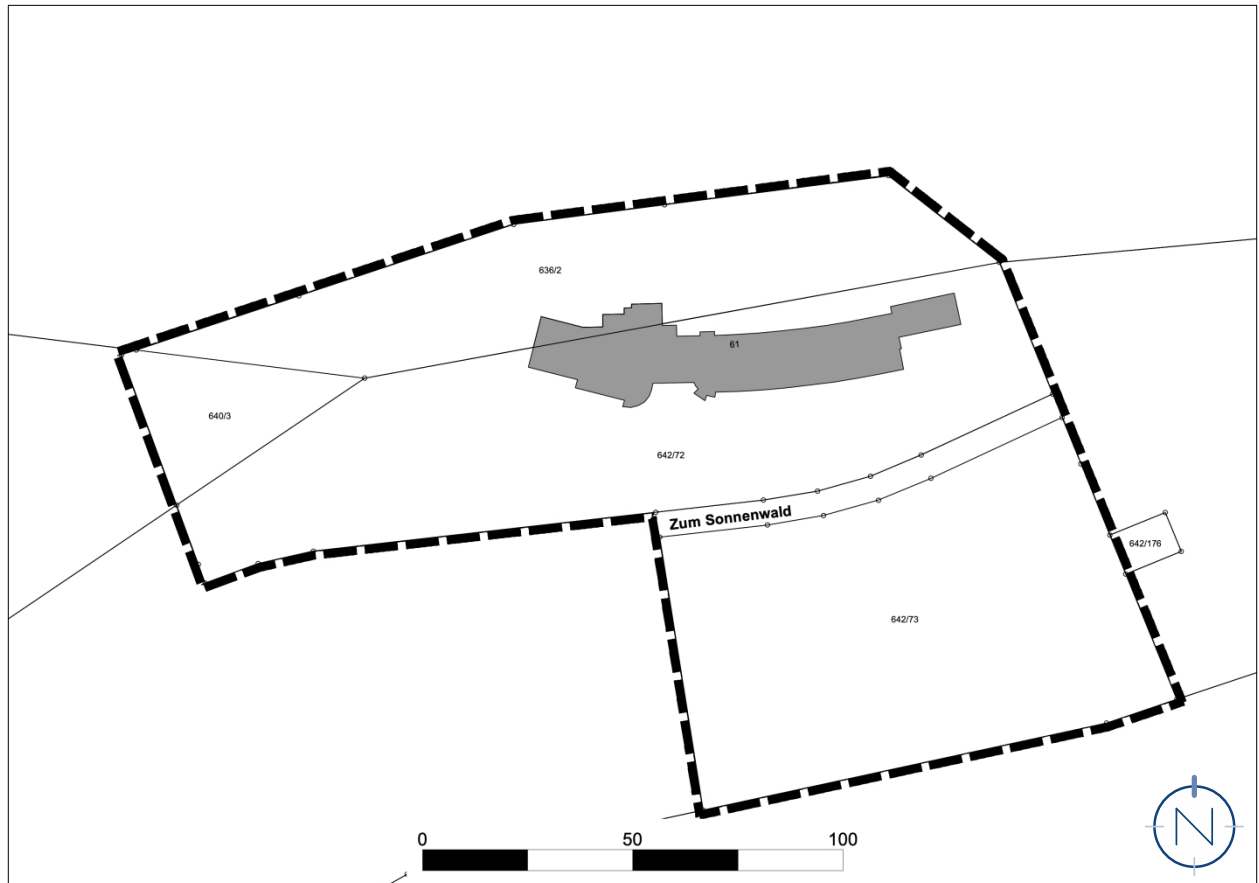
Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	66693 Mettlach <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		Kein Beschluss erforderlich
48	Gemeinde Rehlingen-Siersburg Herrn Bürgermeister Bouzonviller Platz 66780 Rehlingen-Siersburg <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		Kein Beschluss erforderlich

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die Revitalisierung einer ursprünglich für Erholungszwecken dienenden Fläche, die Schaffung von (touristischem) Wohnraum, und die Schaffung neuer Beschäftigungsmöglichkeiten, überwiegen deutlich. Die touristische Infrastruktur kann mit dem Vorhaben verbessert und der Tourismus in der Region durch die Umgestaltung gefördert werden. Zudem wird auf bereits erschlossene Flächen zurückgegriffen, was den Flächenverbrauch im Außenbereich minimiert. Es gibt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, umweltschützende Belange, Belange der Forst- und Landwirtschaft und auf private Belange. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.

Lagepläne, o.M.

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Revitalisierung Haus Sonnenwald“ in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Besseringen



Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 15.04.2024; Bearbeitung: Kernplan

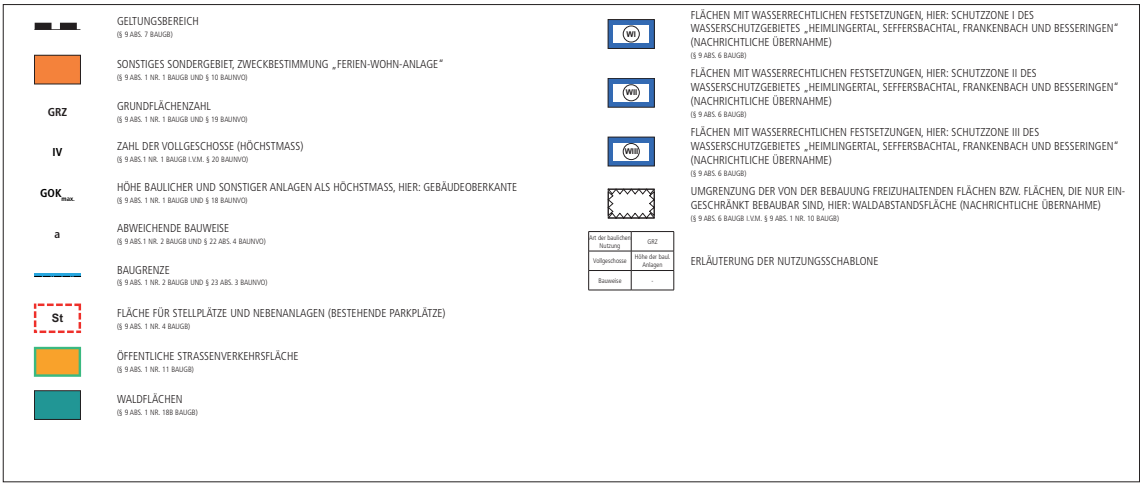


Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2025); Bearbeitung: Kernplan

TEIL A: PLANZEICHNUNG



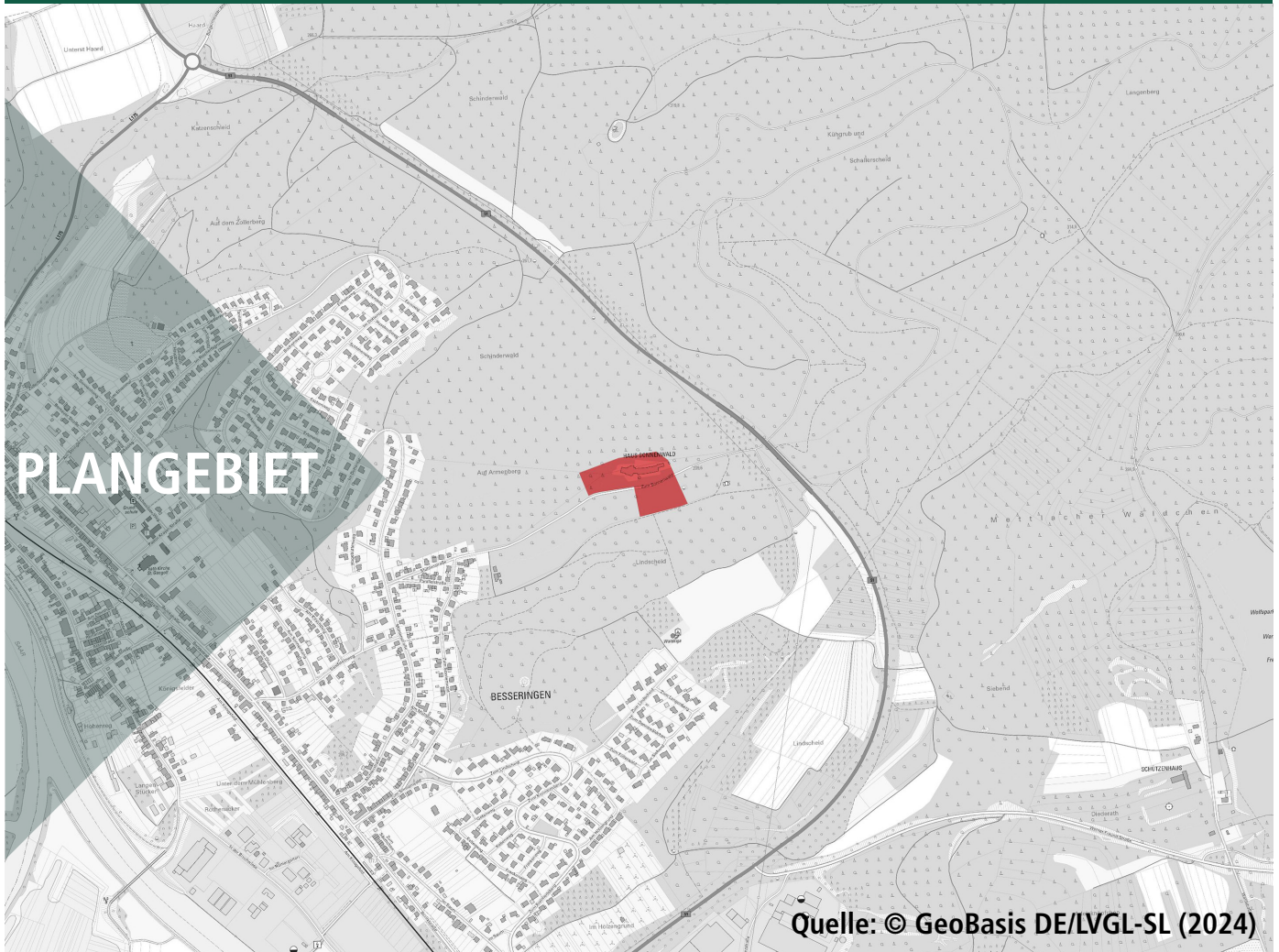
PLANZEICHENERLÄUTERUNG



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: 20.10.2025

Satzung

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Merzig, den ____.

Der Oberbürgermeister
i.V. Der Bürgermeister

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

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	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
2. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
2.1. Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Ferien-Wohn-Anlage“	<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"> - Ferienwohnungen, Fremdenzimmer oder sonstige Zimmer zur Gastbeherbergung, - Eigentumswohnungen auf weniger als der Hälfte der zulässigen Nutzfläche, - Gastronomie mit Innen- und Außenbereich, - Seminarräume, Tagungsräume und Veranstaltungs- bzw. Multifunktionsräume für Feierlichkeiten, - Wellness-, Fitness-, Freizeitbereich (bspw. Indoor-Schwimmbecken, Sauna, Massageräume, Whirlpool, Entspannungszone und Infrarotkabine), - Shoppingbereich, - Waldspielplatz, - Schwimmteich, - Kneippbecken, - Boule-Platz, - Flächen für Stellplätze, - Multifunktionsfläche, - sonstige, der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Anlagen und Einrichtungen. 	§ 11 BauNVO
3. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
3.1. Höhe baulicher Anlagen	<p>Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Die maximale Gebäudeoberkante (GOK_{max}) 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
3.2. Grundflächenzahl		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
3.2.1.	Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.	

3.2.2.	Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von <ul style="list-style-type: none"> - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. 	
3.2.3.	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.	
3.2.4.	Bei der Ermittlung der GRZ sind sowohl das nördlich als auch das südlich der Straßenverkehrsfläche festgesetzte Sonstige Sondergebiet (Teilflächen der Parzellen Nr. 636/2, 642/72 und 642/73) zu berücksichtigen. Die festgesetzten Waldflächen (Parzelle Nr. 640/3 und Teilflächen der Parzellen Nr. 636/2, 642/72 und 642/73) sind nicht zu berücksichtigen.	
3.3. Zahl der Vollgeschosse	Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf IV Vollgeschosse begrenzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
4. Bauweise	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
5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	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
6. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	Siehe Plan. Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen sowie innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zudem im Bereich des Sonstigen Sondergebietes ein Schwimmteich, ein Waldspielplatz, ein Kneippbecken, ein Boule-Platz, eine Multifunktionsfläche und sonstige, der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Anlagen als Nebenanlage zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
7. Öffentliche Straßenverkehrsfläche	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

8. Versorgungsflächen / -anlagen	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
9. Waldflächen	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
10.1.	<p>Artenschutz:</p> <p>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.</p>	
10.2.	<p>Bodenpflege:</p> <p>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>Nisthilfen:</p> <p>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. Wenn der brütende Haussperling innerhalb des Plangebietes vorkommt, ist das Anbringen von Nisthilfen am Gebäudebestand obligatorisch.</p>	
10.4.	<p>Insektenfreundliche Beleuchtung:</p> <p>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>	
10.5.	<p>Gebäudeprüfung:</p> <p>Im Vorfeld der Baumaßnahme ist eine umfassende Gebäudeprüfung auf Vögel und Fledermäuse durchzuführen. Im Nachweisfall sind mit dem LUA Maßnahmen und/oder Bauzeitenregelungen abzustimmen. Der Beginn von Baumaßnahmen ist erst dann zulässig, wenn keine Vögel an oder in bestehenden Gebäuden nisten. Gegebenenfalls ist der Rückbaubeginn zu verschieben.</p>	

11. Maßnahmen für erneuerbare Energien	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.	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.1.	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 Gehölzanzpflanzungen sind einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzenliste zu verwenden.	
12.2.	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.	
12.3.	<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 (Acer platanoides ,CLEVELAND') Götterbaum (Ailanthus altissima) Baumhasel (Corylus colurna) Platane (Platanus x averifolia) Chinesische Wildbirne (Pyrus calleryana ,CHANTICLEER') Birne (Pyrus communis ,BECH HILL') einblättrige Robinie (Robinia pseudoacacia ,MONOPHYLLA') japanischer Schnurbaum (Sophora japonica) schwedische Mehlbeere (Sorbus Intermedia ,BROUWERS') Stadtlinde (Tilia cordata ,GREENSPIRE') Kaiserlinde (Tilia vulgaris ,PALLIDA')</p>	
12.4.	Es sind Hochstämme, 3-4xv, mB, StU. 20-25 cm zu verwenden.	
12.5.	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.	
12.6.	Die Größe der Pflanzgrube beträgt mindestens 12 m³. Die offene Baumscheibe einer überbauten Baumgrube ist mindestens 6 m² groß (Innenmaß, gemessen zwischen Betonrückenstützen Bordstein), unbefestigt und ohne Verdichtungen. Auf den Baumscheiben ist ein Anfahr- und Überfahrerschutz 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 Baumschubstrate einzubauen. Es sind Substrate mit Eigenschaften gemäß FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 + 2“ zu verwenden.	
12.7.	Grundsätzlich ist ein Stammschutz anzubringen. Als Mindeststandard für die Baumverankerung ist ein Dreibock vorzusehen.	

12.8.	Dachbegrünung: Flachdächer und Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von weniger als 20 ° sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m ² 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 sind von einer Dachbegrünung ausgenommen.	
12.9.	Fassadenbegrünung: Mauern und großflächige, (überwiegend) fensterlose Außenwände von Gebäuden (Fläche > 30 m ²) 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 ² sind davon ausgenommen.	
13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Revitalisierung Haus Sonnenwald“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
14. Abwasserbeseitigung	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Es ist ein hydraulischer Nachweis zu führen, damit sich keine Verschlechterungen im Kanalnetz einstellen. - Die Entwässerungsplanung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen. - Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich genehmigungspflichtig, wenn diese über eine mindestens 30 cm mächtige Bodenzone sowie außerhalb von mit Schadstoffen belasteten Bodenbereichen stattfindet. 	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 SWG
15. Örtliche Bauvorschriften		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 LBO
15.1.	Dach <ul style="list-style-type: none"> - Als Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. 	
15.2.	Fassade <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien und Keramikplatten sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik. - Eine Fassadenbegrünung ist ausdrücklich erlaubt. 	

15.3.	<p>Nachhaltige Mobilität, E-Mobilität:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind mind. 10 Abstellplätze für Fahrräder auf dem Grundstück herzustellen. Folgende Anforderungen sind zu erfüllen: <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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). - In den Bereichen der überdachten sowie der nicht überdachten Stellplätze sind mind. 2 Ladestationen für die E-Mobilität herzustellen. 	
15.4.	<p>Sonstige Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Öffentlich einsehbare Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen sichtwirksam einzugrünen oder einzuhausen. 	
16. Nachrichtliche Übernahme		§ 9 Abs. 6 BauGB
16.1.	<p>Waldabstandsfläche (i. V. m. § 14 Abs. 3 LWaldG)</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"> 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 2. aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht. <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>Wasserschutzgebiet „Heimlingertal, Seffersbachtal, Frankenbach und Besseringen“</p>	
16.2.1.	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone I, II und III des Wasserschutzgebietes „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. 	

16.2.2.	<ul style="list-style-type: none"> - In der engeren Schutzzone ist der Schutz vor Verunreinigungen und sonstigen Beeinträchtigungen zu gewährleisten, die von verschiedenen menschlichen Tätigkeiten und Einrichtungen ausgehen und wegen ihrer Nähe zur Fassungsanlage besonders gefährdend sind. Der Fassungsbereich ist vor jeder Verunreinigung zu schützen. Es sind alle Maßnahmen und Verrichtungen zu unterlassen, die nicht der Unterhaltung, dem Betrieb und dem Schutz der Wassergewinnungsanlagen dienen. 	
16.2.3.	<ul style="list-style-type: none"> - Auf Grund der Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind Brunnenbohrungen sowie Erdwärmesonden nicht genehmigungsfähig. Die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Erdwärmekollektoren bedarf entsprechender Einzelfallprüfungen. - Für die Ausführung vorgesehene Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen im Rahmen von geplanten Bauvorhaben darf nur Material verwendet werden, dass keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung einhält. - Sämtliche Arbeiten sind so durchzuführen, dass eine Boden- und Grundwasserverunreinigung ausgeschlossen ist. Ebenso ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf das notwendige Maß zu beschränken. 	
16.3.	<p>Denkmalschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trotz der Überprägung des Geländes sind Bodendenkmale im Planungsgebiet nicht auszuschließen. - Konkrete Pläne, die Umfang und Tiefe der Erdbewegungen benennen, sind dem Landesdenkmalamt vorzulegen. In Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt ist ggf. im Vorfeld eine archäologische Betretung durch eine Fachfirma zu organisieren. Sollte es sich um umfangreichere Erdarbeiten handeln, empfiehlt das Landesdenkmalamt, diese zeitlich vorzuziehen und ein Zeitfenster für die Durchführung von bodendenkmalpflegerischen Maßnahmen zu schaffen. - Die Kosten einschließlich der Kosten für die konservatorische Sicherung und Dokumentation der Befunde hat der Veranlasser gem. § 16 Abs. 5 SDSchG im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. - Sollte sich aus baubegleitenden Beobachtungen die Notwendigkeit ergeben, archäologische Grabungen oder andere, umfangreichere Untersuchungen durchzuführen, hat der Bauträger das zuzulassen und Kosten durch eventuelle zeitliche Verzögerungen der Baumaßnahme im Rahmen des Zumutbaren zu übernehmen. 	
17. Hinweise		
17.1.	<p>Verfahren</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	
17.2.	<p>Herstellung von Stellplätzen und Garagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 mind. 30 Stellplätze, auch in Form von Garagen zulässig, zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Baugrundstück errichtet werden. 	

17.3.	Denkmalschutz <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	
17.4.	Altlasten <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	
17.5.	Starkregen / Hochwasserschutz <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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. 	
17.6.	Erneuerbare Energien <ul style="list-style-type: none"> - 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 (s. auch LBO zu PV-ready-Pflicht, PV auf Dächern gewerblicher Gebäude, Überdachung gewerblicher Stellplätze, etc.). 	
17.7.	Kampfmittel <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	
17.8.	Deutsche Telekom Technik GmbH <ul style="list-style-type: none"> - Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. - zu beachten: Schreiben Deutsche Telekom Technik GmbH vom 26.08.2025 	
17.9.	Oberbergamt des Saarlandes <ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben befindet sich im Gebiet einer ehemaligen Eisenerzkonzession. - zu beachten: Schreiben Oberbergamt des Saarlandes vom 24.09.2025 	
17.10.	Normen, Richtlinien <ul style="list-style-type: none"> - Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien und eingegangenen Stellungnahmen ist im Bauamt der Kreisstadt Merzig möglich. 	

Revitalisierung Haus Sonnenwald

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

20.10.2025, SATZUNG

K E R N
P L A N 

Revitalisierung Haus Sonnenwald

IMPRESSUM

Im Auftrag:

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

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

Stand: 20.10.2025, Satzung

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 · info@kernplan.de

K E R N
P L A N 



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Das Projekt	13
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	16
Auswirkungen der Planung, Abwägung	20

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, Fremdenzimmer oder sonstige Zimmer zur Gastbeherbergung untergebracht werden, die sinnvoll durch Wohneigentum ergänzt werden sollen. Das Konzept wird durch Gastronomie, Seminar-, Tagungsräume und Veranstaltungs- bzw. Multifunktionsräume für Feierlichkeiten, 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 Inneneentwicklung (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 m² 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 BImSchG 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

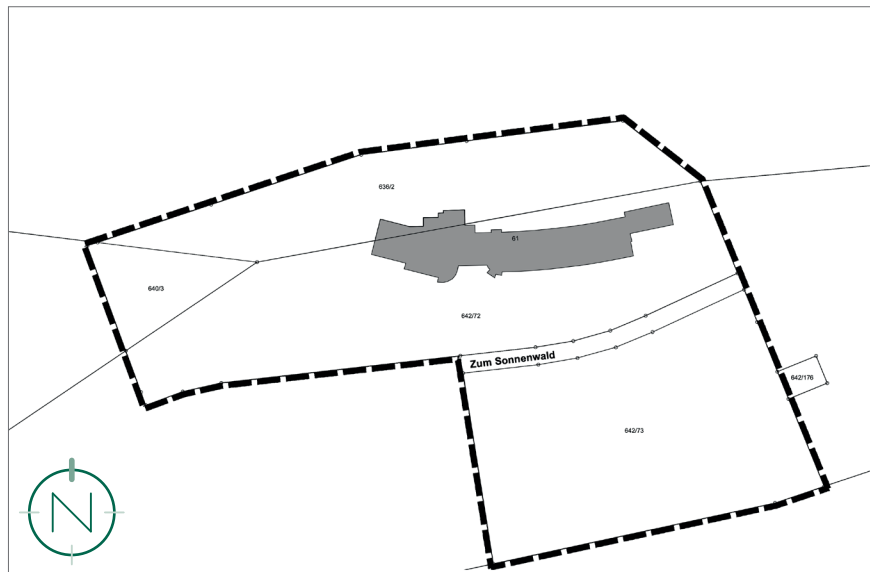
Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

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 Umgebungsnutzung, 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.



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

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.

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

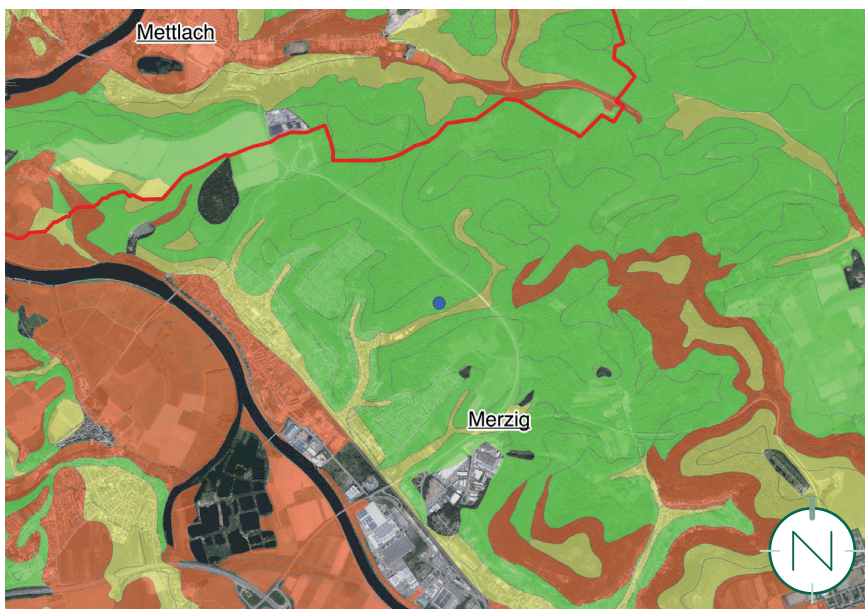
aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden.

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.



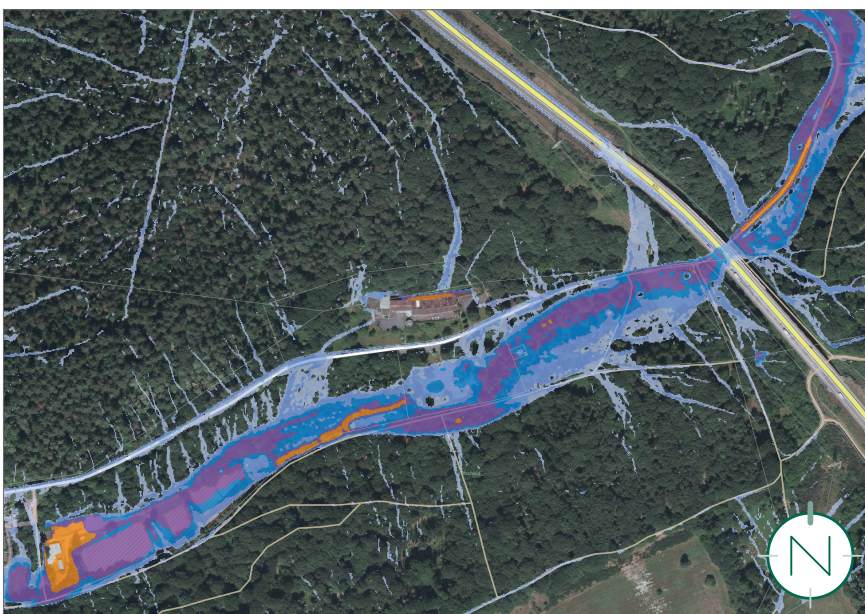
Karte zur potenziellen Versickerungseignung (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet; Plangebiet = blauer Punkt); Quelle: ZORA, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Hochwasser und Starkregen

Bei einem Niederschlagsszenario $h_N = 50$ mm treten gem. Starkregengefahrenkarte 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.

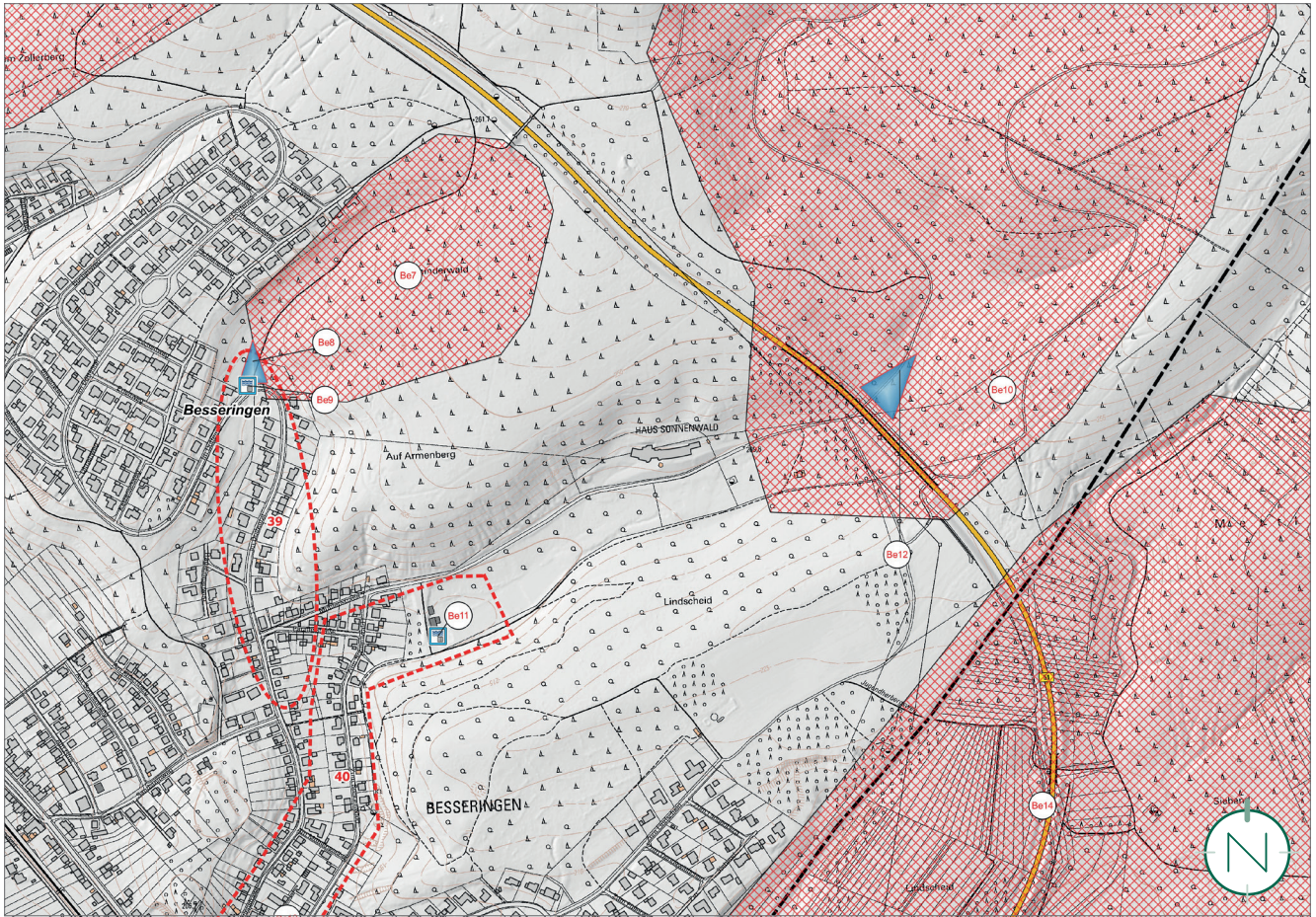
Unmittelbar östlich grenzt zudem im Maßnahmenkonzept zum kommunalen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept eine flächige Einzelmaßnahme an. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme im Forst, die laut Starkregen- und Hochwasserschutzkonzept dringend empfohlen wird.

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 Grundstückseigentümer 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 Be-
lange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Vorranggebiete	Lage innerhalb eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none">• (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• (G 28): „In Gebieten, die für die Nah-, Ferien- und Kurerholung geeignet sind, soll der Tourismus insbesondere durch entsprechend geeignete Infrastrukturangebote gefördert werden.“, erfüllt• (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 unabweisbare 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.• (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.• keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none">• Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes• Entstehung neuer Wohnungen im Bestand• Als Wohnungsbedarf sind für den Stadtteil Besseringen der Kreisstadt Merzig 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt.• keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes

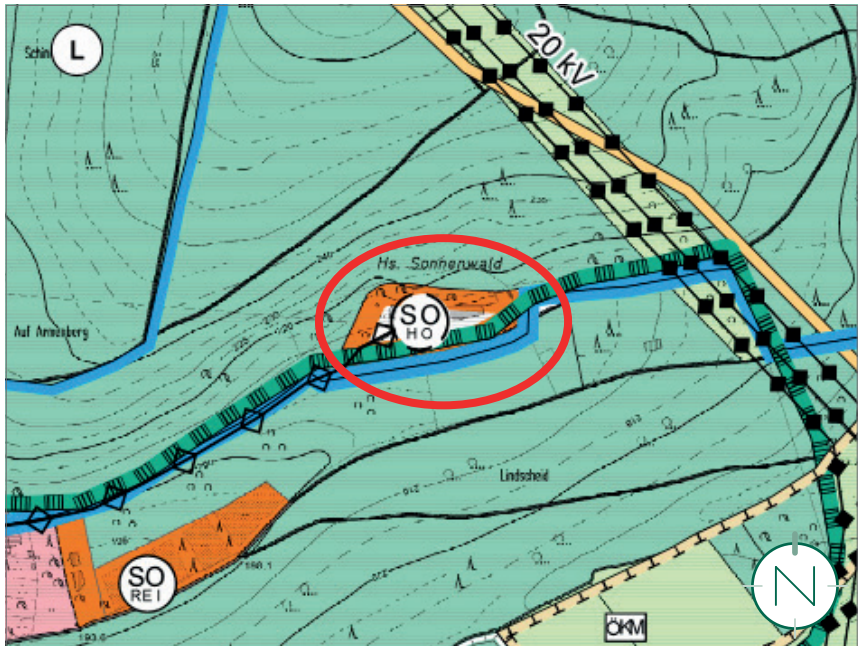
	Einwohner (30.09.23)	Bedarfs- faktor	WE-Bedarf	Siedlungs- dichte in WE/ha	Bedarf Wohnflä- che für 15 Jahre	Baulücken in B-Plä- nen und Satzungen	Anre- chenbare WE nach Baulücken	WE Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1000xBx15		C/D		Fx1,3	C-G
Stadtteil Besseringen	3.004	1,5	68	15	4,5 ha	11	15	53

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Stadtteil Besseringen; Quelle: Kreisstadt Merzig, Stand: Juni 2024

Kriterium	Beschreibung
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung (historisch) alter Waldstandorte • Wälder im Nordsaarland entwickeln • Überführung großflächiger Nadelbaumwälder • geschlossene Waldgebiete im Nordsaarland • Waldfläche
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Naturpark	Lage im Naturpark Saar-Hunsrück; keine Restriktionen für das Vorhaben
Wasserschutzgebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes, Schutzzone I, II und III (WSG Heimlingertal, Seffersbachtal, Franzenbach u. Besseringen)
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	<p>nicht betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> • direkt angrenzend Landschaftsschutzgebiet „Merziger/Bachemer Kammerforst“ (LSG-L_1_00_03)
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> • auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von i.S.d. besonderen Artenschutzes relevanten Arten innerhalb des Geltungsbereiches • gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb eines 1 km-Korridors um die Planungsfläche kein Nachweis gem. §§ 19 und 44 BNatSchG planungsrelevanter Arten • keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen • keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine registrierten Lebensräume n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen
Allgemeiner und besonderer Artenschutz	
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 nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.
Besonderer Artenschutz (§§19 und 44 BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten so-wie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ziel des Bebauungsplanes ist es, das seit mehreren Jahren ungenutzte Gelände des ehemaligen VdK-Erholungsheimes „Haus Sonnenwald“ einer Nachnutzung zuzuführen; geplant sind Ferien- und Eigentumswohnungen sowie die Einrichtung einer Gastronomie, von Seminar- und Tagungsräumen und einem Wellness-, Fitness- und Freizeitbereich • unter Beachtung des historischen Charakters sollen die Gebäude modern und nachhaltig umgebaut werden

Kriterium	Beschreibung
	<div data-bbox="588 219 1444 1178">  </div> <p data-bbox="588 1191 1444 1267">Bestandsgebäude mit Eingangsbereich (o.l.); angebautem Verwaltungsgebäude (o.r.) sowie Gästebereich (M.l.); vorgelagerte Böschung mit Treppenaufgang und älteren Kirschen (M.r.); Parkgelände südlich der Zufahrt mit Kneippanlage, Teich und Altbaumbestand (untere Bildreihe)</p> <ul data-bbox="588 1294 1444 1930" style="list-style-type: none"> • der ca. 2,1 ha große Geltungsbereich umfasst den mehrgliedrigen Gebäudekomplex des ehemaligen Erholungsheimes mit Außenanlagen, das parkartig angelegte Gelände gegenüber dem Zufahrtsweg sowie einen Teil der angrenzenden Waldflächen • sowohl entlang der Zufahrt als auch in den parkartig angelegten Freiflächen befinden sich teilweise sehr alte solitäre Fichten, Lärchen, Kirsch- und Walnussbäume • da sich die Baugrenzen eng an dem Gebäudestand bzw. dem bereits überwiegend versiegelten Umfeld orientieren, ist davon auszugehen, dass der Altbaumbestand und alle Gehölze abseits der Gebäude erhalten werden können • von der Maßnahme sind daher lediglich die gebäudenahen Zierhecken (Thuja, Fichten-Formschnitthecken u.a.) betroffen; insbesondere werden die randlich in den Geltungsbereich hineinreichenden Waldbestände geschützt und sind entsprechend als Wald festgesetzt • aufgrund des längeren Leerstandes, der z.T. schadhafte Fassaden oder Fenster bzw. der möglichen Zugänge zum Dachstuhl oder Kellerräumen sind durch die Umbaumaßnahmen möglicherweise Gebäudebrüter (u. a. Haussperling, Hausrotschwanz) und in bzw. an Gebäuden quaternehmende Fledermäuse betroffen, auch wenn sich hierauf im Zuge einer kursorischen Begehung keine Hinweise ergaben; Fledermäuse sind z. B. hinter den Eternitfassaden oder auch hinter den seit langem nicht mehr bewegten Klappläden im ehemaligen Verwaltungsgebäude möglich <p data-bbox="588 1953 903 1982">Bestehende Vorbelastungen</p> <ul data-bbox="588 1991 1444 2051" style="list-style-type: none"> • Lage außerhalb des Siedlungsbereiches eingebettet in eine Waldfläche • geringe Lärmdisposition durch die ca. 200m östlich verlaufende, stark befahrene B 51

Kriterium	Beschreibung
	<p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Gehölzbestand ist potenzieller Brutstandort für Gehölzbrüter, auch für Arten, die parkartige Bestände besiedeln (z. B. die Singdrossel, die in den Altbäumen geeignete Nistplätze vorfindet) oder siedlungsholde Gebüschbrüter wie Mönchs-, Gartengrasmücke, Amsel und Zilpzalp • der Altbaumbestand, selbst die Alt-Fichten, sind offensichtlich noch vital; bis auf eine initiale Stammhöhle an einer Traubeneiche entlang der Auffahrtsrampe konnten bei einer überschlägigen Prüfung keine weiteren Stamm- oder Asthöhlen und auch keine weiteren quartiertauglichen Borkenstrukturen in den Solitärbäumen entdeckt werden, sie sind jedoch im ebenfalls z. T. älteren Baumbestand der Waldfläche zu erwarten; da diese jedoch, ebenso wie die meisten Solitäre, erhalten werden, besteht in Bezug auf Höhlenbrüter oder Baumquartiere nutzende Fledermausarten zunächst keine Betroffenheit • unter den gebäudebrütenden Vögeln ist insbesondere mit dem Hausrotschwanz zu rechnen, der in maroden Gebäuden flexibel Nischen und Hohlräume als Brutplatz nutzt; der Haussperling als zulassungskritische Art ist aufgrund der Lage eher nicht zu erwarten, auch aufgrund des langen Leerstandes, der für den Nahrungsopportunisten ungünstigere Bedingungen bedeutet innerhalb des Siedlungsbereiches, er ist grundsätzlich aber nie auszuschließen • Fledermausquartiere sind insbesondere an der Fassade des Gebäudekomplexes zu erwarten, möglicherweise auch in den Dachböden • der mit Wasserpflanzen bewachsene Teich innerhalb des nicht bebaubaren Parkgeländes ist potenzielles Laichgewässer von Amphibien, in erster Linie zu erwarten sind Grasfrosch, Erdkröte sowie Berg- und Teichmolch, auch hier besteht jedoch keine Betroffenheit, da der Teich erhalten bleibt • Zaun- oder Mauereidechse sind aufgrund der Lage innerhalb eines geschlossenen Waldbestandes ebenfalls nicht zu erwarten • ein Vorkommen der Spanischen Flagge wäre z. B. entlang von saumreichen Waldwegen möglich; auf der Planungsfläche ist jedoch lediglich mit einfliegenden Imagines zu rechnen • weitere im Sinne des besonderen Artenschutzes n. § 44 BNatSchG planungsrelevante Arten oder Artengruppen sind insbesondere im eng auf das Gebäude beschränkten Eingriffsbereich auszuschließen <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Avifauna</u>: der seit längerem leerstehende Gebäudebestand bietet Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter, ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 ist bei Gebäudesanierungs-, -umbau oder -ausbaumaßnahmen daher nicht auszuschließen • Baumaßnahmen dürfen nur dann begonnen werden, wenn keine Vögel an oder in den Gebäuden nisten, ggf. ist der Rückbaubeginn zu verschieben, um den Tötungstatbestand n. § 44 Abs. 1 Nr. 1 auszuschließen • in Bezug auf § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG darf für die häufigen und flexiblen Arten wie Hausrotschwanz eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 vorausgesetzt werden, daneben sind jedoch auch Arten möglich, für die dies aufgrund der Aufführung in den Roten Listen und/oder der aktuellen Bestandstrends nicht zulässig ist, hierzu gehört insbesondere der auf der Fläche möglicherweise brütende Haussperling; sollte er vorkommen, dann ist das grundsätzlich empfohlene Anbringen von Nisthilfen am Gebäudebestand obligatorisch • für die auf dem Gelände und innerhalb des Eingriffsbereiches vorkommenden Gehölzfrei-Brüter ist davon auszugehen, dass es sich überwiegend um typische Siedlungsarten mit geringer Störfähigkeit handelt (z. B. die verhornte Mönchsgrasmücke und das Rotkehlchen); für diese kann in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten daher die o. g. Legalausnahme vorausgesetzt werden, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind geeignet, den Tötungstatbestand n. § 44 Abs. 1 Nr. 1 sicher auszuschließen • eine potenzielle Betroffenheit von Fledermäusen besteht am oder im Gebäudebestand • auch dies erfordert im Vorfeld der Baumaßnahmen eine umfassende Gebäudeprüfung und im Nachweisfall mit dem LUA abgesprochene Maßnahmen und/oder Bauzeitenregelungen <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • die auf der Fläche vorkommenden planungsrelevanten in Anhang II/IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Fledermäuse und deren Quartiere sind auch umwelthaftungsrelevant i.S.d. § 19 BNatSchG • eine Prüfung der Fläche auf die Präsenz der Arten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist daher notwendig, um gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen, die eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes vermeiden und damit Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz ausschließen können • nur so ist eine Freistellung von der Umwelthaftung ist im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens möglich
Geltendes Planungsrecht	
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> 

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 Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

In bestimmten Fällen, wie etwa bei der 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 Jahre 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, Fremdenzimmer und sonstige Zimmer zur Gastbeherbergung entstehen, die sinnvoll durch Wohneigentum ergänzt werden sollen. Das Konzept wird durch Gastronomie,

Seminar-, Tagungsräume und Veranstaltungs- bzw. Multifunktionsräume für Feierlichkeiten, 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 überwiegenden 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.



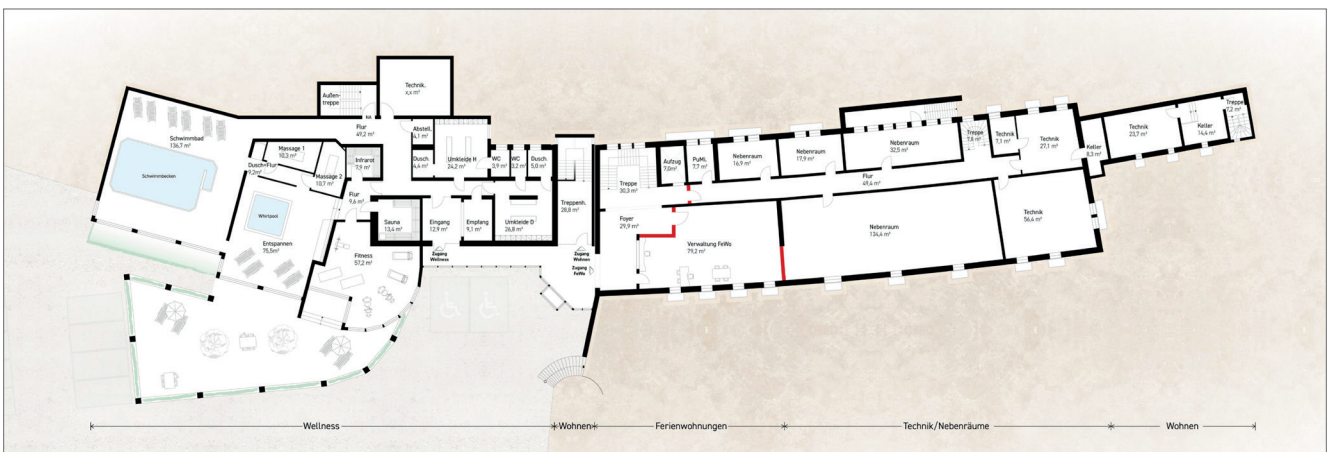
Ansicht revitalisiertes Haus Sonnenwald (Entwurf); Quelle: ACT Projekt GmbH



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



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



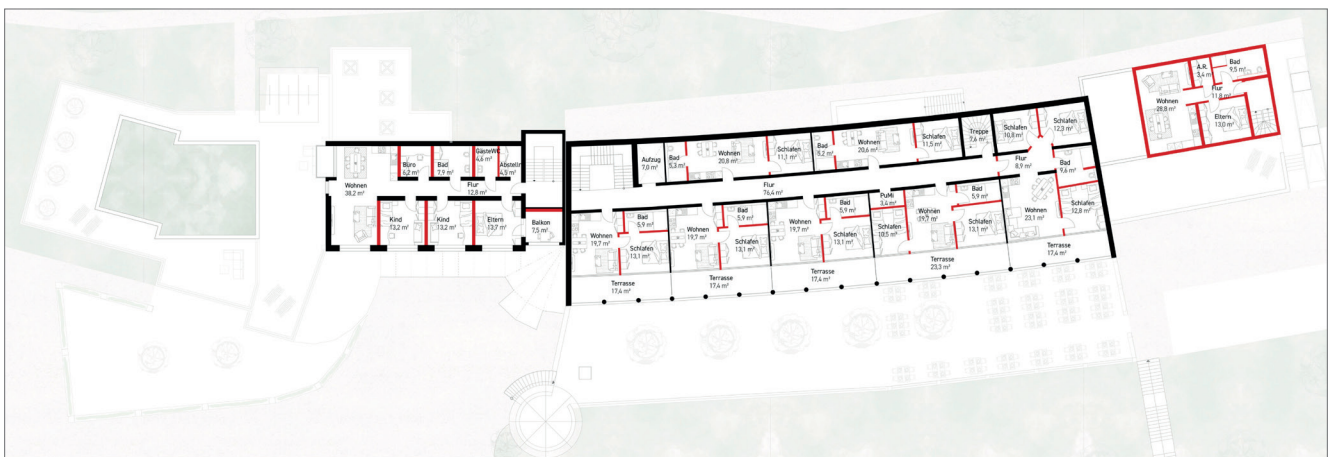
Grundriss Untergeschoss (Entwurf); Quelle: ACT Projekt GmbH



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, Fremdenzimmer oder sonstige Zimmer zur Gastbeherbergung und Eigentumswohnungen auf weniger als der Hälfte der zulässigen Nutzfläche), werden Gastronomie mit Innen- und

Außenbereich, Seminar-, Tagungsräume und Veranstaltungs- bzw. Multifunktionsräume für Feierlichkeiten, Wellness-, Fitness- und Freizeitbereich (bspw. Indoor-Schwimmbecken, Sauna, Massageräume, Whirlpool, Entspannungszone und Infrarotkabine), Shoppingbereich, Waldspielplatz, Schwimmteich, Kneippbecken, Boule-Platz, Flächen 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 Haus 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.

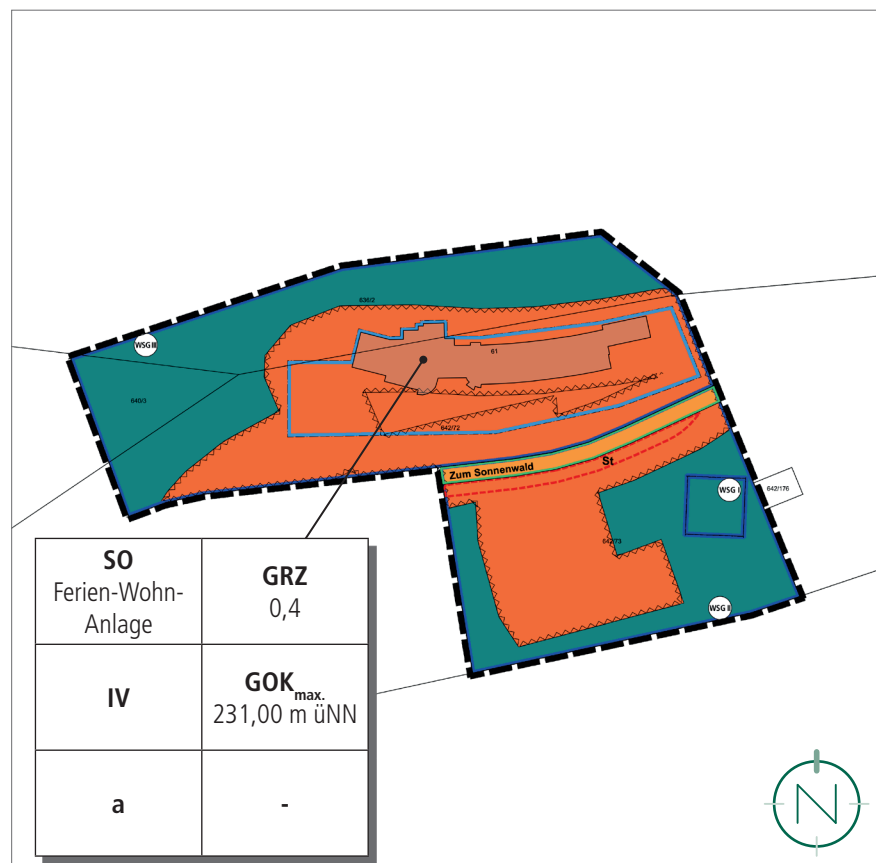
Die Festsetzung, dass die definierte Oberkante durch untergeordnete Bauteile überschritten werden darf ermöglicht beispielsweise die Errichtung technischer Aufbauten oberhalb der Oberkante zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebs der baulichen Anlagen.

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 Versiege-



Ausschnitt der Planzeichnung, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

lung. 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 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.

Bei der Ermittlung der GRZ sind sowohl das nördlich als auch südlich der Straßenverkehrsfläche festgesetzte Sondergebiet (Teilflächen der Parzellen Nr. 636/2, 642/72 und 642/73) zu berücksichtigen. Die festgesetzten Waldflächen (Parzelle Nr. 640/3 und Teilflächen der Parzellen Nr. 636/2, 642/72 und 642/73) sind nicht zu berücksichtigen.

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 Gebäudelängen 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 Nutzungszweck 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.

Die im Plan zeichnerisch festgesetzte Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen umfasst die bereits bestehenden Parkplätze entlang der Straße „Zum Sonnenwald“.

Stellplätze und Nebenanlagen (bspw. Schwimmteich, Waldspielplatz, Kneippbecken, Boule-Platz, Multifunktionsfläche, sonstige, der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Anlagen) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebietes zulässig.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

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 Abwasserabflussspitzen 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 inmitten 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 stadtgestalterischen 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 ordnungsgemäßen 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-, Pult- und Flachdächer) sowie der zulässigen Fassadengestaltungen getroffen. Die getroffenen minimalen Einschränkungen bei der Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z. B. glänzende

/ reflektierende Materialien, ausgenommen Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik) verhindern.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden an Abstellplätzen sind mindestens 10 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.

Einhausungen 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 Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen 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 Bestandssituation nicht eingehalten werden.

Wasserschutzbereich „Heimlingertal, Seffersbachtal, Frankenbach und Besseringen“

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

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

Zusätzlich sind die weiteren Anforderungen, die sich aufgrund der Lage innerhalb der Schutzzone I, II und III ergeben, zu berücksichtigen.

Denkmalschutz

Da trotz der Überprägung des Geländes Bodendenkmale im Geltungsbereich nicht auszuschließen sind, ist das Landesdenkmalamt in die weiteren Planungen einzubeziehen. Die aufgeführte Vorgehensweise ist zu berücksichtigen.

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 vorfindet.

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

eintrachtigungen 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 könnten.

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

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

Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet. Es gilt daher eine besondere Beachtung des Grundwasserschutzes. Darüber hinaus sind von dem Planvorhaben keine weiteren 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. 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 Plangebiets 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

Die Planung sieht den Umbau eines bestehenden Gebäudekomplexes, der seit rund 10 Jahren leer steht, vor. Die bestehenden Versiegelungen werden demnach genutzt und eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle wird vermieden. Neuversiegelungen sind lediglich durch Freizeitanlagen, wie bspw. Schwimmteich und Waldspielplatz, zu erwarten und somit als untergeordnet einzustufen. Neubauten auf bislang nicht versiegelten Flächen sind nicht vorgesehen.

Die bestehenden Waldstrukturen im Gebiet (ca. 0,9 ha von rund 2,1 ha) sind zum Erhalt festgesetzt. Diese Flächen können demnach auch zukünftig nicht in Anspruch genommen werden. Durch die festgesetzte GRZ mit Überschreitungsmöglichkeit können max. rund 0,7 ha des festgesetzten Sondergebietes versiegelt werden, wovon rund 0,5 ha bereits heute versiegelt sind. Daneben ist die bereits vorhandene Erschließung (Straße, Kanalsystem) zu berücksichtigen. Demnach müssen abgesehen von zusätzlichen Stellplätzen keine Erschließungsanlagen für die zukünftige Nutzung errichtet werden, was sich auch positiv auf die durch die Planung entstehenden Versiegelungen auswirkt.

Klimawirksame Maßnahmen sind planungsrechtlich gesichert: Bestehende Waldstrukturen werden erhalten und als Waldflächen festgesetzt; zusätzlich sind extensive Gründächer ab 10 m² und einer Dachneigung von weniger als 20 ° (mind. 10 cm Substrat) sowie eine Fassadenbegrünung von Mauern und großflächigen, (überwiegend) fensterlosen Außenwänden von Gebäuden (Fläche > 30 m²; mind. 15 % der Fläche) festgesetzt. Diese Maßnahmen erhöhen Verdunstungskühle, verbessern das Mikroklima und schaffen Lebensräume für Gebäudebrüter; ergänzend sind Nisthilfen vorzusehen. Die Zulässigkeit von PV-Anlagen unterstützt die Eigenstromerzeugung und damit die Minderung betriebsbedingter Emissionen.

Zur klimaresilienten Niederschlagsbewirtschaftung ist das Grundstück im modifizierten Mischsystem zu entwässern; anfallendes Regenwasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern bzw. zurückzuhalten (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisterne, Teich etc.) und gedrosselt einem Vorfluter oder der Kanalisation zuzuführen. Diese Regelungen entlasten die Kanalisation und puffern Starkregeneignisse.

Aufgrund des insgesamt begrenzten Flächenumfangs sowie der gezielt getroffenen Maßnahmen zum Ausgleich – insbesondere durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Festsetzung der bestehenden Waldflächen – können negative Auswirkungen auf das Lokalklima somit weitgehend vermieden werden.

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 Fe-

rien-Wohn-Anlage befinden sich lediglich Wald- und Freiflächen.

- keine Beeinträchtigung privater Belange

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.

Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

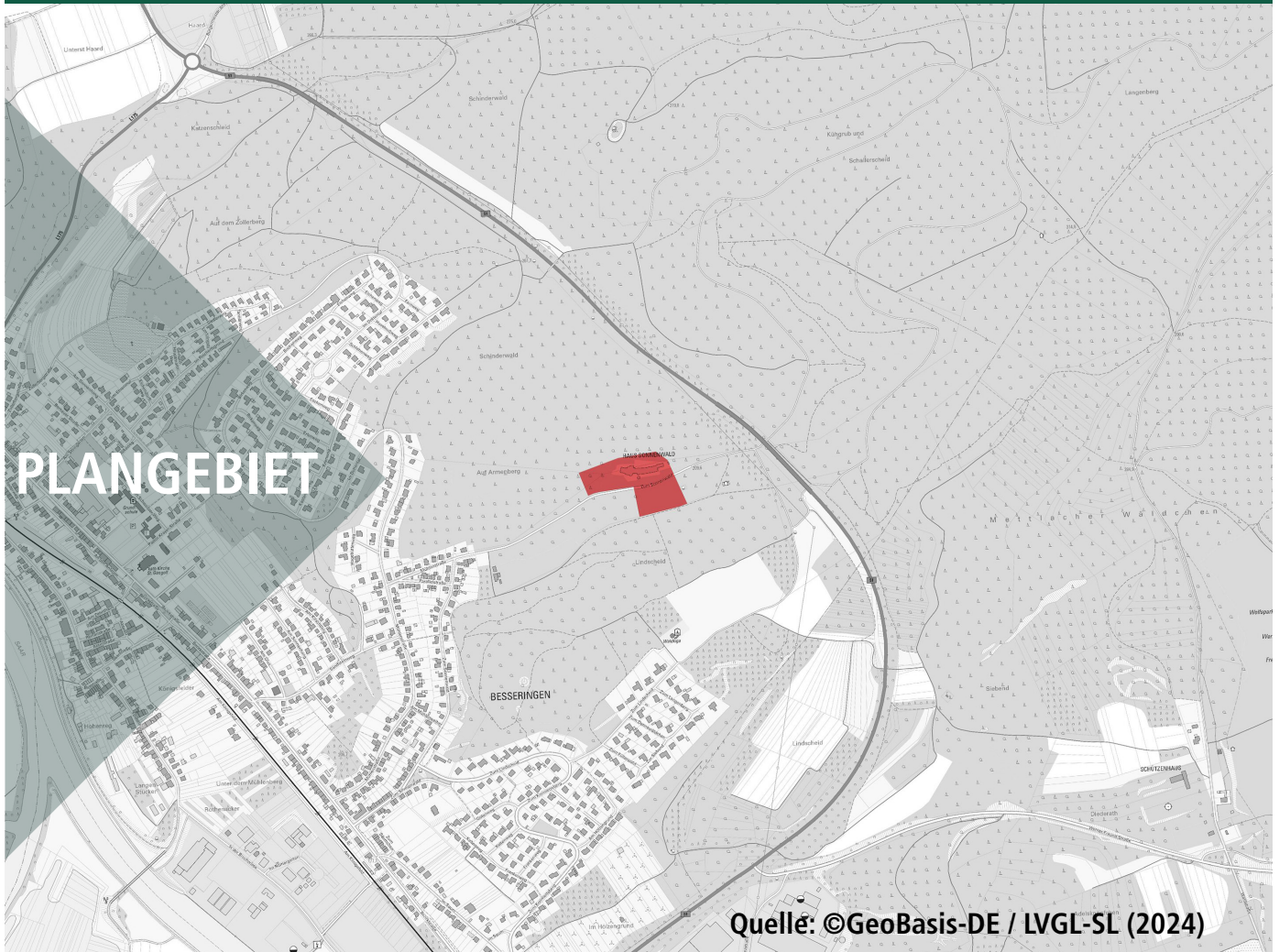
Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

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 Berücksichtigung des vorhandenen Netzes mit seinen Kapazitäten
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft: bestehende Waldflächen bleiben erhalten

Teil C: Vorhaben- und Erschließungsplan Revitalisierung Haus Sonnenwald

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Kreisstadt Merzig,
Stadtteil Besseringen



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

Stand der Planung: 20.10.2025

Satzung

Als Teil C der Satzung ausgefertigt

Merzig, den ____.

Der Oberbürgermeister
i.V. Der Bürgermeister

Beschreibung des Vorhabens

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, Fremdenzimmer oder sonstige Zimmer zur Gastbeherbergung entstehen, die sinnvoll durch Wohneigentum ergänzt werden sollen. Das Konzept wird durch Gastronomie, Seminar-, Tagungsräume und Veranstaltungs- bzw. Multifunktionsräume für Feierlichkeiten, einen Wellness-, Fitness- und Freizeitbereich und die neugestaltete Außenanlage abgerundet und kann durch einen Shoppingbereich ergänzt werden.

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

Visualisierungen (Entwurf)



Quelle: ACT Projekt GmbH & Co. KG



Quelle: ACT Projekt GmbH & Co. KG



Quelle: ACT Projekt GmbH & Co. KG

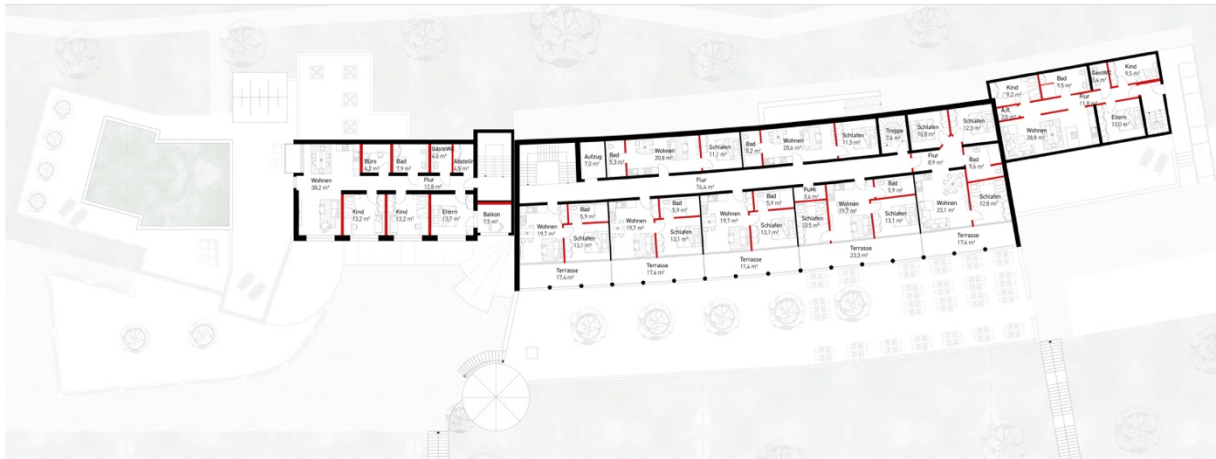
Grundrisse (Entwurf)



Grundriss UG (Entwurf); Quelle: ACT Projekt GmbH & Co. KG



Grundriss EG (Entwurf); Quelle: ACT Projekt GmbH & Co. KG



Grundriss 1. OG (Entwurf); Quelle: ACT Projekt GmbH & Co. KG



Grundriss 2. OG (Entwurf); Quelle: ACT Projekt GmbH & Co. KG