

Abschluss des Durchführungsvertrags Haus Sonnenwald

<i>Dienststelle:</i> 322 Friedhofswesen, Ver- und Entsorgung	<i>Datum:</i> 11.11.2025
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	

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

Beschlussvorschlag

Der Abschluss des Durchführungsvertrages wird beschlossen.

Sachverhalt

Der Vorhabenträger beabsichtigt Revitalisierung des leerstehenden Haus Sonnenwald in Besseringen. Planungsrecht hierfür soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Revitalisierung Haus Sonnenwald“ geschaffen werden. Der Abschluss des Durchführungsvertrags ist die rechtliche Voraussetzung für den Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Durchführungsvertrag ist in der Entwurfsfassung beigelegt. Die Endfassung wird zur Sitzung des Stadtrates ergänzt.

Anlage/n

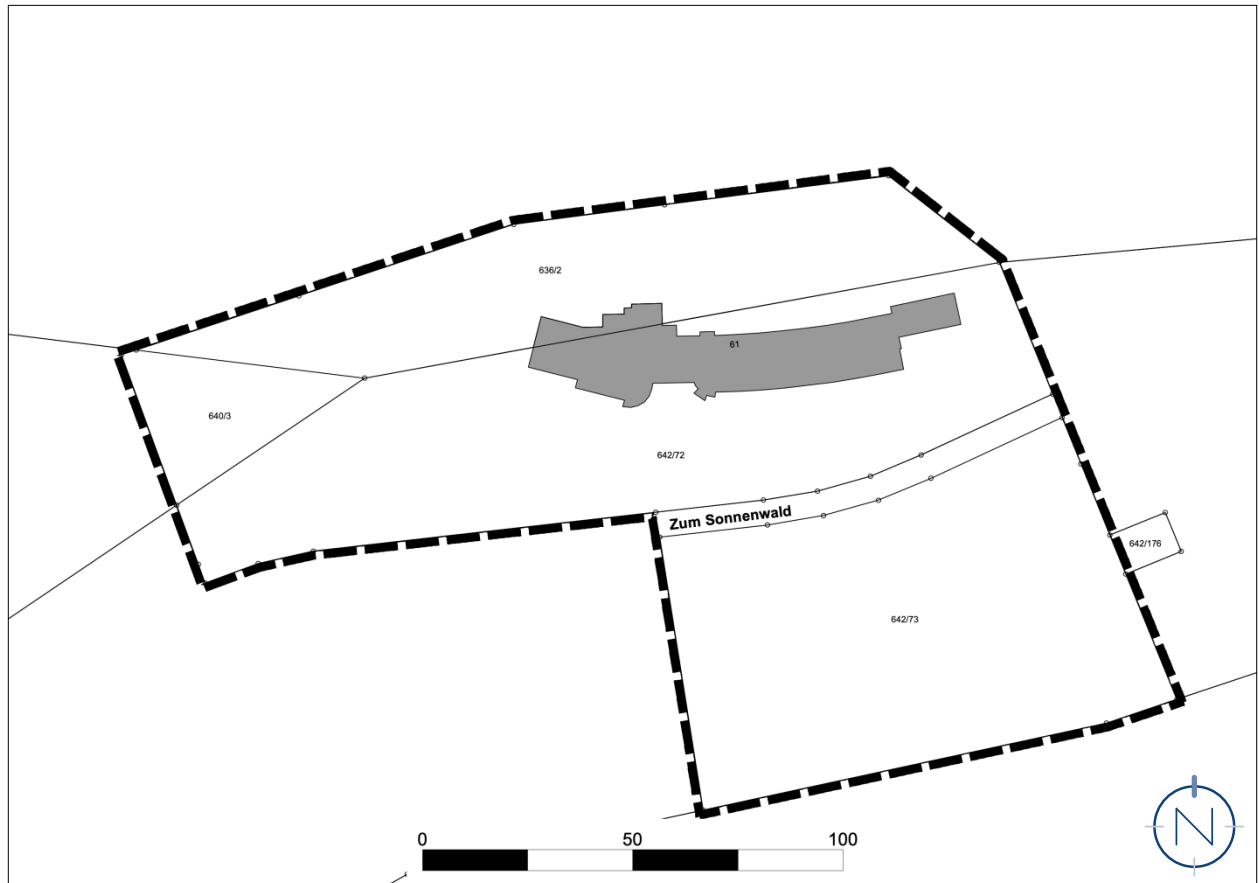
- 1 Durchführungsvertrag (nichtöffentlich)
- 2 Anlage 1 Entwurf B-Plan (öffentlich)
- 3 Anlage 2 Lageplan (öffentlich)
- 4 Anlage 3 Begründung B-Plan (öffentlich)

TEIL A: PLANZEICHNUNG



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

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

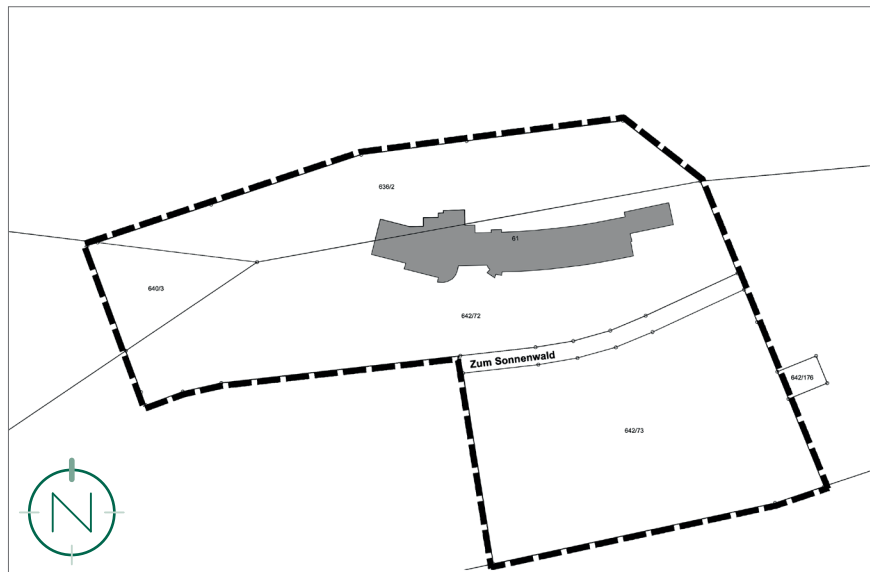
Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

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

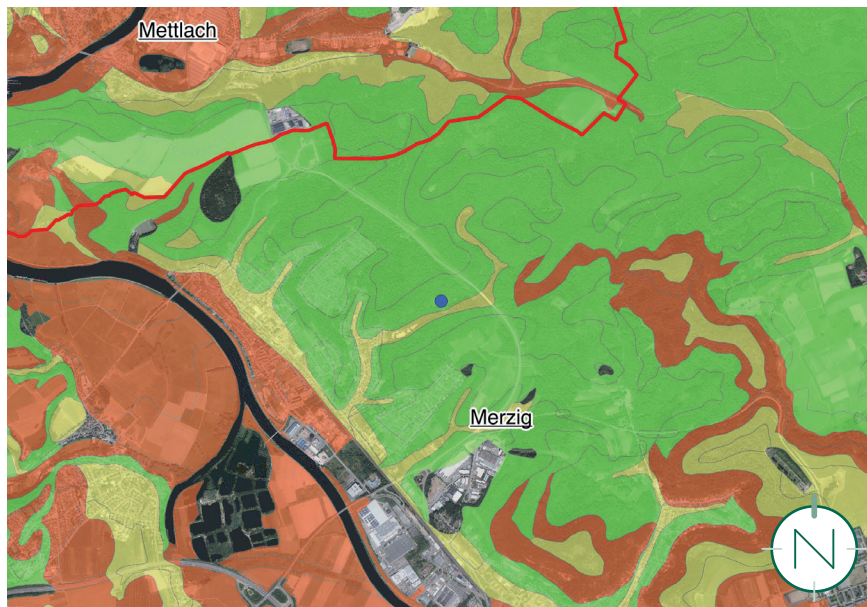
aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden.

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.

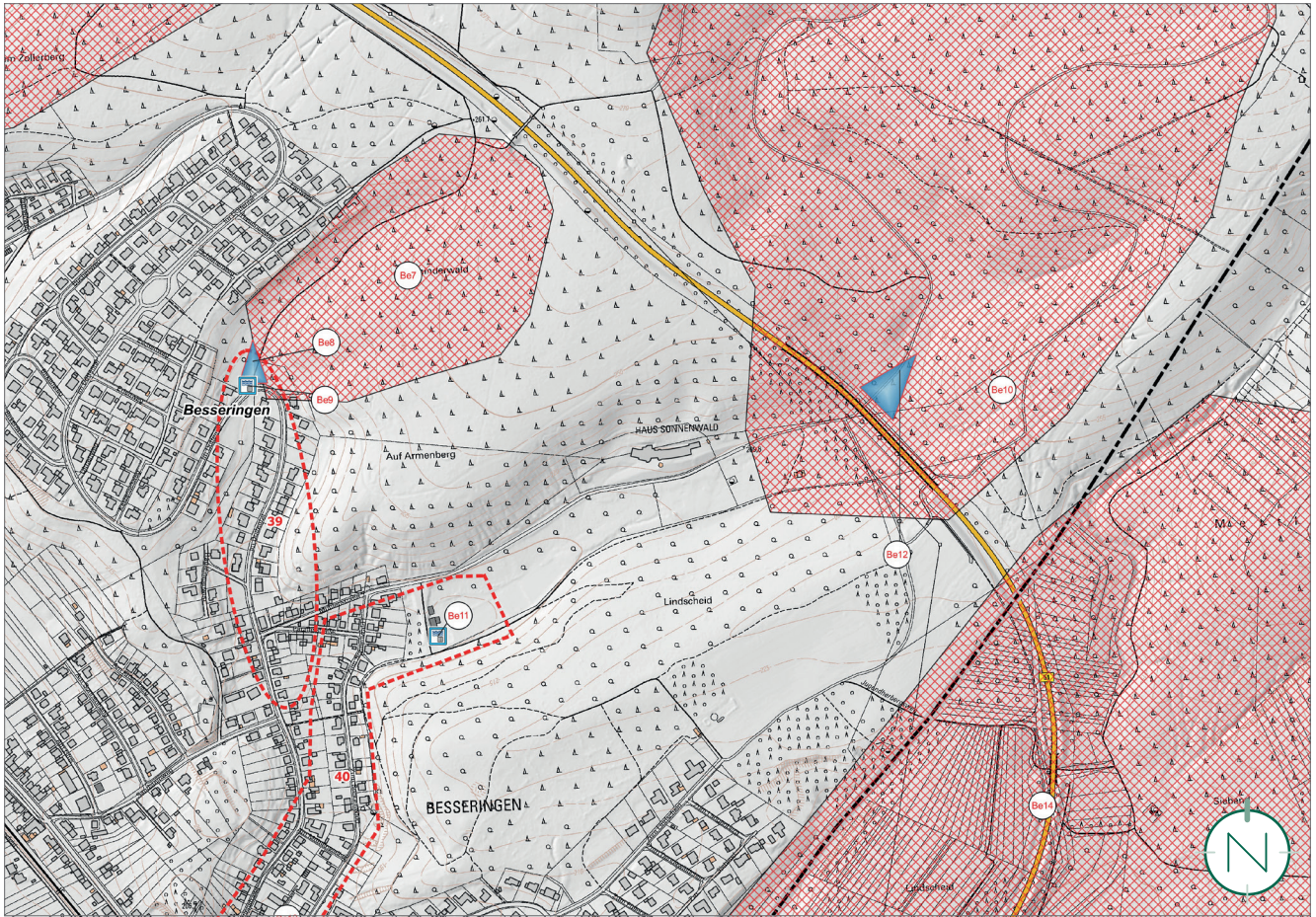
Unmittelbar östlich grenzt zudem im Maßnahmenkonzept zum kommunalen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept eine flächige Einzelmaßnahme an. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme im Forst, die laut Starkregen- und Hochwasserschutzkonzept dringend empfohlen wird.

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 Maßnahmenswerpunkte 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

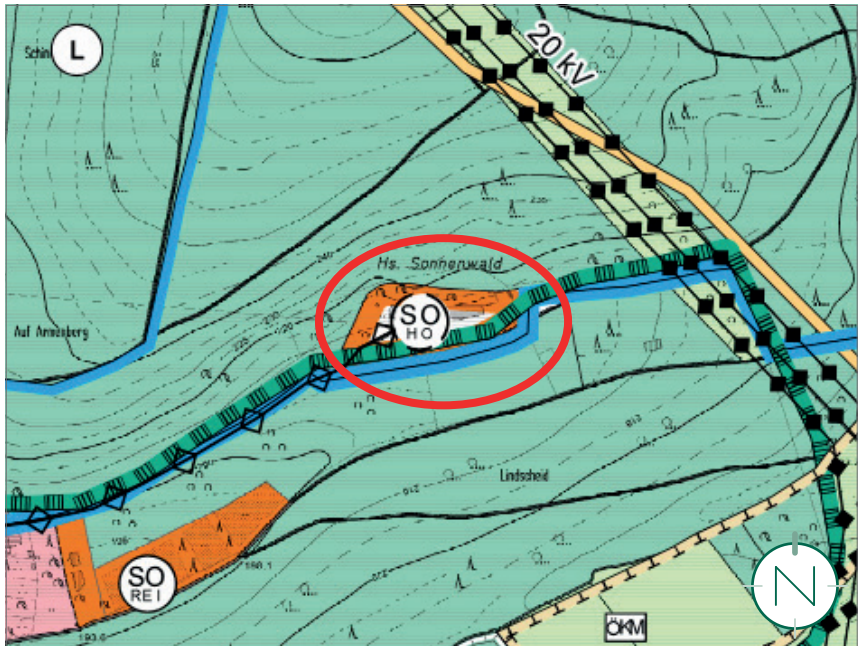
	Einwohner (30.09.23)	Bedarfs- faktor	WE-Bedarf	Siedlungs- dichte in WE/ha	Bedarf Wohnflä- che für 15 Jahre	Baulücken in B-Plä- nen und Satzungen	Anre- chenbare WE nach Baulücken	WE Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1000xBx15		C/D		Fx1,3	C-G
Stadtteil Besseringen	3.004	1,5	68	15	4,5 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 Tötungsstatbestand 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 Umweltschadensgesetzes</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 Umweltschadensgesetz ausschließen können • nur so ist eine Freistellung von der Umwelthaftung 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.



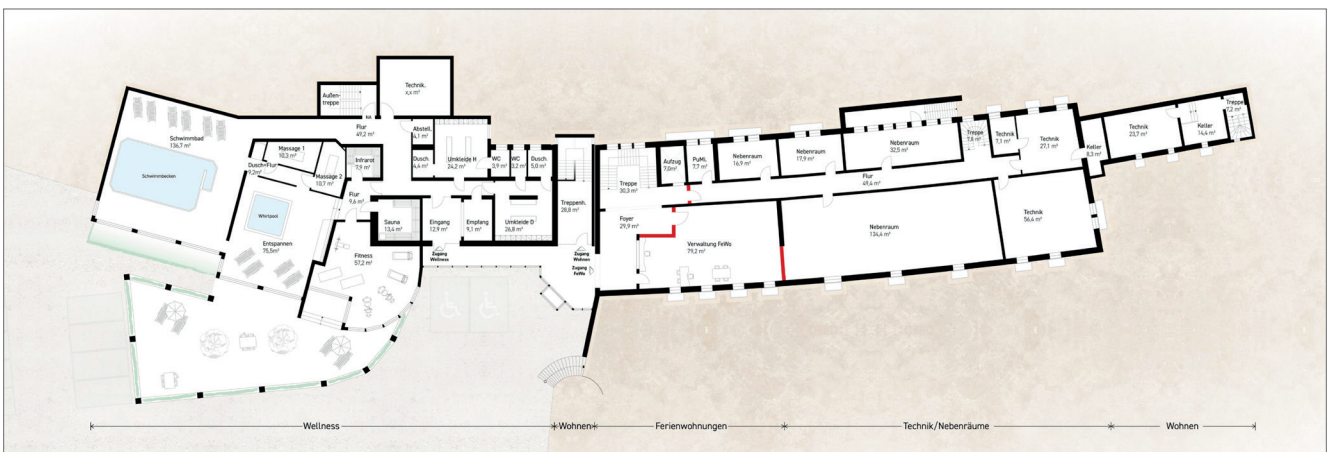
Ansicht revitalisiertes Haus Sonnenwald (Entwurf); Quelle: ACT Projekt GmbH



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



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



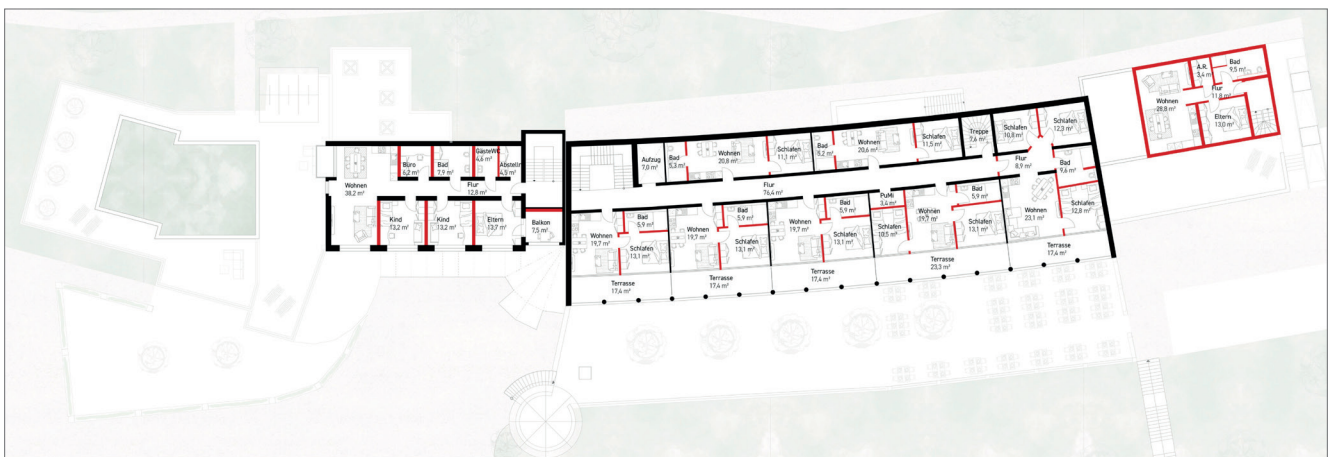
Grundriss Untergeschoss (Entwurf); Quelle: ACT Projekt GmbH



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.

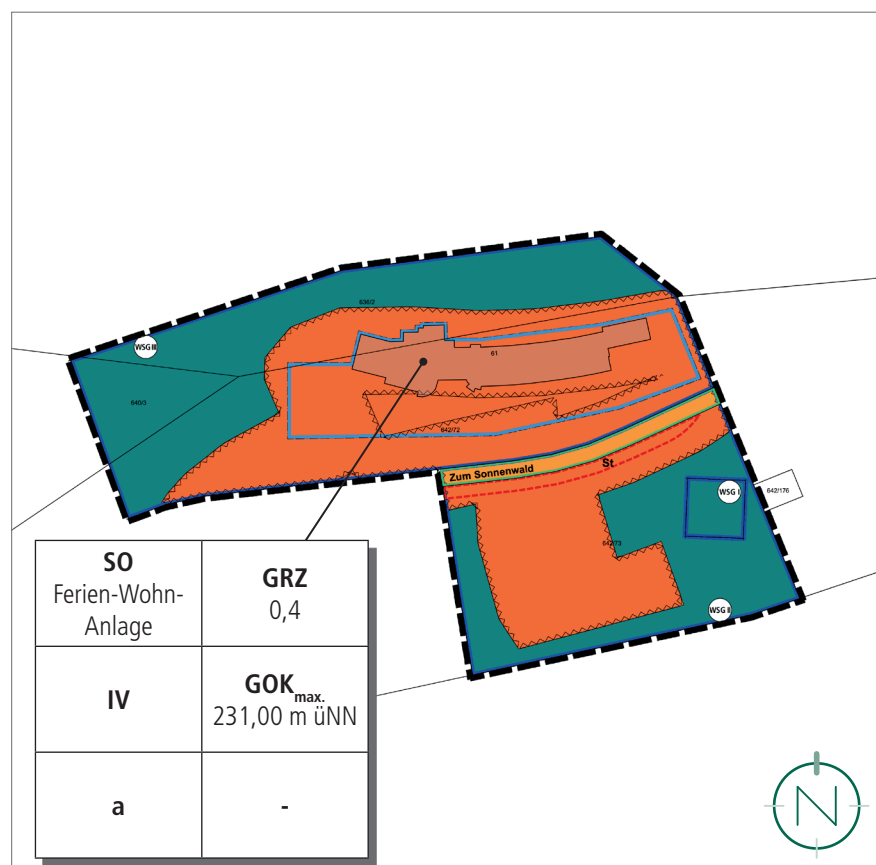
Die Festsetzung, dass die definierte Oberkante durch untergeordnete Bauteile überschritten werden darf ermöglicht beispielsweise die Errichtung technischer Aufbauten oberhalb der Oberkante zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebs der baulichen Anlagen.

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.

Wasserschutzgebiet „Heimlingertal, Seffersbachtal, Frankenbach und Besseringen“

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.

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 Starkregenereignisse.

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