

# GEMEINDE KLEINBLITTERSDORF

## Begründung zur 5. Teiländerung des Bebauungsplanes „Kurgebiet Sole- / Thermalbad Rilchingen“

Im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

Stand:  
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im Auftrag  
für die Gemeinde Kleinblittersdorf  
Völklingen, im Oktober 2024



## 1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

*Aufstellung* Der Rat der Gemeinde Kleinblittersdorf hat am 01.10.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 5. Teiländerung des Bebauungsplanes „Kurgebiet Sole- / Thermalbad Rilchingen“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gefasst.

*Ziel und Anlass der Planung*

Ziel des Bebauungsplanes ist es im Wesentlichen, die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit das bestehende Medical-Vital-Center in ein Boutique Hotel umgebaut werden kann.

Grundsätzlich ist zwar im rechtskräftigen Bebauungsplan (4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Kurgebiet Sole- / Thermalbad Rilchingen“) ein Hotel bereits zulässig, allerdings sollen nun am Hotel auch Balkone errichtet werden, was aufgrund der festgesetzten Baugrenzen und einzuhaltenden Abstandsflächen aktuell nicht zulässig ist.

Daher ist es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern.

Mit vorliegender 5. Änderung wird in den Geltungsbereich der 4. Sowie im Bereich der Plaza auch in den Änderungsbereich der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Kurgebiet Sole- / Thermalbad Rilchingen“ eingegriffen, jedoch jeweils nur in einem kleinen Teilbereich.

*Verfahren*

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden kann.

Da die Änderung keine Anlagen ermöglicht, die einer UVP-Pflicht gem. Anlage 1 zu § 3c UVPG bzw. Anl. 1 zum SaarlUVPG unterliegen, ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele / Schutzzwecke eines Natura2000-Gebiets).

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Satz 1 BauGB kann von den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung sind ebenfalls nicht erforderlich.

Die agstaUMWELT GmbH aus Völklingen wurde mit der Erarbeitung der Bebauungsplanänderung beauftragt.

*Rechtliche Grundlagen*

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

## 2 BESTANDSSITUATION / PLANGEBIET

*Vorhandene Nutzung*

Das Plangebiet ist bereits mit dem heutigen Medical-Vital-Center (MVC) bebaut und grenzt unmittelbar östlich an die Saarland Therme an. Als Eingangsbereich zu den beiden Gebäuden ist ein großzügiger Platzbereich mit gestalterischen Elementen vorhanden.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb.: ehemaliges MVC-Gebäude, links Eingang Saarland Therme  
Quelle: agstaUMWELT GmbH

#### Umgebende Nutzungen

In der Umgebung befinden sich die Saarland Therme sowie weitere touristische Nutzungen im Zuge des Erlebnispark Bliesgau, hier ist u.a. die Bliesgau Scheune, ein Glamping Park, Wohnmobilstellplätze sowie Adventure Golf vorhanden.

#### Erreichbarkeit / Verkehr

Das Kurgebiet, von dem die nun überplante Fläche ein Teil ist, liegt direkt an der B 51, die die Verbindung nach Saargemünd in südlicher Richtung und nach Norden in Richtung Saarbrücken darstellt. Über die B 51 besteht überdies Anschluss an das Autobahnnetz BAB A 6 (Paris-Metz-Saarbrücken-Mannheim) und A 620 (Saarbrücken-Luxemburg, A 8). Die über die Fulradbrücke erreichbare N 61 stellt die Verbindung an das großräumige französische Straßennetz sicher. Über verschiedene Landstraßen erfolgt die überörtliche Anbindung an den benachbarten Bliesgau und die daran angrenzenden Bereiche.

Der Bahnhof in Rilchingen-Hanweiler bindet den Standort an das Bahnnetz an. Von besonderer Bedeutung ist die Saarbahn, die eine wichtige Verbindung mit der Landeshauptstadt Saarbrücken und Saargemünd herstellt.

Die Hupterschließung des Plangebietes der 5. Teiländerung erfolgt über die bereits auf Basis der Festsetzungen der rechtswirksamen Bebauungspläne realisierten internen Erschließungstrassen, die im Süden an die B 51 angebunden sind. Eine Änderung der Erschließungssituation ergibt sich aufgrund der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nicht.

#### Geologie, Boden, Hydrologie

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des oberen Muschelkalks, der aus Wechselablagerungen aus Kalk- und Mergelsteinen gebildet und bereichsweise mit Hangschutt und Lehmen überlagert wird. Es dominieren die unteren Ceratitenschichten.

Gemäß hydrogeologischer Karte des Saarlandes ist das Plangebiet den Festgesteinen mit vernachlässigbarem Wasserleitvermögen zuzuordnen.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III, die Teil der Zonierung um die so genannte „Augustaquelle“ der Barmherzigen Brüder ist. Die Schutzzone wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

<i>Klima</i>	Das Plangebiet ist durch die regional typische Westwindrichtung geprägt. Die mittleren Niederschläge liegen bei etwa 800 mm, die mittlere Lufttemperatur liegt bei 9,6°C. Den Wald- und Wiesenflächen in der Umgebung kommt eine Funktion als Kaltluftproduzenten für die direkt benachbarten Ortschaften zu. Die offenen Wiesen- und Ackerflächen sind Teil einer größeren Kaltluft produzierenden Fläche im Umland. Die Luftmassen fließen der Topografie folgend v.a. nach Süden und Osten hin ab.
<i>Biotoptypen</i>	Das Plangebiet setzt sich vorwiegend aus durch Gebäude, Parkflächen oder Vorplätzen vollversiegelten Flächen zusammen. Die nördlich befindliche Wiesenfläche liegt nicht im Geltungsbereich. Sie wird extensiv bewirtschaftet und war zum Zeitpunkt der Begehung ungemäht und blütenreich. Eine Einstufung als 6510 wäre möglich, durch den umgebenden Bauzaun war ein Betreten der Fläche jedoch nicht möglich.
<i>Biotope</i>	Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG (§ 22 SNG) anzutreffen.  Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf Biotopflächen bzw. Lebensraumtypen gem. FFH-RL.
<i>ABSP</i>	Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP-Daten zum Biotopschutz) ist abgesehen von einer kleinen Fläche im Nordwesten das gesamte Gebiet als Zielfläche zur Strukturanreicherung erfasst. Für die nordwestliche Fläche besteht ein Schutzzorschlag aufgrund des Vorkommens von Orchideen, sowie das Entwicklungsziel der Grünlandentwicklung. Bei den Flächen handelt es sich um den Teil einer Böschung und einen Teil der Straße. Es findet lediglich eine Überschneidung mit minderwertigen, nicht dem Schutzzweck entsprechenden Flächen statt.
<i>Schutzobjekte/-gebiete</i>	Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes, Schutzzone III (WSG Rilchingen-Hanweiler).
<i>Natura2000</i>	Es sind keine Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.  Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).
<i>saP</i>	Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsplanaufstellung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.  Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf Basis der Habitatbewertung wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung mit folgendem Ergebnis durchgeführt (vgl. Anhang):  Durch das geplante Vorhaben sind nach derzeitiger Einschätzung keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Erhaltungszustands einer lokalen Population der relevanten Arten zu erwarten.
<i>Umweltbericht</i>	Ein Umweltbericht ist im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich.
<i>Landschaftsbild/ Erholung</i>	Das Landschaftsbild des Plangebietes wird überwiegend durch die vorhandenen touristischen Nutzungen sowie die zugehörigen Parkplatzflächen bestimmt. Östlich an das Plangebiet schließen sich Wiesenflächen an.  Mit seinen touristischen Nutzungen erfüllt der Standort bereits heute eine überregionale

Erholungsfunktion.

*Ver- und  
Entsorgung*

Da das Plangebiet bereits baulich genutzt wird und es sich somit nicht um eine erstmalige Bebauung handelt, ist die Ver- und Entsorgung bereits vorhanden.

Der § 49a SWG ist daher nicht anzuwenden. Das vorhandene Gebäude bleibt bestehen, es findet lediglich eine Umnutzung / Umbau in ein Hotel statt.

*Denkmalschutz*

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12 SDschG hingewiesen.

*Störfallbetrieb  
(Seveso III)*

Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs.

*Altlasten*

Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Sollten sich bei Realisierung des Vorhabens oder späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen ergeben, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, die untere Boden-schutzbehörde im Fachbereich 2.2 des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.

### 3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

*FNP*

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für den Bereich des Kurgebietes ein Sondergebiet „Kurbad“ dar.

Die Bebauungsplanänderung kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

*LEP*

Der Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004 enthält für den Geltungsbereich folgende Festlegungen: im Bereich des Kurgebietes wird ein Standortbereich für Tourismus (BT) festgelegt. Diesem Ziel wird mit der Planung entsprochen.

Der LEP Umwelt enthält außerdem die Festlegung eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz (VW) im Bereich des Quellenschutzgebietes der Augustaquelle. Diese Schutzzone tangiert auch den Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung. Er wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich und unter Hinweis auf die zu beachtenden Richtlinien übernommen.

Ferner wird im LEP Umwelt der Bereich des nördlich angrenzenden Meiwaldes als Vorranggebiet für Freiraumschutz (VFS) festgelegt.

### 4 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan, der als Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird, soll die Umnutzung eines Bestandsgebäudes ermöglichen. Geplant ist ein Boutique-Hotel, hierfür soll das ehemalige MVC-Gebäude umgebaut werden. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, ist der gesamte Nutzungskatalog analog des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig.

Das Hotel soll in Kombination mit der angrenzenden Saarland Therme bewirtschaftet werden, es ist eine Verbindung zwischen den beiden Gebäuden geplant.

Wie bereits erläutert, ist ein Hotel bereits auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich. Was jedoch bislang nicht zulässig ist, sind die geplanten Balkone des Hotels, da diese über benachbarte Grundstücke und somit in die Abstandsflächen ragen. Daher setzt die nun vorliegende 5. Teiländerung abweichende Maße der Abstandsflächen fest. Zudem wurden diesbezüglich bereits Baulasten zwischen den entsprechenden Grundstückseigentümern ins Baulastenverzeichnis eingetragen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben weitestgehend gleich, die Nummerierung des SO1 resultiert aus der Gesamtkonzeption, daher wird an der Nummerierung festgehalten.

Eine weitere Anpassung ist, dass Balkone als farbig beschichtete Stahlkonstruktion separat vor dem bestehenden MVC-Gebäude grundfest errichtet werden.

Zudem wird klargestellt, dass eine Verbindung zwischen Thermalbad und ehemaligem MVC-Gebäude zulässig ist.

Aufgrund des relativ eng abgesteckten Änderungsbereiches ist es erforderlich, die Grundflächenzahl von 0,8 auf 1,0 zu erhöhen, da der Geltungsbereich bereits im Bestand komplett überbaut ist. Daraus ergibt sich keine Veränderung der tatsächlichen baulichen Dichte.

Die Gesamtkonzeption des ursprünglichen Bebauungsplanes bleibt also gleich, es handelt sich in vorliegendem Fall lediglich um kleinere, klarstellende Anpassungen.

Um die beabsichtigte Nutzung zu ermöglichen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

*Art der baulichen  
Nutzung*

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet (SO1) fest.

Im Baugebiet SO1 sind allgemein zulässig:

1. Kuranlagen und -einrichtungen,
2. Einrichtungen, die mit den in Nr. 1 genannten Nutzungen in funktionalem Zusammenhang stehen,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
4. gewerbliche Betriebe mit kur- und gesundheitsbezogenem Geschäftsbereich,
5. Anlagen, die gesundheitlichen Zwecken insbesondere der Erholung, Genesung, Vorbeugung und Rehabilitation dienen,
6. Dienstleistungseinrichtungen und Läden mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm zur Versorgung des Kurgebietes bzw. die mit der Kurnutzung im Zusammenhang stehen,
7. Schank- und Speisewirtschaften (einschließlich Außengastronomie), staatlich konzessioniertes Casino im unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit einem Hotelbetrieb,
8. Hotel einschl. Balkone, Beherbergungsbetriebe,
9. Wege und Platzbereiche.

Zulässig ist ferner auch im SO1 Wohnen, das mit den Kur-, Erholungs-, Genesungs- und Rehabilitationseinrichtungen in Zusammenhang steht. Auch dies war im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits in dieser Formulierung enthalten und wird übernommen.

Es ist zu betonen, dass Vergnügungsstätten nicht im Zulässigkeitskatalog inbegriffen sind. Dazu gehören u.a. Spielhallen (im Gegensatz zum Casino, s.o.), Wettbüros, Swingerclubs, u.ä.). Gleichzeitig schließt die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben und Gaststätten solche Betriebe des Beherbergungs- und Gaststättengewerbes aus, in denen Geldspielgeräte betrieben werden. Derartige Betriebe sind unzulässig. Auch hiermit ist nicht das zulässige funktional mit einem Hotel verbundene Casino gemeint.

*Maß der baulichen**Nutzung*

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante (GOKmax) festgesetzt. Auch diese Festsetzungen sind an die rechtskräftigen Bebauungspläne angepasst.

Für das SO1 wird die Grundflächenzahl mit 1,0 festgesetzt (siehe Plan). Grund hierfür ist, dass der Bestand bereits vollständig bebaut ist und somit die ursprünglich festgesetzte 0,8 nicht einzuhalten wäre. Die 1,0 trägt damit dem vorhandenen Bestand Rechnung. Die Erhöhung auf 1,0 ist nur deshalb erforderlich, weil es sich aus der Abgrenzung des Baugebietes ergibt.

*Bauweise*

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Eine Gebäudelänge <50 m ist ebenfalls zulässig. Weiterhin ist eine Grenzbebauung allgemein zulässig.

*Baugrenzen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Balkone sind innerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.

*Abstandsflächen*

Balkone und Windfänge dürfen (außerhalb der festgesetzten Baugrenzen) in den im Plan gekennzeichneten Bereich errichtet werden und in die ebenfalls gekennzeichneten Abstandsflächen auf den Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung hineinragen. Entsprechende Baulasten liegen vor. Eingangsbereiche sind hier zu berücksichtigen. Die Balkone dürfen eine maximale Tiefe von 3,0 m sowie eine lichte Höhe von maximal 4 m nicht überschreiten.

*Stellplätze*

Stellplätze sind innerhalb des Baugebietes (sofern sie der Nutzung des Baugebietes funktional zugeordnet sind) zulässig.

*Nebenanlagen*

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser oder Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser, zur Nutzung von Geothermie, u.ä. dienen, sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in den festgesetzten Baugebieten allgemein zulässig, sofern sie sich dem Gesamtbild des Baugebietes unterordnen.

*Verkehrsflächen*

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Geltungsbereich Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung "Zentrale Achse/Plaza" sowie Erschließung für die Fahr- und Fußgängerschließung festgesetzt. Im Bereich der Plaza ist die Unterbauung mit einer Tiefgarage zulässig.

Im auf dem Plan markierten Bereich dürfen Balkone und Windfänge errichtet werden.

*Maßnahmen*

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird für den gesamten Geltungsbereich folgendes festgesetzt:

- Bei der Beleuchtung von Straßen, Gebäuden und Plätzen sollen insektenfreundliche Beleuchtungsmittel mit vorwiegend langwelligem Licht zum Einsatz kommen, die nicht als Lichtfangquellen z.B. für nachtaktive Insekten dienen.
- Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober

bis zum 28. Februar durchzuführen. Sollten Rodungs- bzw. Rückschnittmaßnahmen zwischen dem 01. März und dem 30. September notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinaus gehen, muss ein Ausnahmeantrag gem. § 67 BNatSchG gestellt werden.

*Klimaschutz* Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird festgesetzt, dass aus Gründen der Endlichkeit der fossilen Energieressourcen und aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes der vorrangige Einsatz erneuerbarer Energien anzustreben ist.

*Gestalterische Festsetzungen* Die gestalterischen Festsetzungen werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO getroffen.

#### Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen müssen bei der Errichtung, Änderung und Instandhaltung nach ihrem Maßstab, den Proportionen (Länge, Höhe und Breite), nach Dach und Fassadenform sowie nach Farben und Baustoffen an das Gesamtbild des Kurbereiches angepasst werden, um der Zielvorstellung eines harmonischen, maßstäblichen Gesamtbildes zu entsprechen. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

Sonderbauten wie z.B. Trafostationen, öffentliche Toilettenanlagen, bauliche Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern u.ä. sind an die Gestaltung der Gesamtanlage anzupassen bzw. so anzuordnen, dass sie sich auf eine unauffällige Weise dem Gesamtbild unterordnen, z.B. indem sie in größere Gebäude integriert oder abseits des öffentlich zugänglichen oder einsehbaren Raumes angeordnet werden.

Balkone dürfen als farbig beschichtete Stahl- / Aluminiumkonstruktion separat vor dem bestehenden Gebäude grundfest errichtet werden.

Eine fußläufige Verbindung zwischen Thermalbad und ehemaligem MVC-Gebäude (geplantes Hotel) ist zulässig.

#### Dächer

Die Dächer der Gebäude sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von 22° - 40° auszuführen. Flachdächer sind für Sonderbauten (Therme, Hotel, u.ä.) innerhalb des SO1 zulässig.

Äußerlich sichtbare Antennenanlagen, Satellitenschüsseln, Mobilfunkantennen u.ä. sind sowohl auf dem Dach wie auch an den Fassaden unzulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen von Gebäuden mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu versehen.

#### Fassaden

Die Außenwände baulicher Anlagen sind vorzugsweise zu verputzen und gegebenenfalls zu streichen. Die Farbgebung der Fassade und der baulichen Einzelteile ist, je Gebäude, auf eine geringe Zahl von Grundfarben zu beschränken. Für den Fassadenanstrich sind nur gebrochene Farbtöne und / oder Pastellfarben zulässig.

Die Verwendung von unverputztem Sichtmauerwerk, Klinkerfassaden, u.ä. ist unzulässig. Die Verwendung von ortstypischen Natursteinen an Gebäudeteilen ist im Einzelfall zulässig und kann von der Erfüllung besonderer gestalterischer Auflagen auch bezüglich der Größe der betreffenden Flächen abhängig gemacht werden. Unzulässig ist die Verwendung von Verkleidungen oder Verplättungen (z.B. Kunststoffverkleidungen, Schiefer, o.ä.) sowie Waschbeton, auffallend unruhige Putzstrukturen, Glasbausteine.



### Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten

Die Werbe- und Schriftzone ist grundsätzlich dem Erdgeschoss zuzuordnen und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbeanlage kann auch abweichend davon zugelassen werden (z.B. als Dachaufbau). Auch gilt die o.g. Voraussetzung, dass sie sich in Dimensionierung, Proportion und Gestaltung in das Gesamtbild des Bebauungsplangebietes einfügen muss.

Dabei darf eine maximale Größe der Werbeanlage von 3m Höhe (bei Dachwerbung ab Oberkante Attika) und 7m Breite nicht überschritten werden.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die Werbeanlage nur in Richtung der Plaza leuchten darf, nicht in Richtung Norden, wo sich der Glampingpark mit dahinterliegendem Wald befindet.

Werbeanlagen sind unzulässig

- bei Häufung gleicher Werbeanlagen oder Werbeanlagen, deren Gestaltung miteinander unvereinbar ist
- bei aufdringlicher Wirkung bedingt durch übermäßige Größe, grelle Farben oder / und Ort und Art der Anbringung (z.B. Blinklichter, laufende Schriftbänder oder Wechsellichtanlagen). Empfohlen werden auf den Außenwänden der Gebäude aufgebrachte Beschriftungen, die farblich auf die Farbgebung von Gebäude und Umgebung abgestimmt werden und gegebenenfalls durch Anstrahlen hervorgehoben werden können. Einzelbuchstaben aus Metall, die hinterleuchtet werden können, sind zulässig.

Werbeanlagen in Form von Hinweisschildern, Schaukästen, u.ä. im das Gebäude umgebenden Freiraum können zugelassen werden, wenn sie sich der Proportion und Gestaltung der Gesamtanlage eindeutig unterordnen.

Das Anbringen und Aufstellen von Warenautomaten außerhalb baulicher Anlagen ist unzulässig.

### Aktionsflächen / Flächen für Outdooraktivitäten

Flächen für Outdooraktivitäten, die nicht als feststehende bauliche Anlagen errichtet werden (z.B. Veranstaltungsflächen), sind durch standortgerechte gestalterische Maßnahmen wie Eingrünung mit Hecken und Hochgrün oder begrünte Wälle so zu gestalten und gegenüber dem öffentlichen Raum abzugrenzen, dass einer optischen Beeinträchtigung des Ortsbildes entgegengewirkt wird. Die Eingrünung soll sicherstellen, dass die Veranstaltungsflächen und Anlagen von den öffentlichen Flächen oder von benachbarten Baugebieten aus nicht vollständig einsehbar sind.

Die gestalterischen Festsetzungen sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, damit der Einbindung in das gesamtstädtische Gefüge Rechnung getragen wird. Es sind lediglich Ergänzungen hinsichtlich der geplanten Balkone sowie der geplanten Verbindung zwischen Therme und Hotel ergänzt worden.

#### *Nachrichtliche Übernahme*

Folgende Festsetzungen werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Schutzbezirk der Augusta-Quelle, hier: Zone III (weitere Schutzzone)<sup>1</sup>

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird das mit Verordnung vom 16.01.1957 festgesetzte Schutzgebiet der Augusta-Quelle für die Quelfassung der Barmherzigen Brüder von

---

<sup>1</sup> WSG Rilchingen-Hanweiler (Quellschutzgebiet), Verordnung vom 05.07.1956, Amtsbl. Nr. 5 v. 16.01.1957, S. 32 ff, Begünstigte: Barmherzige Brüder von Maria - Hilf, Bad - Rilchingen (Saar)

Maria Hilf nachrichtlich übernommen. Die Bestimmungen des Beschlusses zum Schutzbezirk der Augusta-Quelle vom 16. Januar 1957 sind bei allen Planungen und Maßnahmen innerhalb des Schutzbezirkes zu berücksichtigen.

Bei Maßnahmen innerhalb der Heilquellenschutzzone III der Augusta-Quelle sind die Richtlinie für Heilquellenschutzgebiete der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser, LAWA, anzuwenden.

*Eingriff /  
Ausgleich*

Ein Ausgleich ist in vorliegendem Fall nicht zu erbringen. Die Fläche ist im Bestand bereits vollständig bebaut. Das im Bestand vorhandene Gebäude soll lediglich umgenutzt werden, so dass kein zusätzlicher Eingriff entsteht.

## **6 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen**

Da ein vorhandenes Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt wird, entfallen andere Standortalternativen.

Das Plangebiet ist aus dem FNP entwickelt, erschlossen und bereits bebaut.

Als Planungsalternative kommt nur noch die Null-Variante in Betracht. Dies würde bedeuten, dass der rechtskräftige Bebauungsplan weiterhin seine Gültigkeit hätte. Das Hotel wäre zwar bereits heute zulässig, jedoch nicht mit den gewünschten Balkonen.

Da sich das Hotel in das gesamttouristische Konzept der überregional bedeutsamen Therme bzw. des überregional bedeutsamen Erlebnispark Bliesgau einfügt, entfallen anderweitige Alternativenbetrachtungen.

## **7 HINWEISE**

Leuchtende Werbeanlagen müssen zwischen 00:00 Uhr und 06:00 Uhr ausgeschaltet sein.

...ggf. Ergänzung weiterer Hinweise im Zuge des Verfahrens...

## **8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG**

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung ist zu bedenken, dass sich der komplette Geltungsbereich der 4. Änderung auf bereits überplante Flächen des Kurgebietes erstreckt. Die grundsätzliche planerische Entscheidung und Abwägung über das Planungsziel der Entwicklung des Standortes ist also bereits getroffen. Die Beurteilung der Auswirkungen beschränkt sich daher in diesem Verfahren auf diejenigen Auswirkungen, die sich aufgrund der geänderten Festsetzungen ergeben.

*Wohn- und Arbeits-*

- Verhältnisse* Durch die Festsetzung des Sondergebietes wird keine Erhöhung der Nutzungsintensität gegenüber dem Ist-Zustand verursacht. Das Maß der baulichen Nutzung wird zwar von der Festsetzung her geringfügig erhöht, allerdings bildet dies nur den vorhandenen Bestand ab. Das Plangebiet ist bereits komplett bebaut bzw. versiegelt.
- Auch in den übergeordneten Planungen (LEP, FNP) wurde die touristische Entwicklung bereits vorbereitet.
- Negative Auswirkungen auf Wohngebiete in den Ortslagen von Rilchingen-Hanweiler, Auersmacher und Sitterswald sind nicht zu erwarten, da keine Intensivierung der Nutzungen oder die Schaffung zusätzlicher Baugebiete bzw. eine Änderung der Grundzüge der Planung erfolgt.
- Verkehr* Da sich durch die vorliegende 5. Teiländerung die Art der baulichen Nutzung und damit die Nutzungsfrequenz nicht ändert, sind auch das Verkehrssystem betreffend keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die An- und Abreisezeiten des Hotels werden außerhalb der Ruhezeiten liegen. Zudem wird die Anzahl der Hotel-Gäste voraussichtlich geringer sein als die der derzeit genehmigten Nutzung.
- Wohnbedürfnisse* Der Belang ist im Bereich des Kurgebietes aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles nicht relevant.
- Soziale und Kulturelle Bedürfnisse, Sport, Freizeit und Erholung* Die Sicherung der Belange Gesundheit, Sport, Freizeit und Erholung sowie der Belange des Fremdenverkehrs sind das vorrangige Ziel der Planung. Negative Auswirkungen sind durch die Änderung nicht zu erwarten. Mit den geänderten Festsetzungen wird der erholungs-, freizeit- und fremdenverkehrsbezogene Nutzungskatalog im Sinne des Gesamtkonzeptes ergänzt. Das Ziel und die Grundzüge der Planung bleiben davon unberührt.
- Während der Bauphase wird es zwangsläufig zu Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion in den bereits realisierten Bereichen kommen. Dabei handelt es sich aber lediglich um vorübergehende Störungen, die durch eine entsprechende Projektsteuerung minimiert werden können.
- Raumstruktur* Der Belang ist im Bereich des Kurgebietes aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles nicht relevant. Die Modifizierung der Festsetzungen im Rahmen der 5. Änderung haben hierauf keinen Einfluss.
- Großflächiger Einzelhandel ist nicht zulässig.
- Denkmalschutz/ Orts- und Landschaftsbild* Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen, da innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmäler vorhanden sind.
- Der Bebauungsplan fügt sich aufgrund seiner Festsetzungen in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein, so dass von keinen negativen Beeinträchtigungen auszugehen ist.
- Kirchliche Belange* Den Belangen stehen die Planungen im Bereich des Kurgebietes nicht entgegen. Diese Einrichtungen sind im Bebauungsplan zulässig.
- Belange des Umweltschutzes* Zu den Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ist Folgendes auszuführen:
- Artenschutz* Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt. Demnach stehen der Planung Belange des europäischen Artenschutzes nicht entgegen.

<i>Flora/Fauna</i>	Durch die Umnutzung des Gebäudes sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, die der Planung entgegenstehen. Das Plangebiet ist bereits versiegelt.
<i>Schutzgebiete</i>	<p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des WSG Rilchingen-Hanweiler.</p> <p>Durch die geplante Gebäudeumnutzung ist diesbezüglich nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.</p>
<i>Boden/Wasser</i>	<p>Das Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt. Die geplante Nutzungsänderung hat keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.</p> <p>Da auf ein vorhandenes Gebäude zurückgegriffen wird, wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.</p> <p>Sollten im Plangebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt werden, sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) dem Landesamt für Umwelt- und Naturschutz anzuzeigen und unter gutachterlicher Begleitung und Dokumentation durch einen zugelassenen Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ordnungsgemäß zu sanieren.</p> <p>Der Schutzbereich der Augusta-Quelle wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<i>Klima/Luft- hygiene</i>	<p>Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.</p> <p>Kaltluftabflussbahnen oder -entstehungsgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht gestört.</p> <p>Das Baugebiet wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vergrößert.</p>
<i>Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a)-f)</i>	<p>Wirtschaftliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Die beabsichtigte Nutzung als Hotel schafft neue Arbeitsplätze, was grundsätzlich positiv zu beurteilen ist.</p> <p>Da es sich im vorliegenden Fall nicht um forst- oder landwirtschaftliche Flächen handelt, sind durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen auf die nebenstehend genannten Belange zu erwarten.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.</p> <p>Rohstoffvorkommen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.</p>
<i>Verteidigung</i>	Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB werden von der Planung nicht berührt.
<i>Hochwasser- schutz</i>	Die Planung hat keine Auswirkungen auf den Hochwasserschutz.

## Anhang 1: Artenschutzrechtliche Betrachtung/ Prüfung (saP)

*rechtliche Grundlagen*

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens zur Umsetzung eines Bebauungsplanes kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Datengrundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die öffentlich zugänglichen Internet-Quellen des GeoPortal Saarland, Daten des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz, weitere aktuelle Daten zum Vorkommen relevanter Arten im Saarland (u.a. Verbreitungsatlanen, ABSP), allgemein anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse zur Autökologie, zu den Habitatansprüchen und zur Lebensweise der Arten sowie eine Begehung vor Ort.

*Prüfung*

Der Prüfung müssen solche Arten nicht unterzogen werden, für die eine Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Bei der Prüfung werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL bzw. der VS-RL berücksichtigt und eine Betroffenheit anhand der derzeit bekannten Verbreitung, der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, einem konkreten Nachweis im Plangebiet sowie ggf. durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichmaßnahmen) bewertet.

Dazu reicht i.d.R. eine bloße Potenzialabschätzung aus (BayVerfGH, Entscheidung v. 03.12.2013 - Vf.8-VII-13, BayVBl. 2014, 237 (238)).

*Hinweis*

Die artenschutzrechtliche Bewertung bezieht sich grundsätzlich auf die ökologische Situation und Habitatausprägung zum Zeitpunkt der Datenauswertung oder der örtlichen Erhebung(en). Änderungen der vorhandenen ökologischen Strukturen des Untersuchungsgebietes, die im Rahmen der natürlichen Sukzession stattfinden, können nicht abgeschätzt oder bei der Bewertung berücksichtigt werden. Natürliche Veränderungen der örtlichen Lebensraumstrukturen können in Einzelfällen dazu führen, dass sich neue Arten im Plangebiet einfinden, falls zwischen der artenschutzrechtlichen Prüfung und dem tatsächlichen Eingriff mehrere Vegetationsperioden vergehen.

Entsprechend wird durch die artenschutzrechtliche Prüfung der aktuelle ökologische Zustand des Plangebietes bewertet und nicht der ökologische Zustand zum Zeitpunkt des Eingriffs (z.B. Erschließung, Baufeldräumung, etc.)

Tabelle 1: kurze tabellarische artenschutzrechtliche Prüfung

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Gefäßpflanzen</i>	keine Betroffenheit	keine Vegetationsstrukturen für planungsrelevante Gefäßpflanzen im Geltungsbereich
<i>Weichtiere, Rundmäuler, Fische</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Käfer</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Libellen</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Schmetterlinge</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	Die an das Plangebiet angrenzenden Wiesenflächen bieten allgemein häufigen, aber auch planungsrelevanten Arten potenzielle Lebensraumstrukturen, die Wiesenflächen liegen nicht im Plangebiet

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Amphibien</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Reptilien</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Säugetiere (Fledermäuse)</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Biber, Wildkatze oder Haselmaus im Eingriffsbereich
<i>Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Sonst. europäische Vogelarten</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten	Im Eingriffsbereich und den daran angrenzend vorhandenen Lebensraumstrukturen sind allgemein häufige und weit verbreitete europäische Vogelarten zu erwarten, die i.d.R. lokale Habitatverluste gut ausgleichen können.

**Ergebnis**

Nach Auswertung der Datenlage sind planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt. Innerhalb des Plangebietes finden sich potenziell geeignete Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten des Anh. IV der FFH-RL sowie für Vogelarten des Anh. I der VS-RL.

**Tagfalter**

Im direkten Umfeld des Plangebietes sind blütenreiche Wiesenflächen vorhanden. Diese Flächen sind grundsätzlich als geeignete Habitate für planungsrelevante Tagfalter anzusehen. Da diese Flächen im Zuge der Umnutzung des bestehenden Gebäudekomplexes jedoch nicht in Anspruch genommen werden, kann eine erhebliche Betroffenheit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

**Avifauna**

Im direkten Umfeld des Plangebietes sind Strukturen vorhanden, die allgemein häufigen Vogelarten als Habitat dienen können. Zudem sind im Umfeld Nistkästen vorhanden. Da in diese Bereiche jedoch nicht eingegriffen wird, kann eine erhebliche Betroffenheit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Folgende Maßnahmen sollten getroffen werden, um Konflikte zu vermeiden:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.

Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die o.a. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten, wenn die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten eingehalten werden.

Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

*Quellen-  
verzeichnis*

- BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Passeres-Singvögel
- BOS, J.; BUCHHEIT, M.; AUSTGEN, M.; MARKUS AUSTGEN; ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes. Ornithologischer Beobacherring Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3
- BÜCHNER, S. & JUSKAITIS, R. (2010): Die Haselmaus
- DELATTINIA - ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR TIER- UND PFLANZENGEOGRAPHISCHE HEIMAT-FORSCHUNG IM SAARLAND E.V.: [http://www.delattinia.de/...](http://www.delattinia.de/)
- Faltblatt Heldbock: [www.umwelt.sachsen.de/fug](http://www.umwelt.sachsen.de/fug)
- FloraWeb: [http://www.floraweb.de/MAP/...](http://www.floraweb.de/MAP/)
- GeoPortal: Saarland [http://geoportal.saarland.de/portal/de/...](http://geoportal.saarland.de/portal/de/)
- HERRMANN, M. (1990): Säugetiere im Saarland; Verbreitung, Gefährdung, Schutz
- Hirschkaefer-Steckbrief der AGNU Haan e.V.: <http://www.agnu-haan.de/hirschkaefer/>
- insekten box: <http://www.insektenbox.de/kaefer/heldbo.htm>
- MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES UND DELATTINIA: „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes“, Atlantenreihe Band 4, Saarbrücken 2008
- Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr (Hrsg.), Daten zum Arten- und Biotopschutz im Saarland (ABSP – Arten- und Biotopschutzprogramm Saarland unter besonderer Berücksichtigung der Biotopverbundplanung, Fachgutachten) + Gewässertypenatlas des Saarlandes, Saarbrücken 1999
- Moose Deutschland: [http://www.moose-deutschland.de/ \(...\)](http://www.moose-deutschland.de/)
- NABU Landesverband Saarland, Biber AG; Die Verbreitung des Bibers (*Castor fiber albus*) im Saarland: [http://www.nabu-saar.de/...](http://www.nabu-saar.de/)
- SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)
- Steckbrief zur FFH-Art 1079, Copyright LUWG - Stand: 23.11.2010
- TROCKUR, B. et al. 2010, Atlas der Libellen, Fauna und Flora der Großregion, Bd. 1, Hrsg.: Zentrum f. Biodokumentation, Landsweiler-Reden
- WERNER, A. (2019): Lepidoptera-Atlas 2018. Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten.