

2024/0065/610-0-02

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz; Herr Prof. Spannowsky



## Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freizeit und Naherholung - Campingplatz, Wochenendplätze und Kleinwochenendhäuser Königsbruch", Gemarkung Bruchhof-Sanddorf

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Stadtrat (Entscheidung)	21.03.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Freizeit und Naherholung – Campingplatz, Wochenendplätze und Kleinwochenendhäuser Königsbruch“ in der Gemarkung Bruchhof-Sanddorf wird beschlossen

### Sachverhalt

Der Stadtrat hat am 21.06.2018 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Freizeit und Naherholung – Campingplatz, Wochenendplätze und Kleinwochenendhäuser Königsbruch“ beschlossen und am 30.03.2023 den Entwurf gebilligt.

Folgend liegt nun der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor, welcher bereits im Bauausschuss am 07.03.24 mehrheitlich empfohlen wurde.

Grundlage und Gegenstand des Vertrages ist das in Abs. 2 des Durchführungsvertrages beschriebene Vorhaben zur Herstellung von Camping- und Wochenendplätzen sowie zur Herstellung von Tiny-Häusern nach Maßgabe dieses Vertrags.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens auf ihre Kosten.

Das Vertragsgebiet umfasst das im Lageplan (Anlage 1: Vertragsgebiet) gestrichelt umgrenzte Gebiet.

Im Durchführungsvertrag wurden in § 8 Abs. 3 noch weitere Vorgaben hinsichtlich der Entwässerung aufgenommen.

Die Anlage 8 (Dienstleistungsvertrag zwischen SaarForst Landesbetrieb und Campingplatz Königsbruch GmbH) wurde ergänzt. In diesem Vertrag geht es um die Entwicklung eines strukturierten Waldrandes.

## Finanzielle Auswirkungen

Keine

## Anlage/n

- 1 Durchführungsvertrag (öffentlich)
- 2 Anlage 1 (öffentlich)
- 3 Anlage 2 (öffentlich)
- 4 Anlage 3 (öffentlich)
- 5 Anlage 4 (öffentlich)
- 6 Anlage 5 (öffentlich)
- 7 Anlage 6 (öffentlich)
- 8 Anlage 7 (öffentlich)
- 9 Anlage 8 (öffentlich)
- 10 Anlage\_8\_Karte (öffentlich)
- 11 Anlage 9 (öffentlich)
- 12 Nummerierung Parzellenplan (öffentlich)

**Durchführungsvertrag**  
zum  
**Vorhaben- und Erschließungsplan**  
und vorhabenbezogenen **Bebauungsplan**  
**„Freizeit und Naherholung – Campingplatz, Wochenendplätze und Kleinwo-**  
**chenendhäuser Königsbruch“**

Die Kreisstadt Homburg,  
vertreten durch den Bürgermeister Michael Forster, Am Forum 5, 66424 Homburg,

nachfolgend **Kreisstadt** genannt

und

die Campingplatz Königsbruch GmbH, Camping Königsbruch 1, 66424 Homburg,

nachfolgend **Vorhabenträgerin** genannt

schließen folgenden Vertrag:

## **Teil I**

### **Allgemeines**

#### **§ 1**

##### **Gegenstand des Vertrages**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das in Abs. 2 beschriebene Vorhaben zur Herstellung von Camping- und Wochenendplätzen sowie zur Herstellung von Tiny-Häusern nach Maßgabe dieses Vertrags. Das Vorhaben ist im Vorhaben- und Erschließungsplan beschrieben, der zugleich eine Parzellenübersicht über die Gesamtfläche des Vorhabens enthält (Parzellenplan). Die zweckentsprechenden, darauf bezogenen stadtplanerischen Gegenstände der Planung werden in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freizeit und Naherholung - Campingplatz, Wochenendplätze und Kleinwochenendhäuser Königsbruch" festgesetzt.
- (2) Vorhaben im Sinne des § 12 BauGB, im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplans, des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dieses Durchführungsvertrags ist die Herstellung von Camping- und Wochenplätzen, die nach Maßgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Einklang mit den geltenden Anforderungen der saarländischen Verordnung über Camping-, Wochenendplätze und Wochenendhäuser stehen, weil sowohl der vorhabenbezogene Bebauungsplan als auch dieser Vertrag vor allem dem Zweck dienen, geordnete rechtliche Verhältnisse im Einklang mit den Brandschutzvorschriften und der saarländischen Verordnung über Camping-, Wochenendplätze und Wochenendhäuser herzustellen. Daher ist die Durchführungsverpflichtung grundsätzlich darauf beschränkt, dass die Plätze innerhalb des bestehenden sanierungsbedürftigen Gebiets auf den jeweiligen Parzellen (siehe dazu den Vorhaben- und Erschließungsplan) so hergestellt werden, dass die Nutzungen, die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freizeit und Naherholung - Campingplatz, Wochenendplätze und Kleinwochenendhäuser Königsbruch" ermöglicht werden, realisierbar sind. Nur wenn und soweit die Vorha-

benr agerin sich aufgrund dieses Vertrags oder durch dessen Änderung oder durch Fortschreibung der Durchführungsverpflichtung gem.   8 dieses Vertrags dazu verpflichtet, innerhalb einer bestimmten Zeit Tiny-Häuser auf den Wochenendplätzen herzustellen, werden auch diese Maßnahmen Gegenstand des Gesamtvorhabens und müssen vor allem dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den in diesem Vertrag geregelten Anforderungen entsprechen.

- (3) Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan strebt die Vorhabenträgerin auf den aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geplanten und innerhalb der vertraglich geregelten Realisierungszeit zu verwirklichenden Wochenendplätzen sukzessiv die Errichtung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Tiny-Haustypen an. Mittels des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dieses Durchführungsvertrags werden dafür gem.   12 BauGB die st dtebaurechtlichen Grundlagen geschaffen.
- (4) Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zugleich die Sanierung des bestehenden Camping- und Wochenendhausplatzes Königsbruch, der als einziger Campingplatz im Stadtgebiet der Kreisstadt eine wichtige touristische Funktion erfüllt, in dem Sinne ermöglicht, dass der bestehende Camping- und Wochenendhausplatz Königsbruch auf der Basis des abgestimmten, in der Anlage 4 beigefügten Maßnahmenplans für die Übergangszeit so umgestaltet wird, dass er unter Beachtung der brandschutzrechtlichen Anforderungen fortgeführt werden kann bis die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans geplanten Camping- und Wochenendplätze entsprechend den Anforderungen der saarländischen Verordnung über Camping-, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (v. 22.06.1999, zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 4 des Gesetzes Nr. 1864 v. 15.07.2015, nachfolgend CPIV SL) gemäß dieses Durchführungsvertrags hergestellt sind.
- (5) Unter Berücksichtigung der bereits im Vorfeld durchgeführten Abstimmungstermine mit den Beh rdenvetretern, der seitens des LUA durchgeführten Beteiligung des Wasserversorgungsunternehmens und den Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind die st dtebaurechtlichen Grundlagen für die Planungsentscheidung und Planverwirklichung nach Maßgabe der vom Ministeriums für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz,

vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz sowie der unteren Wasserbehörde und unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisstadt Homburg für die Planverwirklichung im Rahmen eines Erörterungstermins am 06.09.2023 zur Wahrung der Anforderungen des Gewässer-, Natur- und Klimaschutzes im Hinblick auf die Planverwirklichung des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans - ausgehend von den Ergebnissen des Erörterungstermins bzw. unter Berücksichtigung der daraus resultierenden fachlichen Stellungnahmen – ergänzt worden.

- (6) Ausgehend von den Stellungnahmen des Ministeriums für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar- und Verbraucherschutz, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz sowie der unteren Wasserbehörde erkennt die Vorhabenträgerin in Bezug auf die Gewässerrandstreifen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgende Beschränkungen an:

Der einzuhaltende Gewässerrandstreifen nach § 56 SWG gilt für die nach der Gewässerkarte des Saarlandes im Plangebiet befindlichen Gewässer. Dies bedeutet nach § 56 Abs. 3 Nr. 2 SWG, dass im Außenbereich die Errichtung von baulichen Anlagen bis zu mindestens zehn Metern, gemessen von der Uferlinie, grundsätzlich unzulässig ist. Die legal errichteten Wege/Straßen entlang des Linden- und Schwarzbaches genießen Bestandsschutz und können nach den Maßgaben der saarländischen Wasserbehörden mit dem vorhandenen geringeren Abstand zum Ufer erhalten bleiben. Hinsichtlich der Teiche ist bei der geplanten Neugestaltung des Camping- und Wochenendplatzes ein Gewässerrandstreifen einzuhalten, innerhalb dessen nach den Maßgaben der saarländischen Wasserbehörden die Aufstellung mobiler Tinyhäuser unter den nachstehend aufgeführten Voraussetzungen zulässig ist. Für die Errichtung von Stellplätzen, die den in diesem Bereich errichteten mobilen Tinyhäusern zugeordnet sind, gelten die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben (siehe hierzu örtliche Bauvorschriften und Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

- (7) Die Vorhabenträgerin erklärt sich demgemäß mit den wasserbehördlichen Anforderungen einverstanden, wonach im Interesse des Gewässerschutzes zur Wahrung der Funktion der Gewässerrandstreifen nur zugelassen werden dürfen

- a) das Aufstellen von mobilen Tinyhäusern, wie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, aber auf Pfeilern, die folgende Anforderungen erfüllen müssen:
1. Die Pfeiler bestehen aus Holzwürfeln bzw. Klötzen mit den Maßen 25 x 50 x 15 cm.
  2. Die Mindesthöhe beträgt abhängig vom Geländeniveau 30 cm am höchsten Punkt und maximal 110 cm am tiefsten.
  3. Diese Pfeiler sind auf verdichteter Erde bzw. auf verdichtetem Schotter aufzubringen.
- b) jeweils ein Stellplatz auf der dem jeweiligen Tinyhaus im Sondergebiet SO1 zugeordneten Fläche außerhalb des 5-m-Gewässerrandstreifen, der
1. gemäß des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Freizeit und Naherholung - Campingplatz, Wochenendplätze und Kleinwochenendhäuser Königsbruch" gemessen von der Abstandsfläche der Straßenbegrenzungslinie der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zufahrt und innere Fahrwege“ hergestellt werden muss,
  2. nur eine maximale Abmessung von (6 m x 2,5 m) aufweisen darf,
  3. in wasserundurchlässigem Material und
  4. mit Ableitung des Oberflächenwassers hin zu den Verkehrsflächen ausgeführt werden muss;
- c) die bereits vorhandenen Sanitärhäuser, die Bestandsschutz genießen und
- d) das vorübergehende Aufstellen von Feuerwehrfahrzeugen auf den dafür im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Flächen.

Zwischen den zum Linden- und Schwarzbach gelegenen inneren Fahrwegen zur Geltungsbereichsgrenze befinden sich in Zukunft private Grünflächen, so dass dort künftig das Abstellen von Fahrzeugen nicht mehr möglich ist und die ökologische Funktion insgesamt verbessert wird.

- (8) In diesem Vertrag werden zudem in den nachfolgenden Bestimmungen neben der Verpflichtung zur Durchführung des nachfolgend näher beschriebenen, aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans geplanten Gesamtvorhabens die Pflicht der Vorhabenträgerin zur Tragung der Kosten für die Schaffung der brandschutzrechtlichen Voraussetzungen und die Kostentragung für die Planvorbereitung, für die Planung, Erschließung und Entwässerung, die nachgelagerten Monitoring-

Maßnahmen zur Wahrung des wasserrechtlichen Verschlechterungsverbots und zur Überwachung der naturnahen Entwicklung des gestuften Waldrands sowie bezüglich der Maßnahmen zum Schutz der Amphibien sowie die Kostentragung für die weiteren Maßnahmen zur Planrealisierung mit Ausnahme der Kosten für den Waldmantel mit Waldsaum (siehe dazu die gesonderte vertragliche Vereinbarung in Anlage 8) geregelt.

## **§ 2**

### **Vertragsgebiet**

Das Vertragsgebiet umfasst das im Lageplan (Anlage 1: Vertragsgebiet) gestrichelt umgrenzte Gebiet der Kreisstadt. Es deckt sich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Freizeit und Naherholung - Campingplatz, Wochenendplätze und Kleinwochenendhäuser Königsbruch", geht aber über das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans insoweit hinaus, als es sich über die Eigentumsflächen der Vorhabenträgerin und Flächen, über die sie nicht verfügen kann, hinaus (Anlage 1: orange schraffierte Teilfläche 1) auch auf eine Teilfläche des bisherigen Waldgebiets erstreckt, das im Eigentum des Landes steht (Anlage 1: grün schraffierte Teilfläche 2). Auf dieser Teilfläche 2 wird nach Maßgabe der Anforderungen des Landesbetriebs SaarForst ein Waldmantel mit Waldsaum hergestellt und erhalten (siehe dazu die Vereinbarung mit der Trägerin des Forstbetriebs Anlage 8 mit gesonderter Kostenregelung).

## **§ 3**

### **Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Vorhaben- und Erschließungsplan,
- b) der Maßnahmenplan, der in den Vorhaben- und Erschließungsplan integriert ist (Anlage 4),
- c) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),

- d) der Entwässerungsplan (Anlage 3),
- e) die Anforderungen zum Trink- und Grundwasserschutz (Anlage 5),
- f) das mit der zuständige Wasserbehörde abgestimmte Monitoringkonzept (Anlage 6),
- g) der Maßnahmenplan zur Schaffung eines seminaturlichen Biotopkomplexes im Randbereich des Campingplatzes (Anlage 7),
- h) die Vereinbarung bezüglich der Herstellung des Waldrandstreifens zur Wahrung des Schutzabstands (Anlage 8) und
- i) das Stellplatzausweichkonzept (Anlage 9).

Gem. § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Sowohl der Vorhaben- und Erschließungsplan als auch der Durchführungsvertrag sind Wirksamkeitsvoraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freizeit und Naherholung – Campingplatz und Wochenendplätze sowie Kleinwochenendhäuser Königsbruch“.

## **Teil II**

### **Beschreibung des Vorhabens**

#### **§ 4**

### **Beschreibung des Vorhabens**

- (1) Das Vorhaben im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Planung von Camping- und Wochenendplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 CPIV, also von Plätzen, die zum Aufstellen oder Errichten von Kleinwochenendhäusern mit einer Grundfläche von höchstens 40 m<sup>2</sup> dienen. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis zu 10 m<sup>2</sup> Grundfläche oder ein Vorzelt unberücksichtigt. Als Kleinwochenendhäuser im Sinne dieser Vorschrift gelten auch nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen und Mobilheime.

- (2) Bezugnehmend auf § 2 Abs. 1 CPIV wird festgestellt, dass die geplanten Camping- und Wochenendplätze bereits an einer befahrbaren Zufahrt zu einer befahrbaren Privatstraße liegen, welche von der L 223 abgeht.
- (3) In Bezug auf die Zufahrten und inneren Fahrwege im Sinne von § 2 Abs. 2 CPIV wird festgehalten, dass diese im Bestand bereits vorhanden sind und nach Abstimmung mit der Feuerwehr den Anforderungen entsprechen, welche die Zufahrten und inneren Fahrwege für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen aufweisen müssen. Diese weisen bei Nutzung der Wochenendplätze die erforderliche Mindestbreite von 3 m auf und verfügen über die erforderlichen Ausweich- und Wendemöglichkeiten. Auch die erforderlichen Wege sind in der erforderlichen Breite von mindestens 1,25 m vorhanden, müssen aber an einzelnen Stellen noch verbreitert werden, um die notwendigen Maße und Kurvenradien für die Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen zu erreichen. Erforderliche Stellplätze sind vor der Einfahrt auf die Camping- und Wochenendplätze vorhanden. Soweit sie auf den Wochenendplätzen zulässig sind, müssen sie nach Maßgabe der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hergestellt werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Zufahrten und inneren Fahrwege sowie deren Befahrbarkeit und Begehbarkeit entsprechend der geltenden CPIV für die Dauer des aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglichten Betriebs der Camping- und Wochenendplätze herzustellen und zu erhalten.
- (4) Die Be- und Entwässerungsanlagen hat die Vorhabenträgerin auf ihre Kosten nach Maßgabe des behördlich abgestimmten, in der Anlage angefügten Entwässerungskonzepts herzustellen und in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten.

## **§ 5**

### **Vorrang der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bezüglich der Festlegung des Vorhabens**

Sollten sich einzelne Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freizeit und Naherholung - Campingplatz, Wochenendplätze und Kleinwochenendhäuser Königsbruch" und Festlegungen in diesem Durchführungsver-

trag widersprechen, geht die planinhaltliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor.

## **§ 6**

### **Zulässigkeitsbestimmende Festlegungen im Durchführungsvertrag im Rahmen des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsrahmens (§ 12 Abs. 3a BauGB)**

- (1) Da die bauliche oder sonstige Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur in der Weise allgemein festgesetzt wird, dass Camping- und Wochenendplätze ausgewiesen werden, beschränkt sich die Feststellung der Zulässigkeit der nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan angestrebten Tiny-Häuser auf die Häuser, zu deren Errichtung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag auf den festgesetzten Wochenendplätzen bis zum Satzungsbeschluss im Sinne von § 12 Abs. 1 S. 1 i. V. mit § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet hat.
- (2) Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags zur Fortschreibung der Durchführungsverpflichtung zur Errichtung von Tiny-Häusern, die gem. des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als auf den Wochenendplätzen allgemein zulässige Vorhaben beurteilt sind, sind gem. § 12 Abs. 3a S. 2 BauGB zulässig.

## **Teil III**

### **Regelungen zur Durchführungs- und zur Kostentragungs- und übernahmepflicht der Vorhabenträgerin**

## **§ 7**

### **Kostentragungs- und Kostenübernahmeverpflichtung**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, folgende Kosten, welche planbedingt zur Pla-

nung und Verwirklichung des beschriebenen Vorhabens anfallen, vollständig zu tragen bzw. zu übernehmen, die Kosten

1. für die Aufstellung und Abstimmung des Maßnahmenplans sowie die Verwirklichung der bereits hergestellten und/oder noch herzustellenden Maßnahmen, welche für die vorübergehende Fortführung der Nutzungen des bestehenden Camping- und Wochenendhausplatzes Königsbruch nach Maßgabe des behördlich abgestimmten Maßnahmenplans verwirklicht sein müssen (siehe Anlage 4),
2. für die Durchführung der zur Sicherstellung der Einhaltung der wasserrechtlichen Erfordernisse, insbesondere des Verschlechterungsverbots, notwendigen Überwachungs- und Monitoring-Maßnahmen (siehe auch Anlage 6),
3. die Kosten, die für den Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich des Entwässerungsplans (Anlage 3), die Planung und Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Freizeit und Naherholung - Campingplatz, Wochenendplätze und Kleinwochenendhäuser Königsbruch" sowie dieses Durchführungsvertrags und
4. die Kosten, die für die Verwirklichung des Maßnahmenplans zur Schaffung eines seminaturlichen Biotopkomplexes (Anlage 7) anfallen.

Die Kostentragung bezüglich der Herstellung des Waldrandstreifens sind aufgrund einer gesonderten vertraglichen Vereinbarung geregelt (Anlage 8).

## **§ 8**

### **Durchführungsverpflichtung**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das vorstehend in § 1 Abs. 2 beschriebene Gesamtvorhaben zur Herstellung von Camping- und Wochenendplätzen auf dem in ihrem Eigentum stehenden Flächen des Vertragsgebiets unter Beachtung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, den Festlegungen dieses Vertrags einschließlich den in § 1 Abs. 5 bis 7 geregelten speziellen naturschutz- und wasserrechtlichen Anforderungen innerhalb der nachfolgend geregelten Fristen, aber spätestens bis zum Ablauf von 10 Jahren nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Freizeit

und Naherholung - Campingplatz, Wochenendplätze und Kleinwochenendhäuser Königsbruch" auf ihre Kosten zu verwirklichen.

- (2) Sie akzeptiert die Beschränkungen in Bezug auf die Errichtung von Stellplätzen, insbesondere das Verbot, dass in dem Gewässerrandstreifen von 5 m um die Teichanlagen kein Stellplatz errichtet werden darf und dass die PKW-Stellplätze folgende Anforderungen erfüllen müssen:
1. dass sie gemäß des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemessen von der Abstandsfläche der Straßenbegrenzungslinie der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zufahrt und innere Fahrwege“ hergestellt werden müssen,
  2. dass sie nur eine maximale Abmessung von (6 m x 2,5 m) aufweisen dürfen,
  3. dass sie in wasserundurchlässigem Material und
  4. mit Ableitung des Oberflächenwassers hin zu den Verkehrsflächen ausgeführt werden müssen.

Zugleich verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Stellplätze dementsprechend herzustellen. Soweit die verfügbare Fläche um die Teichanlagen für die Errichtung der vorgesehenen Stellplätze nach Maßgabe der beschriebenen Anforderungen nicht ausreicht, werden die im Bebauungsplan vorgesehenen Stellplätze auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Ersatzflächen hergestellt (siehe dazu die in der Anlage 9 beigefügte Übersicht über die Stellplatzzuordnung).

- (3) Maßnahmen, die nach dem in den Vorhaben- und Erschließungsplan integrierten Maßnahmenplan (Anlage 4) vorgesehen, aber noch nicht realisiert sind, sind binnen spätestens 6 Monaten nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans zu verwirklichen. Klarstellend wird festgehalten, dass diese Fristsetzung bezüglich der Realisierung nicht für die Baumaßnahmen und die Durchführung der Entwässerung gilt. Bezüglich der Entwässerung gilt Folgendes: Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Freizeit und Naherholung - Campingplatz, Wochenendplätze und Kleinwochenendhäuser Königsbruch" sind die Grundstücksentwässerungsanlagen zu ertüchtigen. Dazu erarbeitet ein Fachingenieur für Siedlungswasserwirtschaft in Abstimmung mit der SEH eine Entwässerungsplanung. Es sind u.a. gem. § 12 der kommunalen Abwassersatzung die entsprechenden DIN-Normen in der

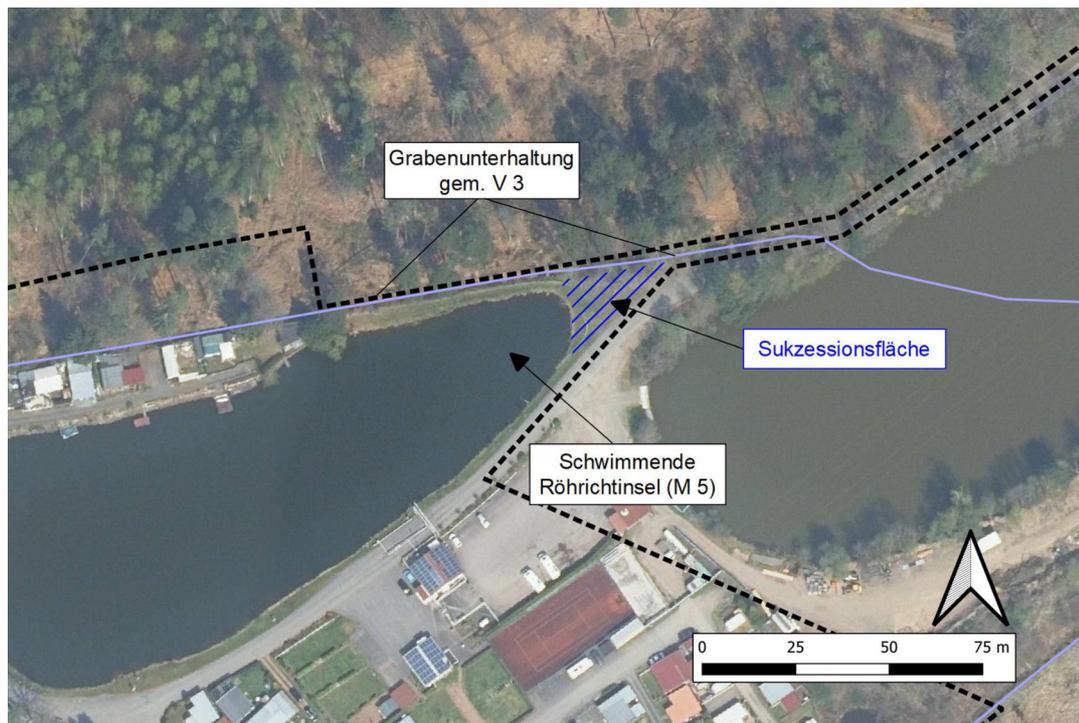
jeweils geltenden Fassung einzuhalten (DIN 1986, DIN EN 12056, DIN EN 752). Eine ordnungsgemäße Entwässerung wird wie folgt gewährleistet:

1. Spätestens mit Einreichung eines Bauantrages bzw. Freistellungsantrages für die Errichtung eines oder mehrerer Wochenendhauses/-häuser liegt für diesen zu entwässernden Grundstücksbereich zusammen mit dem Entwässerungsantrag eine vollständige und prüffähige Entwässerungsplanung für den jeweiligen Bauabschnitt auf der Basis des Entwässerungsplans für das Plangebiet (Anlage 3) vor.
  2. Die beantragte Nutzung darf erst nach Bau, Prüfung und Abnahme bzw. Freigabe der entsprechenden Grundstücksentwässerungsleitung durch die SEH aufgenommen werden.
- (4) Soweit über die im Maßnahmenplan für die vorübergehende Fortführung des bestehenden Camping- und Wochenendhausplatzes Königsbruch im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 4) nach Prüfung des Brandschutzsachverständigen Theobald, Zentrum für Brandschutz & Sicherheit – ZeBraS Ing.-GmbH, festgestellten Maßnahmen hinaus weitere brandschutzrechtliche Maßnahmen zu verwirklichen sein sollten, deren Erforderlichkeit sich erst später nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans herausstellen sollte, werden diese oder etwaige notwendige Vorkehrungen spätestens binnen 6 Monaten nach Feststellung deren Notwendigkeit aufgrund und nach Maßgabe eines gesonderten Schriftsatzes der unteren Bauaufsichtsbehörde hergestellt (Fristbeginn mit dessen Zustellung).
- (5) Die Vorhabenträgerin wird die Qualität der Wasservorkommen innerhalb der Wasserflächen im Vertragsgebiet nach Maßgabe eines mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmenden Monitoringkonzepts (Anlage 6) überwachen bzw. überwachen lassen. Außerdem ermöglicht sie es dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz des Saarlandes bzw. Forstbehörde MUKMAV auf ihre Rechnung, die naturnahe Entwicklung des gestuften Waldrands sowie die Maßnahmen zum Schutz der Amphibien in zweijährigen Intervallen zu überwachen und die Ergebnisse zu dokumentieren. Dafür gewährt die Vorhabenträgerin den Behördenvertretern nach vorheriger Anmeldung mit einer Vorlauffrist von 2 Wochen Zugang auf die Betriebsfläche des Camping- und Wochenendplatzes, um die erforderlichen Maßnahmen der Überwachung und Dokumentation durchführen zu können.

- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freizeit und Naherholung - Campingplatz, Wochenendplätze und Kleinwochenendhäuser Königsbruch" und dem Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Camping- und Wochenendplätze nach Maßgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dieses Vertrags zu verwirklichen. Es bleibt der Vorhabenträgerin überlassen, ob und inwieweit sie die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Tiny-Haus-Typen auf den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesenen Wochenendplätzen aufstellt, sie muss jedoch sicherstellen, dass die bestehenden illegalen baulichen Anlagen innerhalb der 10-jährigen, für die Verwirklichung des Gesamtvorhabens geltenden Durchführungsfrist beseitigt werden, soweit sie nicht mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den in diesem Durchführungsvertrag geregelten Anforderungen in Einklang stehen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die bei dem Abriss anfallenden Abbruchmaterialien fachgerecht und ordnungsgemäß im Einklang mit den bestehenden Rechtsvorschriften im Zeitpunkt des Abrisses zu entsorgen.
- (7) Soweit sich die Vorhabenträgerin aufgrund dieses Vertrags dazu verpflichtet, Tiny-Häuser nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans auf den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dafür vorgesehenen Wochenendplätzen herzustellen, erstreckt sich die Durchführungsfrist auch auf die von ihr übernommene Verpflichtung zur Aufstellung dieser Tiny-Häuser.
- (8) In der ersten Bau- bzw. Aufstellphase werden aufgrund dieses Durchführungsvertrags zunächst auf dem in der Anlage 2 rot umrandeten Teilbereich binnen 24 Monaten nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10 Tiny-Häuser aufgestellt. Die weiteren Tiny-Häuser werden auf den dafür im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Wochenendplätzen nach Maßgabe der jeweiligen Erklärung der Vorhabenträgerin zur Fortschreibung der Durchführungsverpflichtung im Sinne des nachstehenden Abs. 13 in weiteren Bau- bzw. Aufstellphasen sukzessive hergestellt. Das Verfahren zur Fortschreibung der Durchführungsverpflichtung ist in Abs. 15 geregelt.
- (9) Welche Maßnahmen für die Be- und Entwässerung, und diesbezüglich sowohl für die Schmutzwasserableitung als auch für die Bewältigung von Oberflächenwasser und insbesondere die ordnungsgemäße Ableitung von Nieder-

schlagswasser, erforderlich sind (siehe auch die Abbildung im Vorhaben- und Erschließungsplan), richtet sich nach dem Entwässerungsplan, der diesem Vertrag als Anlage 3 beigelegt ist. Die etwaigen, sich daraus ergebenden und darin weiter in Bezug auf Art und Weise der Ausführung und Dimensionierung zu konkretisierenden Maßnahmen für die Entwässerung sind nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans jeweils binnen der weiteren 12 Monate nach Zustellung des Bestätigungsschreibens des Oberbürgermeisters oder eines Vertreters, dass die Vorhabenträgerin die weiteren Tiny-Häuser nach Maßgabe ihrer Erklärung zur Fortschreibung der Durchführungsverpflichtung aufstellen kann (dazu Abs. 15), für die jeweilige weitere Bau- bzw. Aufstellphase zu verwirklichen.

- (10) Um mit dem angrenzenden extensiv genutzten Graben (Maßnahme V3 - Grabenunterhaltung) und der geplanten „Röhrichtinsel“ (Maßnahme M 5) einen seminaturlichen Biotopkomplex im Randbereich des Campingplatzes zu schaffen, wird in Ergänzung zu den im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen im Bereich der in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichneten Restfläche am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches die hochfrequente Mahd eingestellt. Eine freizeitliche Nutzung der Fläche (z.B. als Liegewiese) wird zukünftig ausgeschlossen. Diese Fläche wird der Sukzession überlassen, jedoch in angemessenen Zeitabständen von der Vorhabenträgerin auf ihre Kosten entkusselt, um eine flächige Gehölzentwicklung zu vermeiden (siehe dazu die nachfolgende Abbildung und den Maßnahmenplan in Anlage 7).



- (11) Die Vorhabenträgerin stimmt diesen und den oben unter § 1 Abs. 3 und 4 dieses Vertrags aufgeführten Nutzungsbeschränkungen und behördlichen Anforderungen zur Wahrung der naturschutz- und wasserrechtlichen Belange in Bezug auf die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu.
- (12) Obwohl seitens der Umweltfachbehörden anerkannt worden ist, dass das Gelände des Camping- und Wochenendplatzgebietes unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes der genehmigten Campingplatznutzung, die auch die Nutzung von Wohnmobilen und Wohnwägen einschließt, und angesichts des hohen Wasserstandes in dem künstlichen Teichgewässer keinen erheblichen Beitrag zur Moorbildung in dem umliegenden ausgedehnten Areal Königsbruch leisten kann, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin dazu einen weiteren Klimaschutzbeitrag dadurch zu leisten, dass sie eine Solaranlage mit einer Leistung von mindestens 30 kWp und 2 weiteren E-Ladestationen herstellt. Unabhängig davon hat die Stadt Homburg erklärt, dass für die zukünftige Entwicklung des Stadtgebiets aufgrund eines Fachgutachtens geprüft werden soll, ob und inwieweit im Gebiet der Stadt Homburg die Moorbildung bzw. Wiederherstellung des Moores unter Berücksichtigung etwaiger Bundes- oder Landesmittel gefördert werden kann.
- (13) Die Vorhabenträgerin erklärt sich vor diesem Hintergrund bereit, auch künftig die Umsetzung etwaiger ökologischer Verbesserungs- und Anpassungserfor-

ernisse in Abstimmung mit den Umweltbehörden zu prüfen, soweit dies der Verwirklichung gesetzlicher Anforderungen im Interesse einer nachhaltigen naturnahen räumlichen Entwicklung im Einklang von Erholung und Natur- sowie Gewässerschutz dient.

- (14) Für die Umsetzung des auf die Verwirklichung von mit der saarländischen Verordnung über Camping-, Wochenendplätze und Wochenendhäuser stehenden Gesamtkonzepts des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhabenträgerin eine Frist von 10 Jahren ab dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeräumt (siehe auch vorstehend § 8 Abs. 1).
- (15) Die Kreisstadt bietet der Vorhabenträgerin hiermit vertraglich an, dass sie bis zum Ablauf der nach Maßgabe des Abs. 14 festgelegten Realisierungsfrist sukzessive verbindlich angeben kann, auf welchen Wochenendplätzen sie insgesamt wie viele Tiny-Häuser der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Typen binnen des nächsten Zeitraums zulässigerweise innerhalb des allgemein festgelegten Nutzungsrahmens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans herstellt. Dieses Angebot, durch dessen Annahme die Durchführungsverpflichtung nach Maßgabe des Gesamtkonzepts abschnittsweise fortgeschrieben wird, kann von der Vorhabenträgerin dadurch angenommen werden, dass sie schriftlich angibt, wie viele und auf welchen vertragsgemäß hergestellten Wochenendplätzen im Sinne des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sie welchen Typ der dargestellten Tiny-Häuser binnen der Frist nach Abs. 8 von maximal 24 Monaten aufstellen wird (Erklärung der Vorhabenträgerin zur Fortschreibung der Durchführungsverpflichtung). Mit dieser Erklärung gibt die Vorhabenträgerin zugleich für jede weitere Bau- bzw. Aufstellphase den Bauantrag zur Errichtung der Tiny-Häuser nach Maßgabe der angegebenen Tiny-Haus-Typen ab, sofern ein Bauantrag erforderlich sein sollte. Mit dem Aufstellen der Tiny-Häuser darf die Vorhabenträgerin nicht beginnen, bevor ihr das Bestätigungsschreiben des Oberbürgermeisters oder seines Vertreters, erforderlichenfalls mit der etwaigen Baugenehmigung, zugegangen ist.
- (16) Sollte eine der festgelegten Realisierungsfristen im Sinne der Abs. 8, 9 und 15 nicht einzuhalten sein, kann die jeweilige Frist auf Antrag der Vorhabenträgerin vor dem Fristablauf um weitere 6 Monate verlängert werden.

- (17) Wird von der Vorhabenträgerin eine Frist nach Maßgabe der Abs. 3 und 4 nicht eingehalten, gibt es eine Verlängerungsmöglichkeit nur, wenn die Bauaufsichtsbehörde zustimmt.
- (18) Sollte die Umsetzung des Gesamtkonzepts nicht bis zum Ablauf der gem. Abs. 1 und 14 festgelegten 10-Jahresfrist nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans abgeschlossen sein oder sollte sich mangels erkennbarem Fortgang wegen der Nichteinhaltung der in Abs. 8, 9 oder 15 geregelten Zwischenfristen abzeichnen, dass das Gesamtkonzept nicht binnen der in Abs. 14 geregelten 10-jährigen Umsetzungsfrist verwirklicht sein wird, kann die Kreisstadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Rechtsfolge aufheben, dass die bis dahin noch nicht realisierten Camping- und Wochenendplätze nicht mehr auf der Basis des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans verwirklicht werden können und dass auch die Aufstellung weiterer Tiny-Häuser auf der Basis dieses Durchführungsvertrags nicht mehr zugelassen werden kann.

## **§ 9**

### **Veräußerung von im Eigentum der Vorhabenträgerin stehenden Flächen oder Teilflächen im Vertragsgebiet und Rechtsnachfolge**

- (1) Ein Wechsel in der Vorhabenträgerschaft bedarf der Zustimmung der Kreisstadt. Im Übrigen gilt die Regelung des § 12 Abs. 5 S. 2 BauGB.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.
- (3) Sie haftet der Kreisstadt gegenüber als Gesamtschuldnerin neben einem etwaigen Rechtsnachfolger für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Kreisstadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

## **§ 10**

### **Sicherheitsleistung**

(1) Eine Sicherheitsleistung für die ordnungsgemäße Erfüllung dieses Durchführungsvertrags wird seitens der Kreisstadt insoweit gefordert, als von der Vorhabenträgerin illegal errichtete bauliche Anlagen nach Maßgabe dieses Vertrags abzureisen und fachgerecht zu entsorgen sind (siehe § 8 Abs. 6 S. 2 und 3 dieses Vertrags).

(2) Die Vorhabenträgerin sichert den Erfüllungsanspruch der Kreisstadt auf Abriss und fachgerechte Entsorgung der illegal errichteten baulichen Anlagen nach Maßgabe dieses Vertrags durch die Beibringung einer selbstschuldnerischen Bürgschaft einer Deutschen Großbank in Höhe von 100.000 € mit der Maßgabe ab, dass die Bank auf die Einreden der Anfechtbarkeit und der Aufrechenbarkeit gem. § 770 BGB und die Einrede der Vorausklage im Sinne von § 771 BGB verzichtet und die Bürgschaftserklärung spätestens ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans rechtswirksam wird.

## **§ 11**

### **Haftungsausschluss**

(1) Aus diesem Vertrag entstehen der Kreisstadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Kreisstadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung (Bebauungsplan) tätig oder getätigt hat, ist ausgeschlossen.

(2) Ansprüche gegen die Kreisstadt sind bei Vorliegen der Voraussetzungen gem. § 12 Abs. 6 S. 1 BauGB auch im Fall der Aufhebung der Satzung ausgeschlossen.

## **§ 12**

### **Schlussbestimmungen**

(1) Vertragsänderungen oder – ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Kreisstadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

### **§ 13**

#### **Wirksamwerden**

Dieser Durchführungsvertrag wird mit dem Vorliegen der letzten Unterschrift der Vertragspartner wirksam.

Homburg, den

Für die Kreisstadt	Für die Vorhabenträgerin
--------------------	--------------------------

## **Anlagen**

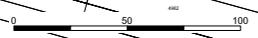
- Anlage 1: Vertragsgebiet und Teilfläche des bisherigen Waldgebiets, das im Eigentum des Landes steht (grün schraffierte Teilfläche 2),
- Anlage 2: Realisierungsverpflichtung zur Aufstellung einer bestimmten Anzahl von Tiny-Häusern in der 1. Realisierungsphase,
- Anlage 3: Entwässerungsplan,
- Anlage 4: Maßnahmenplan zur Erfüllung der Brandschutzanforderungen, der in den Vorhaben- und Erschließungsplan integriert ist,
- Anlage 5: Anforderungen zum Trink- und Grundwasserschutz,
- Anlage 6: Wasserbehördliches Monitoringkonzept,
- Anlage 7: Maßnahmenplan zur Schaffung eines seminaturlichen Biotopkomplexes im Randbereich des Campingplatzes,
- Anlage 8: Vereinbarung zur Herstellung des Waldrandstreifens zur Wahrung des Schutzabstands
- Anlage 9: Stellplatzausweichkonzept.

Legende:

 Teilfläche 2, Waldgebiet



1:1.000







# VORABZUG

## LEGENDE



### Geplante Neubaustrecken Schmutzwasserkanal

- Strang 1: PVC-U DN 250 L = 250m
- Strang 2: PVC-U DN 200 L = 180m
- Strang 3: PVC-U DN 200 L = 35m
- Strang 4: PVC-U DN 200 L = 310m
- Strang 5: PVC-U DN 200 L = 600m
- Strang 6: PVC-U DN 200 L = 580m
- Strang 7: PVC-U DN 200 L = 900m
- Strang 8: PVC-U DN 200 L = 680m

Gesamtlänge PVC-U DN 250: L = 250m  
 Gesamtlänge PVC-U DN 200: L = 2785m

Gesamtlänge Kanalneubau: L = 3035m

### Entwässerung Verkehrs- und Parkplatzflächen

Das auf den Verkehrs- und Parkplatzflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und über die belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen.

### Oberflächenwasser

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser wird über die vorhandene Topografie in die Weiher eingeleitet bzw. über belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht. Es sind keine Anlagen für die Ableitung von Niederschlagswasser erforderlich.

### Abwässer

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser der einzelnen Parzellen wird gebietsintern gesammelt und der Ortskanalisation der Kreisstadt Homburg zugeleitet.

Die Rohrverlegung erfolgt l. d. R. in den Randstreifen der Verkehrsflächen.

Herstellung der Kanäle nach den bestehenden Anforderungen für den Bau und die Verlegung in der WSZ II. Insbesondere müssen die Auswahl der einzusetzenden Werkstoffe, Bauteile und Verfahren den verschärften Anforderungen bezüglich der Umweltverträglichkeit, Dauerhaftigkeit, Wasserdichtheit, Tragfähigkeit, Funktionssicherheit und Instandhaltung genügen.

Auftraggeber: **Campingplatz Königsbruch GmbH**  
 Camping Königsbruch 1, 66424 Homburg

Mitglied: **Wochenend- und Campingplatz Königsbruch**  
 - Entwässerungskonzeption -

### LAGEPLAN SCHMUTZWASSERENTWÄSSERUNG

Auftraggeber:	Makstab:	1 : 1000
INGENIEURBÜRO GEIB HAUPTSTRASSE 7B 66123 SAARBRÜCKEN Tel: 0049 151 161 90 100 Fax: 0049 151 161 90 10011	Datum:	13.03.2023
<b>GEIB</b>	Blatt Nr.:	1

Exemplarische Darstellung der Anschlussleitungen für die Grundstücksentwässerung im 1. Bauabschnitt. (Tinyhäuser Strang 4)

**Schmutzwasseranschluss zum Ortskanal**

**Strang 4**  
 Neubau SW-Kanal  
 PVC-U DN 200  
 L = 310 m  
 von Schacht 4000 nach Schacht 2800 und von Schacht 4530 nach Schacht 4500

**Strang 5**  
 Neubau SW-Kanal  
 PVC-U DN 200  
 L = 600 m  
 von Schacht 5100 nach Schacht 2600

**Strang 6**  
 Neubau SW-Kanal  
 PVC-U DN 200  
 L = 580 m  
 von Schacht 1000 nach Schacht 2600

**Strang 7**  
 Neubau SW-Kanal  
 PVC-U DN 200  
 L = 400 m  
 von Schacht 9000 nach Schacht 7300

Anschlussleitungen für Grundstücksentwässerung PVC-U DN 150

**Strang 3**  
 Neubau SW-Kanal  
 PVC-U DN 200  
 L = 35 m  
 von Schacht 2720 nach Schacht 2700

**Strang 1**  
 Neubau SW-Kanal  
 PVC-U DN 250  
 L = 250 m  
 von Schacht 2600 nach Schacht 10000 (Anschluss an Ortskanal)

**Strang 8**  
 Neubau SW-Kanal  
 PVC-U DN 200  
 L = 680 m  
 von Schacht 7000 nach Schacht 3400

**Strang 2**  
 Neubau SW-Kanal  
 PVC-U DN 200  
 L = 180 m  
 von Schacht 8910 nach Schacht 8900 und von Schacht 8951 nach Schacht 8950 und von Schacht 8961 nach Schacht 8960



LEGENDE

- Freiflächen
- Straße
- Löschwasser-Entnahmestellen
- Feuerlöscher F1

Änderungen am: 07.12.2022	von: Hr. Weis
Änderungen am: 22.03.2022	von: Fr. Prior
Änderungen am: 03.11.2020	von: Fr. Wiesen
Planungsphase am: 05.12.2022	Format: DIN A1    Maßstab: 1:1000
<b>Objekt:</b> 19-IG322 Campingplatz Königsbruch 66424 Homburg	
<b>Geschoss:</b> Brandschutzplan Feuerlöscher	
Gezeichnet am: 23.07.2020    von: Fr. Wiesen	
	<b>ZeBraS Ing. - GmbH</b> Hasseler Weg 7 66424 Homburg Fon: 06543 / 609929-0 Fax: 06543 / 609929-29 info@zebras.de www.zebras.de
Planverfasser: Hr. Theobald	

## Stellplätze

- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO 1 ist auf jedem Aufstellplatz ein Pkw-Stellplatz in einer Tiefe von maximal 6 m, gemessen von der Abstandsfläche der Straßenbegrenzungslinie der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zufahrt und innere Fahrwege“, herzustellen. Die Deckschichten der Pkw- Stellplätze müssen, wasserundurchlässig sein.
- Als wasserundurchlässig gelten:
  - Betondecken nach ZTV Beton-StB 07
  - Asphaltdecken nach ZTV Asphalt-StB 07
  - Verbundsteine auf Betontragschicht (mindestens C 12/15-C 16/20, d = 10 cm)

## Auflagen aufgrund der Wasserschutzzone

- Vor Beginn der Arbeiten ist das zuständige Wasserversorgungsunternehmen über das Vorhaben zu informieren. Mit dem Betreiber sind evtl. Maßnahmen abzustimmen und zu dokumentieren (Abschalten des benachbarten Brunnens oder Alarmplan, Trübungsmelder etc.). Kann ein benachbarter Brunnen im Ausnahmefall während der Maßnahmen nicht abgeschaltet werden, so sind mit den Betreibern spezielle Maßnahmen für den Fall von Betriebsunfällen abzustimmen (Alarmplan, Trübungsmelder, etc.).
- Vor Beginn der Bauausführung ist ein verantwortlicher Bauleiter zu benennen. Dieser hat dafür Sorge zu tragen, dass während der Bauausführung keine wassergefährdenden Stoffe, wie z.B. Öle und Benzine von Baumaschinen in den Untergrund gelangen können.
- Der für die Baustelleneinrichtung vorgesehene Standort ist mit dem Bauleiter und einem Vertreter des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens abzustimmen.
- Die Bauherren haben dafür Sorge zu tragen, dass die bauausführende Firma in Gegenwart eines Vertreters des zuständigen Wasserwerkes über das Verhalten in Wasserschutzgebieten belehrt wird und dass die in den DVGW-Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (Arbeitsblatt W 101) aufgeführten Beeinträchtigungen ausgeschlossen und die Verordnung des betroffenen Wasserschutzgebietes eingehalten werden. Hierüber ist eine Protokollnotiz anzufertigen.
- Die Bauherren haben außerdem dafür Sorge zu tragen, dass während der Bauausführung keine wassergefährdenden Stoffe, wie z.B. Öle und Benzin von Baumaschinen, in den Untergrund gelangen können. Sie haben deshalb dafür zu sorgen, dass die Baumaschinen und Anlagen, bei denen wassergefährdende Stoffe verwandt werden, täglich auf Undichtheiten überprüft werden, die festgestellten Mängel unverzüglich behoben werden sowie die ausgetretenen wassergefährdenden Stoffe aufgenommen und schadlos entsorgt werden. Der Einsatz von elektrischen Baumaschinen ist Verbrennungsmaschinen vorzuziehen.

- Im Falle eines Unfalles mit wassergefährdenden Stoffen sind unverzüglich das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz oder die nächste Polizeidienststelle sowie das zuständige Wasserversorgungsunternehmen zu informieren.
- Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkplatzflächen darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält bzw. Material, das der Einbauklasse 0 der LAGA Mitteilung M20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (Stand: September 2005) entspricht (<https://www.saarland.de/SharedDocs/Downloads/DE/muv/abfall/dllagam20muv.html>).
- Bei erd- und tiefbaulichen Eingriffen in den gewachsenen Untergrund (z.B. für Gründungsarbeiten, Fundamentbauarbeiten) kann für das generelle Einbringen von Stoffen ins Grundwasser eine fachtechnische Zustimmung des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zur wasserrechtlichen Erlaubnis nicht in Aussicht gestellt werden.
- Bei Planungen sind die einschlägigen Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
- Die Gebote und Verbote (z.B. DVGW-Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (Arbeitsblatt W 101) der gegenwärtig gültigen Rechtsverordnung und deren Anpassung an den aktuellen Katalog an Schutzanforderungen gemäß dem Antrag vom 20.04.2018 zur Neuausweisung bzw. Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Homburg/ Königsbruch (C 19) sind bei sämtlichen Planungen, Handlungen und Maßnahmen im Bereich des Campingplatzes Königsbruch zu beachten. Unter Berücksichtigung der im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan getroffenen Festsetzungen und der im Durchführungsvertrag getroffenen Regelungen und Auflagen sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan näher konkretisierten baulichen Anlagen zulässig.
- Ebenfalls zu beachten ist das ATV-Regelwerk A142 (in der neuesten Ausgabe).
- Bei Kanalbaumaßnahmen sind die "Richtlinien für den Bau von Abwasseranlagen in Wasserschutzgebieten (DWA A 142, nach aktuellem Stand)" zu beachten.
- Grundsätzlich sind Deckschichteneingriffe zu minimieren, nur Baustoffe, von denen keine Grundwassergefährdung ausgeht einzusetzen, sowie eine Belehrung eingesetzter Fachfirmen in Bezug auf besondere Vorsorge und Vermeidung grundwasserrelevanter Risiken und eine hydrogeologische Baubegleitung sämtlicher Maßnahmen, bei denen in den Untergrund eingegriffen wird, vorzusehen. Hier ist zu beachten, dass bei grundwasserrelevanten baulichen Maßnahmen im Bereich des Campingplatzes Königsbruch die nächstgelegenen Brunnen 11 und 12 des Zweckverbands Wasserversorgung Ostsaar GmbH aus vorsorglichen

Gründen nicht betrieben werden können, weswegen eine frühzeitige Information des Zweckverbands zu erfolgen hat, wann solche Maßnahmen erfolgen.

- Das Neuanlegen von Bootsanlegestellen und Holzstegen ist aus Grundwasserschutzsicht nur möglich, sofern zur Gründung keine Pfahlgründungen in Betracht kommen.
- Für die Behandlung des auf der festgesetzten privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fläche für das Parken von Fahrzeugen“ anfallenden Niederschlagswassers ist die Berechnung nach dem DWA M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ heranzuziehen. Das Fahren und Parken von Kraftfahrzeugen und Anhängern ist ausschließlich auf hierfür zugelassenen Wegen erlaubt.
- Die Erdarbeiten sind durch einen vom Bauherrn zu beauftragenden Hydrogeologen fortlaufend zu überwachen.
- Folgende Schutzmaßnahmen und Verhaltensregeln sind beim Bau der Abwasseranlagen zu beachten: Betankungen sowie Ölwechsel von bzw. an Fahrzeugen und Maschinen auf der Baustelle sind nur außerhalb von Kanalaufbruchzonen unter sachgerechter Verwendung von Auffangvorrichtungen gestattet; bei Anlieferung von wassergefährdenden Stoffen sind die Behälter vor und nach der Entladung von Transportfahrzeugen auf Schäden zu inspizieren, beschädigte Behälter dürfen nicht angenommen werden; für eventuelle Schadensfälle ist Ölbindemittel in ausreichender Menge vorzuhalten; es sind nur Baumaschinen zu verwenden, die sich einwandfreiem Zustand befinden und keine Schmier- oder Betriebsstoffe verlieren; der Zustand der Baumaschinen ist täglich durch Inaugenscheinnahme zu überprüfen; der Einbau von RCL-Material jeglicher Art ist im Bereich der WSZ untersagt; es dürfen bei der Baumaßnahme keine Stoffe verwendet werden, von denen bei oder nach deren Verwendung eine nachteilige Beeinträchtigung des Untergrundes oder des Weihers zu erwarten ist; bei den Bauarbeiten ist besonders darauf zu achten, dass die gewachsenen Deckschichten nicht mehr als unbedingt notwendig beseitigt werden, weil diese einen besonderen Schutz des Grundwassers gewährleisten; Abbruchreste (z.B. Beton) sind in flüssigkeitsdichten Containern zu entsorgen; das Niederschlagswasser von angrenzenden Geländeflächen ist von den Baugruben fernzuhalten; die Baustelleneinrichtung sowie das Baustofflager sollte auf der Parkplatzfläche außerhalb der Anlage eingerichtet werden.



**Von:** Sarah End s.end@kernplan.de   
**Betreff:** Fwd: Campingplatz Königsbruch  
**Datum:** 21. Dezember 2023 um 17:02  
**An:** KP, Fabian Burkhard f.burkhard@kernplan.de, TU Kaiserslautern, Spannowsky Spannowsky@online.de,  
TU Kaiserslautern, Spannowsky Spannowsky@ru-recht.de, Campingplatz Königsbruch GmbH, Enkler  
steven.enkler@koenigsbruch-verwaltungsgesellschaft.de

Hallo zusammen,  
anbei die Mail des LUA.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Sarah End  
Stadtplanerin AKS  
Geschäftsführende Gesellschafterin  
email: s.end@kernplan.de  
Durchwahl: +49 6825 404107-7



Gesellschaft für Städtebau  
und Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12  
D-66557 Illingen

Fon: +49 6825 - 404107-0  
Fax: +49 6825 - 404107-9

[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de)

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Hugo Kern, Dipl.-Ing. Sarah End  
Bank: Deutsche Bank · BIC: DEUTDEDB595  
IBAN: DE07 5907 0070 0040 2404 00  
Amtsgericht Saarbrücken: HRB 15041  
Sitz der Gesellschaft: Illingen  
Steuernummer: 040/112/54603  
USt.-ID DE 237 704 154

Die Kernplan GmbH macht Sie darauf aufmerksam, dass diese email und etwaig beigefügte Dateien nur der Vorab-Information dienen und keine rechtswirksamen Willenserklärungen oder Beratungsleistungen darstellen. Es können daher in keinem Fall Haftungsansprüche hierauf begründet werden. Alle rechtswirksamen Äußerungen (Verträge, Gutachten, Stellungnahmen etc.) erhalten Sie von uns wie gewohnt und nach Qualitätskontrolle in schriftlicher Form und ggf. auf separatem Datenträger. Diese email kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese email irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie die email. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser email ist nicht gestattet.

Anfang der weitergeleiteten Nachricht:

**Von:** "GBL2 (LUA)" <GBL2@lua.saarland.de>  
**Betreff:** WG: Campingplatz Königsbruch  
**Datum:** 21. Dezember 2023 um 16:10:26 MEZ  
**An:** 'Sarah End' <s.end@kernplan.de>  
**Kopie:** "Genehmigungslotse (LUA)" <genehmigungslotse@lua.saarland.de>, "GB2\_LS (LUA)" <GB2\_LS@lua.saarland.de>

Guten Tag Frau End,

zu Ihrer telefonischen Anfrage und meinem heutigen Telefonat mit Prof. Dr.

Spannowsky zur Sinnhaftigkeit eines Grundwassermonitorings nehmen wir wie folgt Stellung:

Es ist sinnvoll 2-3 Grundwassermessstellen zur Beweissicherung im Umfeld des Campingplatzes niederzubringen. Die Grundwassermessstellen wären neben den üblichen Standard- und Vor-Ort Parametern mindestens auf abwassertypische Parameter zu untersuchen. Die genaue Lage und Tiefe der Messstellen, der Parameterumfang und die Überwachungsfrequenz kann nach Beendigung des B-Plan-Verfahrens unter Berücksichtigung der dort getroffenen endgültigen Festsetzungen gerne mit uns abgestimmt werden

@gb2\_LS: z.d.A. DOMEA

Freundliche Grüße

Im Auftrag

**Dr. Michael Penth**



Leiter des Geschäftsbereichs Wasser

Don-Bosco-Straße 1 • 66119 Saarbrücken  
Tel.: +49(0)681 8500-1316 • Fax: +49(0)681 8500-1384  
[lua@lua.saarland.de](mailto:lua@lua.saarland.de) • [www.lua.saarland.de](http://www.lua.saarland.de)

Landesamt für Umwelt-  
und Arbeitsschutz

SAARLAND



[karriere.saarland.de](http://karriere.saarland.de)  
[#BerufsSaarländer](https://www.instagram.com/BerufsSaarländer)

## M 5: Diversifizierung der Gewässer

Im nordöstlichen Gewässer werden am nordöstlichen Rand „Schwimmende Röhrichtinseln“ (z. B. Fa. Bestmann Green Systems) in das Gewässer eingebracht und verankert (Mindestfläche 250 m<sup>2</sup>).

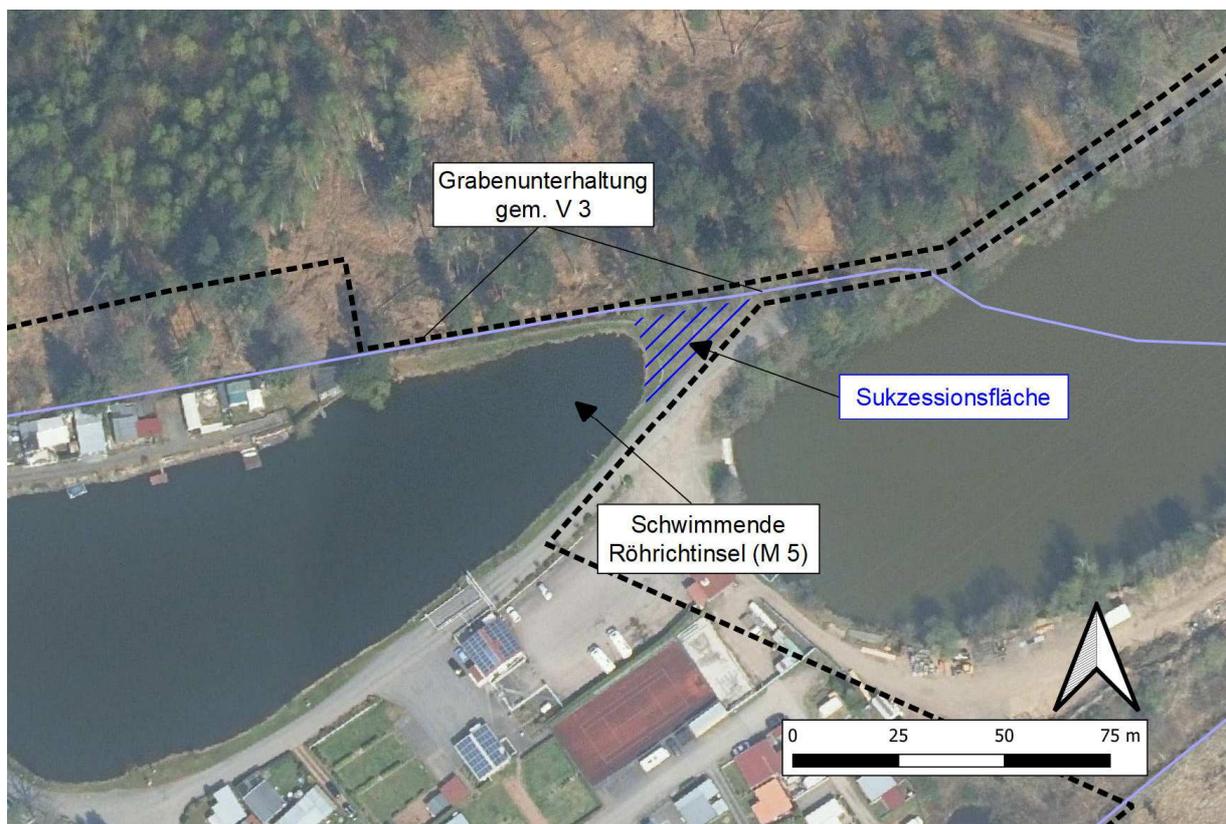
Mit der Maßnahme sollen zumindest seminaturliche Strukturen in dem Gewässer etabliert und gleichzeitig die Reinigungskraft und der ökologische Zustand verbessert werden.

Auf eine Abflachung des Ufers durch Einschleppen oder Einbringen von Bodenmassen wird verzichtet, um nicht mit dem Grundwasserschutz (Eingriff in Deckschichten) in Konflikt zu geraten.

Ergänzend wird im Bereich der in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichneten Sukzessionsfläche am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches die hochfrequente Mahd eingestellt. Eine freizeitliche Nutzung der Fläche (z.B. als Liegewiese) wird zukünftig ausgeschlossen.

Die Fläche wird der Sukzession überlassen, jedoch in angemessenen Zeitabständen entkusselt, um eine flächige Gehölzentwicklung zu vermeiden.

Ziel ist es, mit dem angrenzenden extensiv genutzten Graben (Maßnahme V3 - Grabenunterhaltung) und der geplanten „Röhrichtinsel“ einen seminaturlichen Biotopkomplex im Randbereich des Campingplatzes zu schaffen.



**Abb. 8:** Lage der Maßnahmen V 3 und M 5

## Dienstleistungsvertrag

**zwischen**

dem **Saarland**, vertreten durch den **SaarForst Landesbetrieb**, dieser vertreten durch **den Fachbereich 3.1 Liegenschaften**, Klingelfloß, 66571 Eppelborn,

**als Vertragsgeber**

**einerseits**

**und**

dem **Campingplatz Königsbruch GmbH**, vertreten durch die Königsbruch-Verwaltungsgesellschaft, vertreten durch Herrn Steven Enkler, Camping Königsbruch 1, 66424 Homburg

**als Vertragsnehmer**

**andererseits**

wird folgender Vertrag geschlossen:

## Präambel

Der nordöstlich des Homburger Stadtteils Bruchhof-Sanddorf zentral an der Landesstraße L 223 gelegene Campingplatz Königsbruch hat sich in den vergangenen Jahrzehnten (der Campingplatz besteht seit 1963) zu einem bedeutenden Freizeit- und Naherholungsgebiet im Raum Homburg entwickelt.

Der Campingplatz, auf dem zu Spitzenzeiten während der Ferien bis zu 1.300 Personen ihre Freizeit verbringen, ist u.a. mit zu verpachtenden Wochenend-/Ferienhäusern sowie mit Wohnmobilstell- und Zeltplätzen ausgestattet.

In der Zeit von 1963 – 2023 sind die Gebäude näher an die Forstbestände des Vertragsgebers herangerückt, sodass die notwendigen Sicherheitsabstände nicht mehr eingehalten werden konnten.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Freizeit und Naherholung – Campingplatz, Wochenendplätze und Kleinwochenendhäuser Königsbruch“ ist § 14 Abs. 3 LWaldG zugrunde zu legen.

In einem Korridor von 30 m Abstand zu den nächstgelegenen Baufenstern soll daher innerhalb des nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiets L6.02.02, in der Parzelle Nr. 4898/3 sowie in einem Teilbereich Parzelle Nr. 4894 (beide Grundstücke stehen im Eigentum des Vertragsgebers) in Flur 20 in der Gemarkung Bruchhof-Sanddorf, gegenüber dem Campingplatz- und Wochenendhausgebiet ein strukturierter Waldrand entwickelt werden.

Hierbei ist durch turnusmäßige forstliche Maßnahmen mit Einzelbaumentnahme und Zulassung bzw. Anpflanzung von Straucharten eine gestufte Höhenentwicklung dauerhaft sicherzustellen, dass die auf den Flächen des Vertragsnehmers geplanten Gebäude durch Windwurf nicht gefährdet werden.

Laut Auflage der Obersten Forstbehörde (siehe Stellungnahme vom 16.06.2023) ist eine Haftungsfreistellung des Forsteigentümers dennoch unabdingbar.

Diese vorgenannten turnusmäßigen forstlichen Maßnahmen mit Einzelbaumentnahme und die damit verbundene gestufte Höhenentwicklung sind durch den Vertragsgeber nur durch einen erhöhten Aufwand (zweimaliges jährliches Monitoring, sowie weiteren Monitorings nach Extremwettersituationen) der Verkehrssicherungsmaßnahmen zu gewährleisten.

Dies vorausgeschickt, schließen die beiden Vertragspartner folgenden Vertrag:

## **§ 1 Kostenübernahme Verkehrssicherung**

Die jährliche Rate für die erhöhten Verkehrssicherungsmaßnahmen für die Parzelle Nr. 4898/3 sowie den südlichen Randbereich der Parzelle Nr. 4894 in Flur 20 in der Gemarkung Bruchhof-Sanddorf (siehe die diesem Vertrag angehängte Karte, die fester Bestandteil dieses Vertrages ist) beträgt **1.000,00 €** (zweimaliges Monitoring/Jahr und nach Extremwetter-Ereignissen durch den Revierleiter sowie die Ausführung der Verkehrssicherungsmaßnahmen) und ist zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer i.H.v. derzeit 19 % von dem Vertragsnehmer bzw. seinem Rechtsnachfolger zukünftig zum 01. Januar jeden Jahres im Voraus, abzugs- und kostenfrei, unaufgefordert an den SaarForst Landesbetrieb, Konto Nr. 200 224 48, IBAN-Nr. DE 66 5905 0000 0020 0224 48, BIC: SALADE55XXX, bei der Landesbank Saar (BLZ 590 500 00) unter Angabe des Verwendungszweckes „**Dienstleistungsvertrag Königsbruch**“ zu überweisen.

## **§ 2 Haftungsfreistellung für Forsteigentümer**

In Anbetracht des vorliegenden Klimawandels und der damit einhergehenden, für den Revierleiter, unvorhersehbaren biotischen wie abiotischen Schäden an den infrage kommenden Beständen, welche ebenfalls Auslöser von Schädigungen sein können, hat der Vertragsnehmer bzw. sein Rechtsnachfolger, in seiner Eigenschaft als Campingplatzbetreiber auf den Parzellen Nrn. 4933/13, 4930/8, 4930/7, 4930, 4929/1, 4913/3, 4913/2, 4913, 4958, 5012/3, 4976, 4959, 4960, 4960/2, 4961, 4957/4, 4957/5, 4956/5, 4956, 4955/3, 4954, 4953/1, 4950/3, 4948/5, 4948, 4947/2, 4947/3, 4947, 4946/6, 4945/2, 4944/1, 4942/9, 4941/7, 4941/3, 4941/6, 4940, 4937/8, 4937/3, 4937/7, 4933/7, 4933/9 und 4936/3 Einwirkungen jeglicher Art, welche von den Flurstücken 4898/3 und 4894, Flur 20, Gemarkung Bruchhof-Sanddorf, von Bäumen und Sträuchern, durch das Eindringen von Wurzeln, Überhang, umstürzende Bäume, herabfallende Zweige, Äste und Blätter, Eis- und Schneebruch usw. ausgehen, entschädigungslos zu dulden.

## **§ 9 Allgemeines**

- (1) Dieser Vertrag ist dreifach auszufertigen.
- (2) Die Blätter 2 – 4 sämtlicher Vertragsausfertigungen sowie der Lageplan sind jeweils in der linken oberen Ecke mit dem Originaldienststempelabdruck des SaarForst Landesbetriebes – Liegenschaften - zu versehen.
- (3) Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (4) Sollte eine der Vertragsklauseln unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen hiervon unberührt.
- (5) Gerichtsstand für alle aus dem Vertrag resultierenden Streitigkeiten ist Saarbrücken.

Vertragsgeber

Eppelborn, den .....

SaarForst Landesbetrieb  
Fachbereich 3.1 Liegenschaften

Im Auftrag

.....  
RB Berwanger

Vertragsnehmer

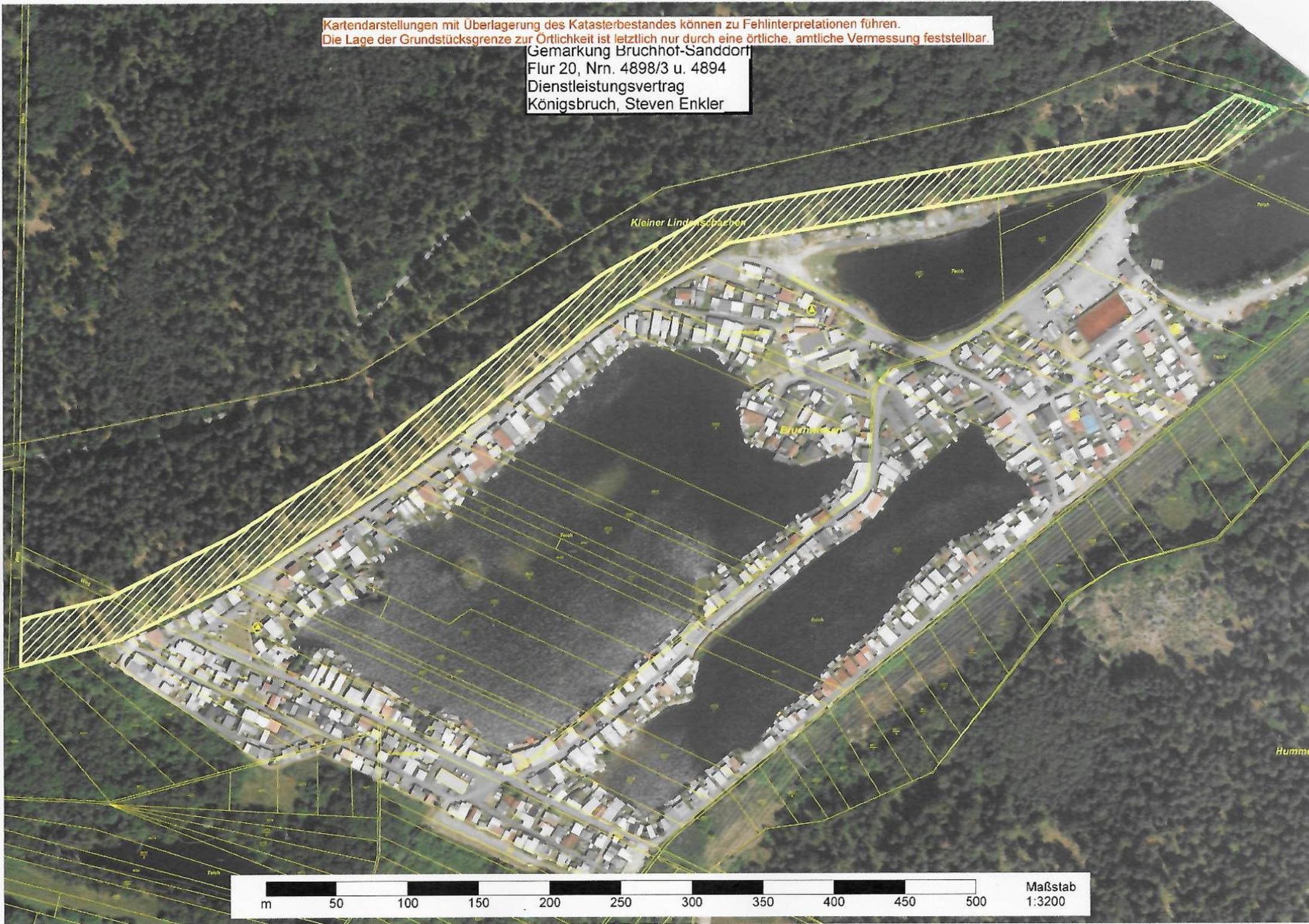
Homburg, den.....

Königsbruch-Verwaltungsgesellschaft

.....  
Steven Enkler

Kartendarstellungen mit Überlagerung des Katasterbestandes können zu Fehlinterpretationen führen.  
Die Lage der Grundstücksgrenze zur Örtlichkeit ist letztlich nur durch eine örtliche, amtliche Vermessung feststellbar.

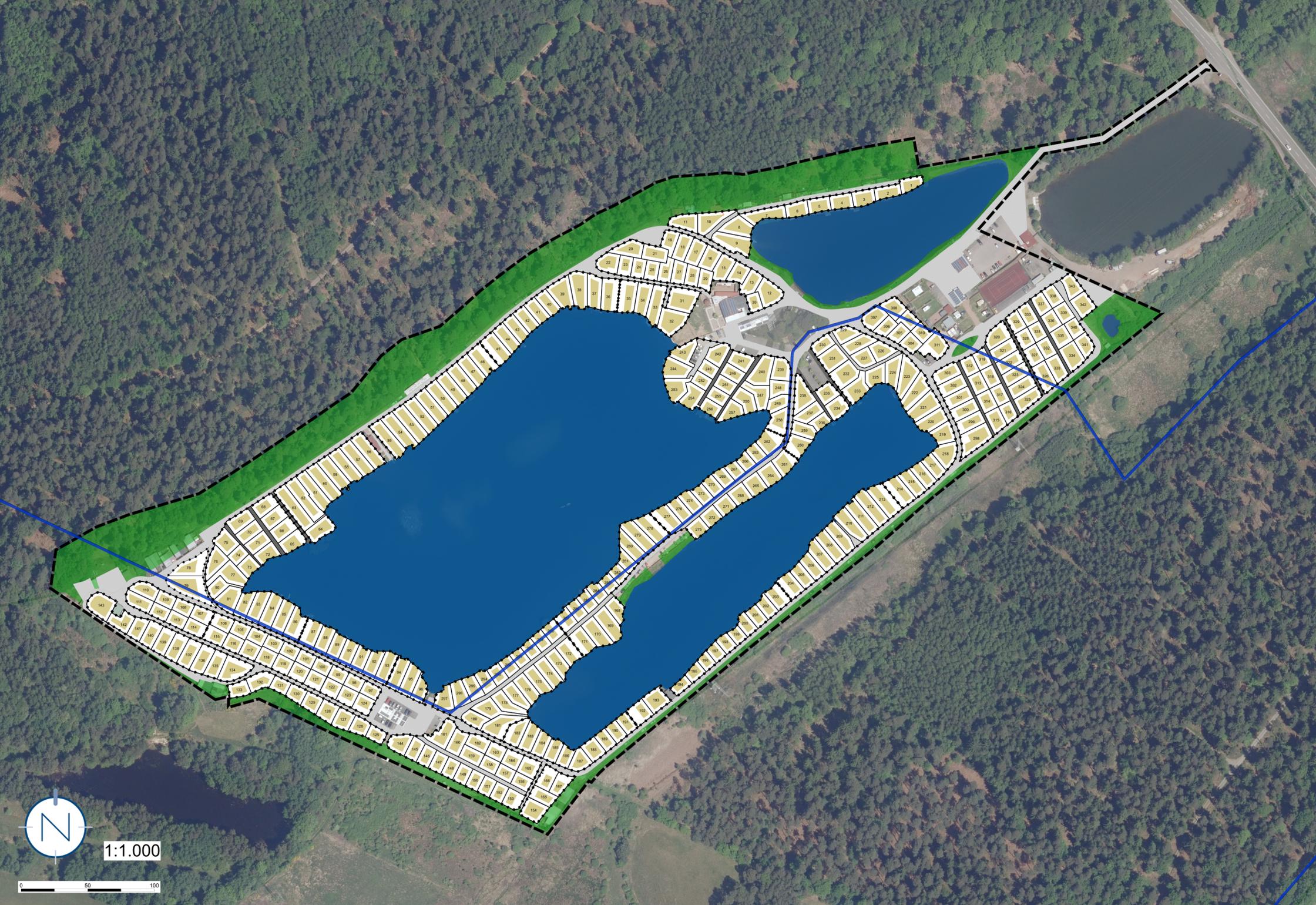
Gemarkung Bruchhof-Sandort  
Flur 20, Nrn. 4898/3 u. 4894  
Dienstleistungsvertrag  
Königsbruch, Steven Enkler



Legende:

- Parzellen, auf denen aufgrund des Gewässerrandstreifens kein Stellplatz untergebracht werden kann
- Parzellen mit besonderer Prüfflicht hinsichtlich der Anordnung des Stellplatzes im Hinblick auf den Gewässerrandstreifen
- Stellplätze für Parzellen, auf denen aufgrund des Gewässerrandstreifens kein Stellplatz untergebracht werden kann





1:1.000

