

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur  
Freiraumplanung

Umweltplanung  
Landschaftsplanung

Dienstleistung  
CAD | GIS



**Gemeinde Losheim am See**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Ferienhaus Forsthaus Hausbach“  
mit paralleler Teiländerung des  
Flächennutzungsplanes

**Begründung**

Verfahrensstand: Scoping



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ferienhaus Forsthaus Hausbach“**

Bearbeitet im Auftrag von

**Simone Kessler**

Saarbrücker Straße 201

66679 Losheim am See

In Zusammenarbeit mit der

**Gemeinde Losheim am See**

Merziger Straße 3

66679 Losheim am See



Verfahrensbetreuung:

**ARGUS CONCEPT**

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Gerberstraße 25

66424 Homburg / Saar



Tel.: 06841 / 95932-70

Fax: 06841 / 95932 - 71

E-Mail: [info@argusconcept.com](mailto:info@argusconcept.com)

Internet: [www.argusconcept.com](http://www.argusconcept.com)

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Stand: **27.09.2024**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<u>1</u> <u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
<u>1.1</u> <u>ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG</u>	<u>1</u>
1.1.1 Ergänzung des touristischen Angebots der Gemeinde Losheim am See	1
<u>2</u> <u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>2</u>
<u>3</u> <u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>2</u>
<u>3.1</u> <u>LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE</u>	<u>2</u>
<u>3.2</u> <u>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</u>	<u>3</u>
<u>3.3</u> <u>DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG</u>	<u>4</u>
<u>4</u> <u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>5</u>
4.1 Vorgaben der Raumordnung	5
4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	6
4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	6
<u>4.2</u> <u>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</u>	<u>7</u>
<u>4.3</u> <u>RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>8</u>
4.3.1 Lage in Wasserschutzgebiet	8
4.3.2 Lage im Landschaftsschutzgebiet L 1.00.03 „Merziger / Bachemer Kammerforst“	9
<u>5</u> <u>PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>9</u>
<u>5.1</u> <u>ART DER BAULICHEN NUTZUNG / BODENNUTZUNG</u>	<u>9</u>
5.1.1 Sonstiges Sondergebiet – Sondergebiete, die der Erholung dienen– SO (§ 10 BauNVO)	9
<u>5.2</u> <u>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	<u>10</u>
5.2.1 Maximal zulässige Grundfläche (GR) (§ 19 BauNVO)	10
5.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)	11
<u>5.3</u> <u>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)</u>	<u>12</u>
<u>5.4</u> <u>FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB, § 12 BAUNVO)</u>	<u>12</u>
<u>5.5</u> <u>VERKEHR</u>	<u>13</u>
5.5.1 Verkehrliche Konzeption	13

<b>5.6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>13</b>
5.6.1	Allgemeine Konzeption	13
<b>5.7</b>	<b>GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG</b>	<b>14</b>
5.7.1	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	14
<b>5.8</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)</b>	<b>14</b>
5.8.1	Wasserschutzgebiet C 38 „Stocksbruch“	14
5.8.2	Landschaftsschutzgebiet (§ 18 SNG)	15
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>15</b>
6.1	Einleitung	15
6.1.1	Angaben zum Standort	15
6.1.2	Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen	15
6.1.3	Bedarf an Grund und Boden	15
6.1.4	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	15
6.1.5	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	16
6.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	16
6.2.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	16
6.2.2	Naturraum und Relief	16
6.2.3	Geologie und Böden	16
6.2.4	Oberflächengewässer / Grundwasser	18
6.2.5	Klima und Lufthygiene	18
6.2.6	Arten und Biotope	18
6.2.7	Immissionssituation	19
6.2.8	Kultur- und Sachgüter	19
6.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	19
6.4	Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmassnahmen	19
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	20
6.5.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter	20
6.5.2	Auswirkungen auf streng und besonders geschützte Arten – Artenschutzrechtliche Vorprüfung	20
6.5.3	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	20
6.5.4	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	20
6.5.5	Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen	20
6.6	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	20
6.7	Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben	20
6.8	Prüfung von Planungsalternativen	21
6.9	Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	21

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG 21

7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 21

7.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	21
7.1.2	Auswirkungen auf die Belange von Sport, Freizeit und Erholung	21
7.1.3	Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	22
7.1.4	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	22
7.1.5	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	22
7.1.6	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	22

7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS 22

7.3 FAZIT 22

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org).....	3
Abbildung 2: Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....	3
Abbildung 3: Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaus Forsthaus Hausbach“ auf der Grundlage eines Luftbildes .....	4
Abbildung 4: Impressionen aus dem Plangebiet .....	5
Abbildung 5 : LEP Umwelt (Auszug).....	7
Abbildung 6: Bisherige Darstellung des FNP .....	7
Abbildung 7: Geplante Teiländerung des FNP .....	8
Abbildung 8: Weg in Richtung Ferienhaus (links) / Einmündungsbereich "An der Grotte", "Auf der Schlädt" (rechts) .....	13
Abbildung 9: Auszug aus dem Schutzgebietskataster des Saarlandes.....	16
Abbildung 10: Auszug aus der geologischen Karte des Saarlandes (Quelle: www.geoportal.saarland.de) .	17
Abbildung 11: Auszug aus der Bodenübersichtskarte des Saarlandes (Quelle: www.geoportal.saarland.de) .....	18



## 1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Losheim am See hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_. auf Antrag von Frau Simone Kessler, Saarbrücker Straße 201, 66679 Losheim am See den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan<sup>1</sup> „Ferienhaus Forsthaus Hausbach“ gefasst. Parallel dazu muss auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Losheim am See im gleichen Bereich geändert werden.

Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung des hier vorhandenen Forsthauses als Ferienhaus geschaffen werden.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Gemeinde Losheim am See folgende Zielvorstellungen:

### 1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

#### 1.1.1 Ergänzung des touristischen Angebots der Gemeinde Losheim am See

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan bezieht sich auf die Umnutzung eines bestehenden Forsthauses in Losheim am See zu Ferienwohnungen. Das Forsthaus, eingebettet in die walddreiche Landschaft rund um den Losheimer Stausee, bietet durch seine idyllische Lage und historische Bausubstanz ideale Voraussetzungen für eine touristische Nutzung. Ziel des Bebauungsplans ist es, das vorhandene Gebäude zu erhalten und einer zeitgemäßen, wirtschaftlich nachhaltigen Nutzung als Ferienunterkunft zuzuführen.

Mit der Umwandlung des Forsthauses sollen zusätzliche Übernachtungsmöglichkeiten für Besucherinnen und Besucher geschaffen werden, um den stetig wachsenden Tourismus in der Region zu unterstützen. Gleichzeitig soll durch die sensible Integration der Ferienwohnungen in die vorhandene Natur- und Kulturlandschaft die ursprüngliche Atmosphäre des Gebäudes bewahrt werden. Der Bebauungsplan setzt den rechtlichen Rahmen für die baulichen Anpassungen und die zukünftige Nutzung des Forsthauses, unter Berücksichtigung der Anforderungen an die historische Bausubstanz, Umweltschutz sowie die Anbindung an die bestehende Infrastruktur. Ziel ist es, das touristische Angebot in Losheim am See nachhaltig zu erweitern und gleichzeitig einen Beitrag zur Belebung der regionalen Wirtschaft zu leisten.

---

<sup>1</sup> Die Gemeinde hat die Möglichkeit, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erlassen. Dieser ist von einem normalen Bebauungsplan zu unterscheiden. Im Gegensatz zu einem normalen Bebauungsplan bezieht er sich gerade nicht auf eine ungewisse Bebauung, sondern knüpft vielmehr an ein bestimmtes Bauvorhaben an. Es handelt sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht um eine eigene Satzung neben dem Bebauungsplan, sondern um eine besondere Form eines Bebauungsplans. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Gemeinde grundsätzlich die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger zur Durchführung bestimmter Bauvorhaben und der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist. Die Durchführung erfolgt auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans. Dieser wird Vorhaben- und Erschließungsplan genannt. Ferner wird ein Durchführungsvertrag zwischen beiden Parteien geschlossen. In diesem verpflichtet sich der Bauvorhabenträger, die Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist zu veranlassen und die Kosten der Planung und Erschließung zu tragen. Die Erschließung der Grundstücke muss also gesichert sein. Dies ist dann der Fall, wenn der Anschluss des Grundstücks an das öffentliche Straßennetz, die Abwasserbeseitigung sowie die Energie- und Wasserversorgung gewährleistet ist. Der Anschluss muss spätestens bei Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgen. Liegen die Voraussetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertrags vor, kann die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschließen. Dieser ergeht in Form einer gemeindlichen Satzung. Der zuvor aufgestellte Vorhaben- und Erschließungsplan wird dann ein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Alle drei Elemente, also der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Durchführungsvertrag sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan, müssen aufeinander abgestimmt sein. Zwischen ihnen dürfen also keine Widersprüche bestehen.

## 2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaus Forsthaus Hausbach“ mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des BauGB aufgrund der Lage des Plangebietes im Außenbereich im Regelverfahren. Seit der BauGB-Novelle im Jahr 2004 bedürfen grundsätzlich alle Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 BauGB einer Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das daraus resultierende Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Des Weiteren hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans nach § 2 a BauGB eine Begründung beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in ihr zum einen die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und zum anderen in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Dabei bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. An dieses sogenannte „Scoping-Verfahren“ schließt sich das weitere Beteiligungsverfahren an. Einen vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf geben die Planzeichnungen zum Bebauungsplan.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaus Forsthaus Hausbach“ mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

## 3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

### 3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Das ca. 1750 qm große Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Hausbach in der Straße „Forsthaus“ etwa 130 m südlich des Kreuzungsbereichs der Straßen „An der Grotte“ und „Auf der Schlädt“. Das Plangebiet liegt auf ca. 276 m über NN und fällt ganz leicht in Richtung Südosten ab



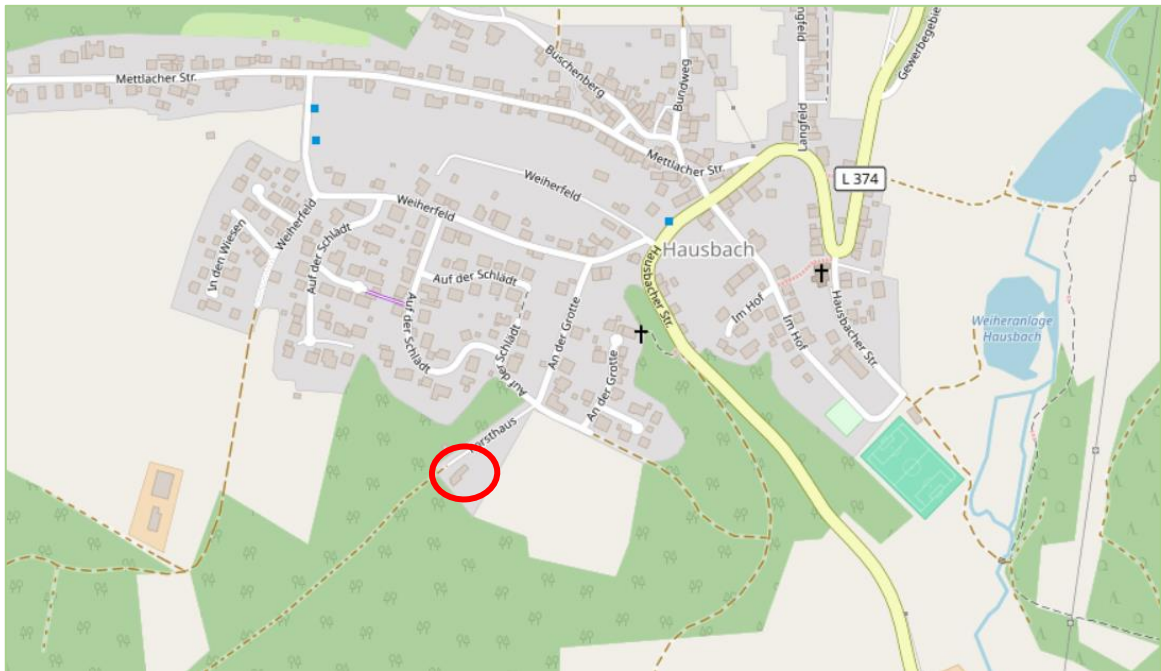


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

### 3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaus Forsthaus Hausbach“ und der parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplanes umfasst Teile der Parzelle 64/13 in Flur 3 der Gemarkung Hausbach. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

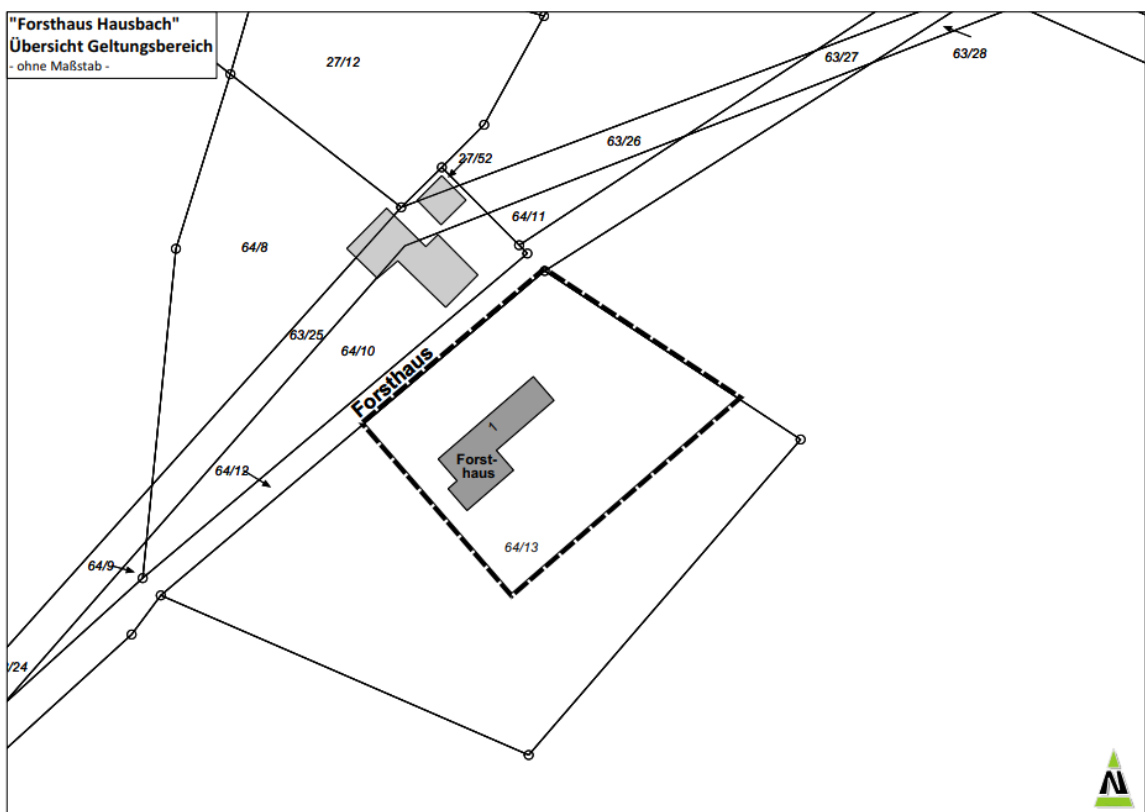


Abbildung 2: Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der in der Örtlichkeit wahrnehmbare Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaus Forsthaus Hausbach“ lässt sich in etwa wie folgt beschreiben:

- Im Nordwesten: durch die hier verlaufende Straße „Forsthaus“
- Im Südwesten: durch den hier vorhandenen Gehölzbestand
- Im Südosten: durch eine Linie, die wenig südlich des vorhandenen Swimmingpools durch die Wiese von Nordost nach Südost verläuft
- Im Nordosten: durch den Gehölzbestand nördlich des Gästehauses „Cube“

Anhand des folgenden Luftbildes lässt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls nachvollziehen.



Abbildung 3: Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaus Forsthaus Hausbach“ auf der Grundlage eines Luftbildes

### 3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Die Nutzung des Plangebietes wird besonders durch das im Zentrum der Fläche gelegene Forsthaus charakterisiert. Hierbei handelt es sich um ein teilweise drei- und teilweise eingeschossiges historisches Gebäude. Vor diesem Gebäude sind befestigte Hofflächen angeordnet. Nordwestlich des historischen Gebäudes ist mit dem modern gestalteten Gästehaus „Cube“ ein weiteres kleineres Gebäude gelegen, südlich dessen sich ein kleiner Swimmingpool sowie ein Schuppen befindet. Das restliche Plangebiet wird als Freizeitgrundstück (gepflegte Mähwiese) genutzt. In der Randbereich des Plangebietes stehen mehrere teils recht große Gehölze.

Die Umgebung des Plangebietes wird in Richtung Westen durch das große Waldgebiet des Bacheimer Kammerforstes dominiert. In Richtung Ortslage wird der Wald lichter. Hier flankieren mehrere größere Bäume den geschotterten Weg zum Forsthaus. Im Südosten des Plangebietes setzt sich die Mähwiese fort. Die Mähwiese ist dabei halbinselförmig in den Wald eingebettet.



Abbildung 4: Impressionen aus dem Plangebiet

## 4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

### 4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte „Siedlung“ und „Umwelt“, festgelegt.

#### **4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)**

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP-Siedlung sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte‘.

Die Gemeinde Losheim am See wird laut LEP Siedlung dem ländlichen Raum zugeordnet. Losheim am See wird hierbei als Grundzentrum eingestuft, welches zum mittelzentralen Verflechtungsbe- reich von Merzig gehört. Hausbach wird als Nahbereich des Grundzentrums Losheim am See ein- gestuft.

#### **4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)**

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Um- weltschutz und Infrastruktur)“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert am 20. Oktober 2011, liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz. Hierzu heißt es in den textlichen Ausführungen des LEP Umwelt:

##### **Vorranggebiet für Grundwasserschutz**

*(56) Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) sind als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwir- kungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabweisbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertret- baren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchti- gung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt. Die Förderung von Grundwasser ist unter Berück- sichtigung einer nachhaltigen Nutzung auf das notwendige Maß zu beschränken, d.h. die Ent- nahme des Wassers soll an der Regenerationsfähigkeit ausgerichtet werden.*

*Der Nutzwasserbedarf der gewerblichen Wirtschaft und der Landwirtschaft soll daher nach Mög- lichkeit aus Oberflächenwasser und nicht aus dem Grundwasser gedeckt werden. Insbesondere seitens der Landwirtschaft ist darauf zu achten, dass durch eine angemessene Landbewirtschaf- tung das Grundwasser nicht nachhaltig beeinträchtigt wird. Seitens der Wirtschaft sind vermehrt Anstrengungen zu unternehmen, Brauchwasser wieder aufzuarbeiten und dem Wirtschaftskreis- lauf zuzuführen*

*(57) Vorranggebiete für Grundwasserschutz sind räumliche Maßnahmenschwerpunkte für die Er- schließung und Sicherung von Grundwasser, die geeignet sind, übergeordnete, landesplanerische Zielsetzungen (z.B. hinsichtlich der Siedlungsstruktur) zu erreichen und zu stützen.*

*Überlagerung mit anderen Vorranggebieten:*

*In Vorranggebieten für Grundwasserschutz (VW) können Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen in VG sowie Forschung und Entwicklung in VF, die Nutzung der Windenergie in VE, der Hochwas- serschutz in VH, die Landwirtschaft in VL sowie der Naturschutz in VN und der Freiraumschutz in VFS betrieben werden, soweit sie auf die Erfordernisse des Grundwasserschutzes ausgerichtet wer- den. Gleiches trifft für die Entnahme von Rohstoffen in Standortbereichen für Gewinnung von Roh- stoffen zu.*



Abbildung 5 : LEP Umwelt (Auszug)

Ein Zielkonflikt des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den Vorgaben des LEP Umwelt besteht damit nicht.

#### 4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Losheim am See trifft für das Plangebiet folgende Darstellung:

- Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB



Abbildung 6: Bisherige Darstellung des FNP

Damit muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert werden. Zukünftig wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Losheim am See folgende Darstellung treffen:

- Sonderbaufläche, die der Erholung dient, gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO (Ferienhausgebiet)



Abbildung 7: Geplante Teiländerung des FNP

#### 4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke werden bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern. Zum derzeitigen Stand sind für das Plangebiet folgende Restriktionen bekannt, die im Zuge der Planung berücksichtigt werden müssen.

##### 4.3.1 Lage in Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 23.04.1991 festgesetzten Wasserschutzgebietes C 38 „Stocksbruch“.

##### § 51 WHG

*(1) Soweit es das Wohl der Allgemeinheit erfordert,*

- *Gewässer im Interesse der derzeit bestehenden oder künftigen öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen,*
- *das Grundwasser anzureichern oder*
- *das schädliche Abfließen von Niederschlagswasser sowie das Abschwemmen und den Eintrag von Bodenbestandteilen, Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln in Gewässer zu vermeiden,*

*kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung Wasserschutzgebiete festsetzen. In der Rechtsverordnung ist die begünstigte Person zu benennen. Die Landesregierung kann die Ermächtigung nach Satz 1 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.*

##### § 52 WHG

*(1) In der Rechtsverordnung nach § 51 Absatz 1 oder durch behördliche Entscheidung können in Wasserschutzgebieten, soweit der Schutzzweck dies erfordert,*

- *bestimmte Handlungen verboten oder für nur eingeschränkt zulässig erklärt werden,*
- *die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken verpflichtet werden,*

- *bestimmte auf das Grundstück bezogene Handlungen vorzunehmen, insbesondere die Grundstücke nur in bestimmter Weise zu nutzen,*
- *Aufzeichnungen über die Bewirtschaftung der Grundstücke anzufertigen, aufzubewahren und der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen,*
- *bestimmte Maßnahmen zu dulden, insbesondere die Beobachtung des Gewässers und des Bodens, die Überwachung von Schutzbestimmungen, die Errichtung von Zäunen sowie Kennzeichnungen, Bepflanzungen und Aufforstungen,*
- *Begünstigte verpflichtet werden, die nach Nummer 2 Buchstabe c zu duldenden Maßnahmen vorzunehmen.*

Durch nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebietes in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird der Lage im Wasserschutzgebiet Rechnung getragen. Im Zuge der Planumsetzung werden die Inhalte der Wasserschutzgebietsverordnung beachtet.

#### **4.3.2 Lage im Landschaftsschutzgebiet L 1.00.03 „Merziger / Bachemer Kammerforst“**

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des mit Verordnung im Jahr 1952 festgesetzten Landschaftsschutzgebietes L 1.00.03 „Merziger / Bachemer Kammerforst“.

Nach § 18 SNG sind:

- (1) *„Landschaftsschutzgebiete sind durch Rechtsverordnung bestimmte Landschaftsräume oder Teile von diesen, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft*
1. *zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerations- und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,*
  2. *wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes, der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder*
  3. *wegen ihrer besonderen Bedeutung für die naturbezogene und naturverträgliche Erholung erforderlich ist.*
- (2) *In einem Landschaftsschutzgebiet sind unter besonderer Beachtung des § 8 Abs. 1 und nach Maßgabe näherer Regelung durch die Rechtsverordnung nach Absatz 1 alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.“*

Da das Forsthaus bereits zum Zeitpunkt der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes bestand, ist nicht von einem Verstoß der Planung gegen die Landschaftsschutzgebietsverordnung auszugehen.

## **5 PLANFESTSETZUNGEN**

### **5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG / BODENNUTZUNG**

#### **5.1.1 Sonstiges Sondergebiet – Sondergebiete, die der Erholung dienen– SO (§ 10 BauNVO)**

##### **Festsetzung**

##### **Ferienhausgebiet**

Das gesamte Plangebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Bezeichnung **SO „Ferienhausgebiet“** festgesetzt.

In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

- Ein Ferienhaus mit insgesamt max. 2 Ferienwohnungen
- Ein Ferienhaus (Gästehaus „Cube“) mit max. 1 Ferienwohnung
- Wohnungen
- Stellplätze für die Bewohner und Gäste des Ferienhauses
- Swimmingpool mit Poolhaus
- Geräteschuppen
- Weitere Nebenanlagen, die in funktionalem Zusammenhang mit dem Ferienhausgebiet stehen

#### Bindung an den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages in beiderseitigem Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

#### Erklärung / Begründung

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (SO) ausgewiesen. Diese Festsetzung dient der Schaffung eines räumlich abgegrenzten Bereichs, der primär der Erholung dient. Hierdurch wird eine effiziente Bereitstellung von Infrastruktur und Dienstleistungen für Erholungssuchende ermöglicht.

Die Zulässigkeit des Ferienhauses mit einer begrenzten Anzahl von Ferienwohnungen und eines Gästehauses gewährleistet eine maßvolle Bebauung und vermeidet eine Überlastung der Infrastruktur. Gleichzeitig ermöglicht die Zulassung von Wohnungen in begrenztem Umfang eine gewisse Flexibilität bei der Nutzung der Grundstücke. Stellplätze, ein Swimmingpool und weitere Nebenanlagen sichern die Funktionalität und den Komfort der Ferienhäuser.

Um eine geordnete und nachhaltige Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten, wird die Nutzung an einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB gebunden. Dieser Vertrag regelt detailliert die Erschließung, den Bauablauf und die Gestaltung der Bebauung und kann im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans in beiderseitigem Einvernehmen angepasst werden.

## 5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben gleichzeitig auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

### **5.2.1 Maximal zulässige Grundfläche (GR) (§ 19 BauNVO)**

#### **Festsetzung**

Im Ferienhausgebiet wird die maximal zulässige Grundfläche (GR) wie folgt festgesetzt:

- Ferienhaus: 235 m<sup>2</sup>
- Gästehaus „Cube“: 68 m<sup>2</sup>
- Swimmingpool: 90 m<sup>2</sup>



Weitere Nebenanlagen (mit Ausnahme der erforderlichen Stellplätze mit Zufahrten) dürfen eine Grundfläche von max. 50 nicht überschreiten.

### **Erklärung / Begründung**

Die zulässige Grundfläche definiert sich nach § 19 BauNVO als der Teil eines Grundstücks, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Die Festlegung der Grundfläche kann über die Grundflächenzahl (GRZ) oder, wie im vorliegenden Fall, direkt durch Quadratmeterangaben im Bebauungsplan erfolgen. Die Regelung stellt sicher, dass die Bebauung eines Grundstücks in einem ausgewogenen Verhältnis zur Grundstücksgröße steht und die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks optimal ausgeschöpft werden, ohne dass es zu einer übermäßigen Verdichtung kommt.

Im vorliegenden Fall orientiert sich die Festsetzung der zulässigen Grundfläche an den bereits im Gebiet vorhandenen Anlagen. Die Festlegung der maximal zulässigen Grundflächen dient dem Ziel, das Ferienhausgebiet klar strukturiert und optisch ansprechend zu gestalten. Ein zentraler Aspekt ist dabei die Vermeidung einer übermäßigen, über den Bestand hinausgehenden Bebauung, um den Charakter eines Erholungsgebiets zu wahren. Durch die Vorgaben werden ausreichend Freiräume für gärtnerische Gestaltung, Erholung und den Erhalt der natürlichen Umgebung gewährleistet.

Die Größe der Ferienhäuser und weiteren Anlagen ist auf die Anforderungen eines Gebiets, das der Erholung dient, abgestimmt. Die Dimensionierung der Gebäude sichert sowohl den wirtschaftlichen Betrieb der Ferienhäuser als auch die Funktionalität für die Gäste. Zugleich wird gewährleistet, dass das Gebiet in seiner Nutzung und optischen Erscheinung dem Ziel einer städtebaulich angemessenen und landschaftlich integrierten Erholungssiedlung entspricht.

Insgesamt schaffen diese Festsetzungen einen Ausgleich zwischen der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke und der Erhaltung der landschaftlichen und freiraumplanerischen Qualitäten des Ferienhausgebiets.

## **5.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)**

### **Festsetzung**

Im Ferienhausgebiet sind max. III Vollgeschosse bzw. max. I Vollgeschoss (Gästehaus „Cube“) zulässig.

### **Erklärung / Begründung**

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Die Baunutzungsverordnung gibt dabei für die Bestimmung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen folgende Festsetzungsmöglichkeiten vor:

- Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ)
- Festsetzung der Vollgeschosszahlen
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung der Baumassenzahl.

Im vorliegenden Fall erfolgt in den Sonstigen Sondergebieten eine Festsetzung über die Vollgeschosszahlen.

Ein Vollgeschoss ist in der saarländischen Landesbauordnung (LBO) in § 2 Abs. 5 LBO wie folgt definiert:

*„Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im*

*Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Die Festsetzung der Vollgeschosszahlen greift hierbei den Bestand der vorhandenen Gebäude auf.

### 5.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

#### **Festsetzung**

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

#### **Erklärung / Begründung**

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen. Die Festsetzung einer Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 3 BauNVO:

*„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“*

Die Baugrenzen orientieren sich im Bereich der Sonstigen Sondergebiet hierbei am vorhandenen Bestand der baulichen Anlagen.

### 5.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB, § 12 BAUNVO)

#### **Festsetzung**

Spiel-, Sport- und Erholungsflächen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie zwischen der Straße „Forsthaus“ und dem Ferienhaus zulässig.

#### **Erklärung / Begründung**

Die Festsetzung der Spiel-, Sport- und Erholungsflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf speziell dafür festgesetzten Flächen trägt dazu bei, das Ferienhausgebiet als Erholungsort zu gestalten. Sie ermöglicht eine vielseitige Nutzung des Grundstückes, sodass die Feriengäste sowohl auf den privaten Grundstücksflächen als auch in gemeinschaftlichen Bereichen ausreichend Platz für Erholungs- und Freizeitaktivitäten vorfinden. Dies fördert die Attraktivität des Gebiets als Ferien- und Erholungsort und schafft einen Mehrwert für die Besucher.

Die Anordnung der Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und zwischen der Straße „Forsthaus“ und den Ferienhäusern stellt sicher, dass die bauliche Struktur des Gebiets geordnet und funktional bleibt. Die Trennung der Verkehrsflächen von den Erholungsbereichen schafft eine klare räumliche Gliederung, die den Erholungscharakter des Gebiets unterstützt, während gleichzeitig eine einfache und praktische Erschließung der Ferienhäuser für die Bewohner und Besucher gewährleistet wird. Die räumliche Trennung von Stellplätzen und Garagen auf einerseits überbaubaren Flächen und andererseits zwischen der Straße und den Ferienhäusern trägt dazu bei, dass die Flächen, die primär der Erholung dienen sollen, nicht durch Verkehrsanlagen beeinträchtigt werden. Dies führt zu einem angenehmeren Wohn- und Erholungserlebnis und fördert die städtebauliche Qualität des Ferienhausgebiets.

## 5.5 VERKEHR

### 5.5.1 Verkehrliche Konzeption

#### Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das Plangebiet wird über die Straße „Forsthaus“ hergestellt. Diese beginnt im Kreuzungsbereich der Straßen „An der Grotte“ und „Auf der Schlädt“ und führt bis zum Forsthaus und von dort weiter als Waldweg in den Merziger / Bachemer Kammerforst.

Bei der Straße „Forsthaus“ handelt es sich nicht um eine ausgebaute Straße, sondern vielmehr um einen Schotterweg. Aufgrund der geringen Frequentierung des Weges ist ein Ausbau auch nicht zwingend erforderlich.



Abbildung 8: Weg in Richtung Ferienhaus (links) / Einmündungsbereich "An der Grotte", "Auf der Schlädt" (rechts)

Die Straße „An der Grotte“ mündet in der Straße „Weiherfeld“, welche in der Ortsmitte von Hau-bach an die L 374 anbindet, die dann auch die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sicher-stellt.

#### Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind im Vorfeld des Ferienhauses Stellplätze vorgesehen (vgl. auch Ka-pitel 5.4).

#### Fußläufige Anbindung

Die fußläufige Anbindung erfolgt ebenfalls über die Straße „Forsthaus“.

## 5.6 VER- UND ENTSORGUNG

### 5.6.1 Allgemeine Konzeption

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Energie ist sicherzustellen und mit den ent-sprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten.

## **Wasser-, Strom- sowie Abwasserentsorgung**

Da das Plangebiet bereits bebaut und somit erschlossen ist, sind entsprechende Anschlüsse zur Wasser- und Stromversorgung sowie die Abwasserentsorgung vorhanden.

### 5.7 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Wesentliche Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans ist es, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Hierzu werden folgende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

#### **5.7.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

##### **Festsetzung**

Die Freiflächen im Plangebiet sind weiterhin gärtnerisch zu pflegen. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze mit einem Stammdurchmesser von mehr als 15 cm sind dauerhaft zu erhalten.

##### **Erklärung / Begründung**

Die Festsetzungen zur gärtnerischen Pflege der Freiflächen und zum Erhalt der Gehölze dienen dem Ziel, das Ferienhausgebiet nicht nur als bauliches, sondern auch als landschaftliches Erholungsgebiet zu entwickeln und zu erhalten. Der dauerhafte Pflegeauftrag für die Freiflächen gewährleistet, dass diese auch nach der Errichtung der baulichen Anlagen weiterhin attraktiv und in einem ordnungsgemäßen Zustand bleiben. Eine naturnahe und ästhetisch ansprechende Umgebung trägt maßgeblich zur Erholung der Ferienhausgäste bei und erhöht die Attraktivität des Gebiets.

Der Erhalt der Gehölze mit einem Stammdurchmesser von mehr als 15 cm sichert den Fortbestand wertvoller Bäume und Sträucher, die für das Landschaftsbild und die ökologische Vielfalt von Bedeutung sind. Diese Gehölze prägen die Atmosphäre des Ferienhausgebiets und tragen zur Schaffung eines angenehmen Mikroklimas bei, das insbesondere in Erholungsgebieten von großem Wert ist. Der Schutz bestehender Gehölze ist zudem ein wichtiger Beitrag zum Naturschutz und unterstützt die Klimaanpassung, indem die Vegetation langfristig bewahrt wird.

Die Festsetzungen sollen sicherstellen, dass das Gebiet auch in Zukunft als grüne, naturnahe Erholungslandschaft erhalten bleibt und der Charakter des Ferienhausgebiets durch landschaftsgestalterische und ökologische Aspekte geprägt wird.

### 5.8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Die Vorschrift dient der umfassenden Information aller Betroffenen und an der Planung Beteiligten. Hierdurch wird gewährleistet, dass sämtliche städtebaulich bzw. bodenrechtlich relevanten Sachverhalte bei der Bebauungsplanung zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen sind. Die nachrichtliche Übernahme bringt somit gegenüber der zuständigen Fachbehörde zum Ausdruck, dass der übernommene Aspekt bei der Planaufstellung zur Kenntnis genommen und in die Abwägung einbezogen wurde. Für die Öffentlichkeit dient sie als Hinweis, dass bei der Planung eines Bauvorhabens neben dem Bebauungsplan noch andere planungsrelevante Festsetzungen zu berücksichtigen sind.

#### **5.8.1 Wasserschutzgebiet C 38 „Stocksbruch“**

Das Plangebiet befindet sich zu innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 23.04.1991 festgesetzten Wasserschutzgebietes (C 38 „Stocksbruch“). Die in der Wasserschutzgebietsverordnung festgelegten Verbote und genehmigungspflichtigen Handlungen sind in der Bebauungsplanumsetzung zu beachten.

## 5.8.2 Landschaftsschutzgebiet (§ 18 SNG)

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des mit Verordnung im Jahr 1952 festgesetzten Landschaftsschutzgebietes L 1.00.03 "Merziger / Bachemer Kammerforst".

## 6 UMWELTBERICHT

### 6.1 EINLEITUNG

#### 6.1.1 Angaben zum Standort

Das knapp 1750 Quadratmeter große Plangebiet, gelegen am südlichen Ortsrand von Hausbach in der Straße "Forsthaus", ist von einer idyllischen Wald- und Wiesenlandschaft umgeben. Das historische Forsthaus bildet das Zentrum des Areals und wird von einem modernen Gästehaus, einem Swimmingpool und einer gepflegten Wiese ergänzt.

#### 6.1.2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan befasst sich mit der Revitalisierung eines alten Forsthauses im Ortsteils Hausbach der Gemeinde Losheim am See. Durch die Umnutzung in Ferienwohnungen sollen zusätzliche Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen und der Tourismus in der Region gestärkt werden. Dabei wird großer Wert auf den Erhalt der historischen Bausubstanz und die Einbindung in die umgebende Natur gelegt. Der Bebauungsplan legt die rechtlichen Grundlagen für die baulichen Veränderungen und die zukünftige Nutzung fest.

Das gesamte Gebiet wird als Sondergebiet ausgewiesen, das der Erholung dient. Es sind Ferienhäuser mit maximal zwei Ferienwohnungen sowie ein Gästehaus („Cube“) mit einer Ferienwohnung zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze, ein Swimmingpool mit Poolhaus, ein Geräteschuppen sowie funktionale Nebenanlagen erlaubt.

Die maximal zulässige Grundfläche beträgt für die Ferienhäuser 235 m<sup>2</sup>, für das Gästehaus „Cube“ 68 m<sup>2</sup> und für den Swimmingpool 90 m<sup>2</sup>. Weitere Nebenanlagen dürfen 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt maximal drei für Ferienhäuser und ein Vollgeschoss für das Gästehaus „Cube“.

Spiel-, Sport- und Erholungsflächen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Garagen mit Einfahrten können ebenfalls innerhalb der überbaubaren Flächen sowie zwischen der Straße „Forsthaus“ und den Ferienhäusern angeordnet werden.

Die Freiflächen im Gebiet müssen gärtnerisch gepflegt werden, und vorhandene Gehölze mit einem Stammdurchmesser von mehr als 15 cm sind dauerhaft zu erhalten.

#### 6.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Bebauungsplan orientiert sich eng an den vorhandenen Bebauungen. Ein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden wird dadurch nicht ausgelöst.

#### 6.1.4 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Hierzu werden alle relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden angeschrieben und um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB gebeten. Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erforderliche Betrachtung und Prüfung der Umweltbelange erfolgt nach diesem frühzeitigen Beteiligungsverfahren dann unter Berücksichtigung der von den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) eingereichten Stellungnahmen.

### 6.1.5 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Das Plangebiet befindet sich, wie in Kapitel 4.3.1 schon beschrieben, innerhalb folgender Schutzgebiete:

- Wasserschutzgebietes C 38 „Stocksbruch
- Landschaftsschutzgebiet L 1.00.03 „Merziger / Bachemer Kammerforst“



Abbildung 9: Auszug aus dem Schutzgebietskataster des Saarlandes

## 6.2 BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE

### 6.2.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

In räumlicher Hinsicht muss sich die Beschreibung der Umwelt auf den Einwirkungsbereich des Vorhabens erstrecken. Dieser ist abhängig von der Art der Einwirkungen (z.B. Luftverunreinigungen, Geräusche) und dem betroffenen Schutzgut.

Aufgrund der teilweise gegebenen Vorbelastungen sowie der Art des Vorhabens (keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft) kann sich die Beschreibung der Umwelt auf den Geltungsbereich selbst beschränken.

### 6.2.2 Naturraum und Relief

Das Plangebiet liegt im östlichen Abschnitt der naturräumlichen Teileinheit „Merzig-Losheimer Wald“ (199.00). Diese befindet sich in der Untereinheit „Merzig-Bachemer Sandsteinhügelland“ (199.0), welche wiederum zum Hochwaldvorland (199) und damit zur Haupteinheit „Saar-Nahe-Bergland“ (19) gehört. Charakteristisch für den Naturraum sind bewaldete Höhenzüge, die durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, Wiesen und Felder unterbrochen werden.

### 6.2.3 Geologie und Böden

Gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes (1981, 1:50.000) liegt das Plangebiet innerhalb der Söterer und Waderner Schichten (ro2) des Oberrotliegenden. Die Waderner Schichten sind sehr variabel aufgebaut und umfassen eine Vielzahl von Gesteinen. Typisch sind rote Tonsteine, Schluffe und Sandsteine, aber auch Konglomerate und vulkanische Gesteine kommen vor.

Gemäß der GK100 Lithostratigraphie (geoportal.saarland.de) befindet sich das Plangebiet auf Kreuznach-, Wadern- und Donnersberg-Formation der Kreuznacher und Waderner Schichten (prDO-prKN).

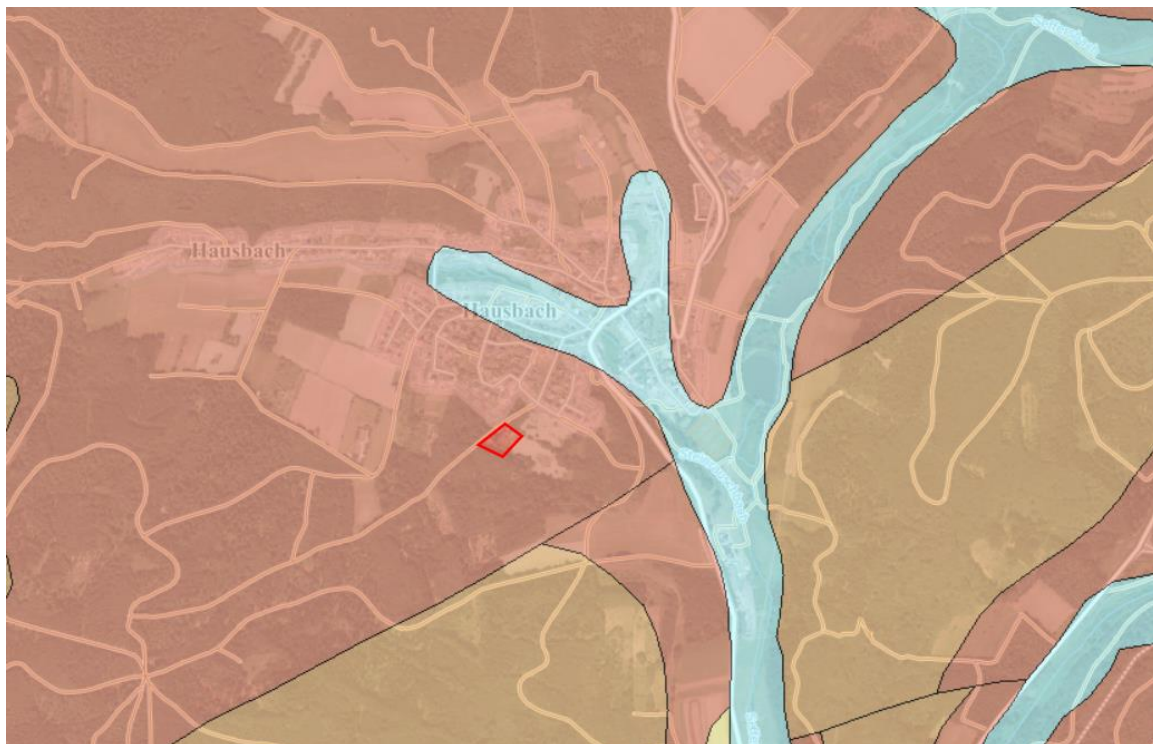


Abbildung 10: Auszug aus der geologischen Karte des Saarlandes (Quelle: [www.geoportal.saarland.de](http://www.geoportal.saarland.de))

Gemäß der Bodenübersichtskarte des Saarlandes (Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Umweltkartendienst im Internet) befinden sich im Plangebiet „Regosol und Braunerde aus Hauptlage über älteren Deckschichten (Basislage) aus Konglomeratverwitterung über anstehenden Konglomeraten des Rotliegenden (Waderner Formation“ (23). Darüber hinaus wird das Substrat „schutt- und geröllführende Hauptlage über älteren Deckschichten (Basislage) aus Konglomeratverwitterung über anstehendem Konglomerat (Rotliegendes, Wadern Formation)“ angegeben. Die Bodenartenschichtung wird wie folgt beschrieben: *Schutt- und geröllführender, lehmiger Sand bis sandiger Lehm über schutt- und mittel bis sehr stark geröllführendem, sandigen bis sandig-tonigen Lehm, verbreitet lehmiger Sand (quarzitbürtiges Konglomerat) sowie schutt- und geröllführender, sandig-lehmiger Schluff über schutthaltigem, mittel bis stark geröllführendem sandigen Lehm bis sandigen Ton, örtl. toniger Lehm (magmatitbürtiges Konglomerat) über Konglomeratverwitterung bzw. Anstehendem).*

Die Gründigkeit des Bodens wird als mittel bis tief eingestuft und die Humusform als F-Mull bis Moder. Die Durchlässigkeit ist je nach Liefergebiet und Zusammensetzung der Konglomerate mittel bis hoch, bei tonreichen Verwitterungsprodukten auch gering.

Archivböden im i.S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 BBodSchG sind Böden, welche Zeugen von natur- und kulturräumlichen Entwicklungen sowohl von Landschaften, Klima, menschlicher Nutzung als auch Naturkatastrophen sind. So können z.B. in Böden gespeicherte Informationen Aufschluss über Klimaveränderungen in der Vergangenheit geben, oder über historische Nutzungsformen (z.B. Wölbäcker).<sup>2</sup> Hinweise auf historische Nutzungsformen liegen nicht vor. Es ist nicht mit Archivböden i.S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 BBodSchG zu rechnen.

---

<sup>2</sup> LABO (2011) Archivböden. Empfehlungen zur Bewertung und zum Schutz von Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Hrsg. Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz



Abbildung 11: Auszug aus der Bodenübersichtskarte des Saarlandes (Quelle: [www.geoportal.saarland.de](http://www.geoportal.saarland.de))

#### 6.2.4 Oberflächengewässer / Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Fließ- und/oder Stillgewässer. Das nächstgelegene Gewässer ist der Steinrauschbach ca. 320 m nordöstlich des Plangebietes.

Nach der Hydrogeologischen Karte des Saarlandes (1:100.000, 1986; [geopotal.saarland.de](http://geopotal.saarland.de)) liegt das Plangebiet auf dem Polygon 291, dieses trägt die Typenbezeichnung „Trochitenkalk (nur im Bereich erhöhter Mächtigkeit Büschfeld - Perl - Faha dargestellt) ohne Hauptgrundwasserleiter im Liegenden; Waderner Schichten (ru2), Tholeyer Schichten (ru3)“ mit nennenswertem Wasserleitvermögen.

Dementsprechend liegt das Plangebiet, wie bereits beschrieben, auch innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

#### 6.2.5 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet ist derzeit teilweise bebaut oder versiegelt. Beim Großteil der Fläche handelt es sich aber um eine im Freiraum gelegene, intensiv genutzte Wiese, die die klimaökologische Funktion einer Kaltluftentstehungsfläche besitzt. Infolge nächtlicher stärkerer Abkühlung der Luftmassen über unbefestigten, begrünten Flächen im Vergleich zu den angrenzenden bebauten und versiegelten Flächen in der Siedlungslage von Hausbach, wird hier zusammen mit den umliegenden Waldflächen für die Siedlungslage frische Luft bereitgestellt, die zum Frischluftaustausch mit der Ortslage von Hausbach beitragen kann. Das Gebiet weist somit aufgrund der Flächengröße eine zumindest geringe Bedeutung für das Klima bzw. die Kaltluftproduktion auf.

Lufthygienische Vorbelastungen sind im Plangebiet keine zu erwarten.

#### 6.2.6 Arten und Biotope

##### Potenziell natürliche Vegetation

Als potenziell natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, die sich ohne die Einwirkung des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort einstellt und die sich im



Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet. Die potenziell natürliche Vegetation ist Ausdruck des biotischen Potentials einer Landschaft. Im Plangebiet sind als potenzielle natürliche Vegetation „Typischer Hainsimsen-Buchenwald“ zu erwarten.

### **Biototypen**

Eine Begehung des Gebietes erfolgte im September 2024. Da die Wiese zu dem Zeitpunkt der Begehung kurz geschoren war, war eine artgenaue Erfassung der Flora nicht möglich.

Generell sind im Plangebiet folgende Biototypen anzutreffen:

- Versiegelte Flächen (Gebäude, Vorflächen, Swimmingpool)
- Vielschnittwiese im rückwärtigen Gebäudebereich
- Gehölzgruppen am nördlichen Plangebietsrand

Da durch die Planung in diese Biototypen auch nicht eingegriffen werden wird, kann auf eine detailliertere Erfassung der Biototypen verzichtet werden.

### **6.2.7 Immissionsituation**

Im Plangebiet selbst sind sowie im näheren Umfeld sind keine planungsrelevanten Abgas- oder Emissionsquellen vorhanden.

### **6.2.8 Kultur- und Sachgüter**

#### **Landschaftsbild**

Unter Landschaftsbild versteht man die äußeren, sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft. Generell gilt, je schöner und abwechslungsreicher eine Landschaft sich gestaltet, desto wertvoller wird sie empfunden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine auf einem Hügel fast von allen Seiten von Wald eingerahmten Wiese. Der Bereich wird durch die bestehende Bebauung bereits geprägt, wobei insbesondere das Forsthaus, aufgrund seiner ansprechenden, historisch-markanten Gestaltung den gesamten Bereich prägt.

Das Landschaftsbild im Umfeld von Losheim am See, insbesondere im Ortsteil Hausbach, ist

#### **Land- und Forstwirtschaft**

Im Plangebiet findet weder eine land-, noch eine forstwirtschaftliche Nutzung statt.

## **6.3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)**

Es ist davon auszugehen, dass bei einer Nichtdurchführung der Planung keine wesentlichen Veränderungen des Umweltzustandes erfolgen wird.

## **6.4 BESCHREIBUNG DER VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

Da innerhalb des Plangebietes lediglich Nutzungen festgeschrieben und planungsrechtlich gesichert werden, die sich innerhalb vorhandener baulicher Anlagen abspielen werden, ist das Vorhaben nicht mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

Abgesehen von der Beschränkung der Baufenster auf das Maß des Bestandes und die Sicherung der bestehenden Freiräume, insbesondere der Gehölze durch Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher keine weiteren Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## 6.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

### 6.5.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienhaus Forsthaus Hausbach“ nicht zu erwarten, da in dem Bebauungsplan lediglich durch Festsetzungen bauliche Nutzungen innerhalb bestehender baulicher Anlagen zugelassen werden sollen und hierdurch keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Wasser, Klima und die vorhandenen Lebensräume ausgelöst werden.

### 6.5.2 Auswirkungen auf streng und besonders geschützte Arten – Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Aus den unter 6.5.1 genannten Gründen kommt es auch zu keinerlei artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen.

#### Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG

§ 19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten (nach den Anhängen II und IV der FFH-RL und nach Artikel 4 Abs. 2 und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) und Lebensräume (Lebensräume der vorgenannten Arten, Lebensräume nach Anhang I der FFH-RL sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Anhang IV-Arten der FFH-RL), die nach EU-Recht geschützt sind, und zwar innerhalb und außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Die Verantwortlichen (Bauherren, Betreiber) werden nur dann von der Haftung für Schäden freigestellt, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten und Lebensräume ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich verbindlich festgesetzt werden. Notwendige funktionale Ausgleichs- und Kohärenzmaßnahmen sind zwingend durchzuführen und lassen keine Abwägung zu.

Umweltschäden gem. § 19 BNatSchG werden durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienhaus Forsthaus Hausbach“ nicht verursacht.

### 6.5.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienhaus Forsthaus Hausbach“ nicht verbunden. Im Plangebiet entstehen keinerlei Nutzungen, die zu erheblichen Emissionen an Lärm oder Luftschadstoffen führen.

### 6.5.4 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf die Kultur und Sachgüter sind aus den o.g. Gründen ebenfalls nicht zu erwarten.

### 6.5.5 Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen

Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen des Vorhabens und den betroffenen Schutz- und Sachgütern, welche über die bereits betrachteten Auswirkungen hinausgehen, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

## 6.6 EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird aus den o.g. Gründen nicht erforderlich.

## 6.7 SCHWIERIGKEITEN ODER LÜCKEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben zur Erstellung des Umweltberichts bestanden nicht.

## 6.8 PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN

Eine Prüfung von Planungsalternativen war nicht erforderlich.

## 6.9 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nach § 4c BauGB haben die Kommunen die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Die geplanten Maßnahmen sind im Umweltbericht darzulegen. Die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Überwachung soll sich hierbei auf die erheblichen und nicht genau vorhersehbaren Auswirkungen konzentrieren. Da sich die Auswirkungen der vorliegenden Planung aufgrund der Art der Nutzung gut abschätzen lassen, sind Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

## 7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Gemeinde Losheim am See als Planungsträger bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaus Forsthaus Hausbach“ sowie der parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

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

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB sind zum jetzigen Zeitpunkt folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes eingestellt.

### 7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

#### 7.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Daher ist zu prüfen, ob von den zulässigen Nutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung zu erwarten sind. Da im vorliegenden Fall aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes lediglich drei Ferienwohnungen entstehen werden, sind weder durch Verkehr noch durch die Wohnungen selbst Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten, zumal die nächste Wohnbebauung ca. 150 m entfernt vom Plangebiet liegt.

#### 7.1.2 Auswirkungen auf die Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Mit der Schaffung von drei Ferienwohnungen in landschaftlich reizvoller Lage trägt der Bebauungsplan den Belangen von Sport, Freizeit und Erholung Rechnung.

### **7.1.3 Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet wird durch das bestehende, das Orts- und Landschaftsbild prägende ehemalige Forsthaus bestimmt. Da dieses erhalten und einer sinnvollen Nutzung zugeführt wird, wird der dauerhafte Bestand dieses Gebäudes gesichert.

### **7.1.4 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind wie im Umweltbericht dargestellt nicht zu erwarten.

### **7.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung**

Die Zulassung von Ferienwohnungen ist mit positiven Auswirkungen auf die lokale Wirtschaft verbunden. Sie fördert den touristischen Sektor, schafft in geringem Umfang Arbeitsplätze im Servicebereich und unterstützt lokale Dienstleister wie Gastronomie und Einzelhandel. Darüber hinaus kann die Initiative die Attraktivität der Region erhöhen und so mehr Besucher anziehen, was langfristig die wirtschaftliche Stabilität und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung stärkt. Dies trägt zur Erhaltung des kulturellen Erbes und zur Belebung des Umfelds bei.

### **7.1.6 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

Alle sonstigen Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

## **7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS**

Die Gewichtung des Abwägungsmaterials erfolgt zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

## **7.3 FAZIT**

Ein Fazit wird zum Abschluss der Bauleitplan-Verfahren gezogen.

Aufgestellt: Homburg, den 27.09.2024

ARGUS CONCEPT GmbH

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut