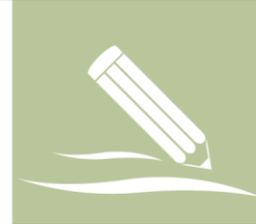
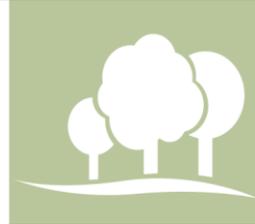


Bauleitplanung

Städtebau | Architektur  
Freiraumplanung

Umweltplanung  
Landschaftsplanung

Dienstleistung  
CAD | GIS



## **Gemeinde Losheim am See** Bebauungsplan „Gewerbegebiet Streifstraße“

### **Begründung**

Verfahrensstand: Entwurf



## **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Streifstraße“**

Bearbeitet im Auftrag 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:

M.Sc. Sara Morreale

Projektbearbeitung:

M.Sc. Sara Morreale

Stand: **25.08.2025**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1</u> <u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
1.1 Ziel und Zwecke der Planung	1
1.1.1 <b>Bebauungsplan „Streifstraße“</b>	1
<u>2</u> <u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>1</u>
<u>3</u> <u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>2</u>
3.1 Lage des Plangebiets, Topographie	2
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
3.3 Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung	3
3.4 Grünordnerische Bestandsaufnahme	4
3.4.1 <b>Naturraum</b>	4
3.4.2 <b>Geologie und Böden</b>	4
3.4.3 <b>Oberflächengewässer / Grundwasser</b>	4
3.4.4 <b>Klima und Lufthygiene</b>	5
3.4.5 <b>Arten und Biotop</b>	5
3.4.6 <b>Landschaftsbild und Erholungsnutzung</b>	6
3.4.7 <b>Land- und Forstwirtschaft</b>	7
3.4.8 <b>Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen</b>	7
<u>4</u> <u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>7</u>
4.1 Vorgaben der Raumordnung	7
4.1.1 <b>LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)</b>	7
4.1.2 <b>LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)</b>	8
4.1.3 <b>Flächennutzungsplan</b>	9
4.2 Restriktionen für die Planung	10
4.2.1 <b>Immissionsschutz</b>	10
4.2.2 <b>Wasserschutzgebiet</b>	10
<u>5</u> <u>PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>11</u>
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.1.1 <b>Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)</b>	11
5.2 Mass der baulichen Nutzung	12
5.2.1 <b>Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)</b>	13
5.2.2 <b>Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)</b>	13
5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	14
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	15
5.5 Verkehr	15
5.5.1 <b>Verkehrliche Konzeption</b>	15

5.5.2	<b>Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption</b>	16
5.6	Ver- und Entsorgung	16
5.6.1	<b>Wasser-, Strom- und Gasversorgung</b>	16
5.6.2	<b>Abwasserentsorgung</b>	16
5.7	Grün- und Landschaftsplanung	16
5.7.1	<b>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</b>	16
5.7.2	<b>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)</b>	17
5.8	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)	19
5.9	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 LBO)	19
5.9.1	<b>Nutzung regenerativer Energien</b>	19
5.10	Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 ABS. 6 BAUGB	19
5.10.1	<b>Wasserschutzgebiet</b>	19
5.11	Hinweise	19
5.11.1	<b>Denkmalschutz</b>	19
5.11.2	<b>Grundwasserschutz</b>	19
5.11.3	<b>Bepflanzungen</b>	20
5.11.4	<b>Mutterboden</b>	20
5.11.5	<b>Artenschutzrechtliche Hinweise</b>	20
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG</b>	<b>20</b>
6.1	Auswirkungen der Planung	21
6.1.1	<b>Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung</b>	21
6.1.2	<b>Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche</b>	22
6.1.3	<b>Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b>	22
6.1.4	<b>Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)</b>	23
6.1.5	<b>Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung</b>	26
6.1.6	<b>Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung</b>	26
6.1.7	<b>Auswirkungen auf alle sonstigen Belange</b>	26
6.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	26
6.2.1	<b>Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	26
6.2.2	<b>Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	27
6.3	Fazit	27





## 1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Rat der Gemeinde Losheim am See hat am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Streifstraße“ gefasst.

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

Mit dem Bebauungsplan „Streifstraße“ verfolgt die Gemeinde Losheim am See folgende Zielvorstellungen:

### 1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

#### 1.1.1 Bebauungsplan „Streifstraße“

Mit diesem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung einer derzeit noch größtenteils unbebauten Fläche im südlichen Bereich des bestehenden Gewerbegebiets geschaffen. Ziel ist die Erschließung und Nutzbarmachung der Fläche für gewerbliche Zwecke, um die wirtschaftliche Entwicklung am Standort zu fördern und neue Nutzungen zu ermöglichen.

Ein zentrales Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist u. a. die geplante Errichtung eines Gasspeichers sowie eines Wärmespeichers vergleichbarer Dimension durch die Losheimer Wärme GmbH. Nach aktuellem Planungsstand – ohne dass es sich hierbei bereits um endgültige Festlegungen handelt – ist vorgesehen, dass die Energiezentrale über ein Biogas-Blockheizkraftwerk mit einer elektrischen Leistung von rund 3,4 MW sowie einer thermischen Leistung von etwa 3,0 MW verfügt. Ergänzend sind zwei Luft-Wasser-Wärmepumpen mit einer Heizleistung von jeweils rund 0,7 MW geplant. Zusätzliche Aufstellplätze für eine weitere, baugleiche Wärmepumpe und ein baugleiches Biogas-Blockheizkraftwerk bleiben vorbehalten. Für die Zwischenspeicherung von Energie ist ein Wärmespeicher mit einem Volumen von ca. 1.500 m<sup>3</sup> vorgesehen. Der dazugehörige Biogasspeicher wird mit einem Fassungsvermögen von ca. 7.600 m<sup>3</sup> geplant. Als redundante Wärmequelle ist zusätzlich ein Ölkessel mit einer Leistung von rund 2,0 MW vorgesehen, dessen Brennstoffversorgung über einen liegenden Heizöltank mit ca. 20 m<sup>3</sup> Volumen erfolgt. Die beiden Speicher sollen auf der rückwärtigen Fläche südlich des geplanten Wendehammers realisiert werden und dienen der Sicherstellung einer zukunftsfähigen, nachhaltigen Energieversorgung.

Der Bebauungsplan trägt diesem Vorhaben Rechnung, indem er die entsprechenden Flächen ausweist, die bauliche Nutzung ermöglicht und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen (z. B. verkehrliche Anbindung, technische Infrastruktur) sicherstellt.

Diese Angaben stellen Richtwerte dar; die genaue Dimensionierung und technische Ausführung der Anlagen wird im weiteren Verlauf der Entwurfs- und Ausführungsplanung festgelegt.

## 2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Streifstraße“ erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen.

Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. Danach können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (...) festgesetzt wird.“

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um eine innerhalb der bebauten Ortslage der Gemeinde Losheim am See gelegene Fläche mit einer Größe von ca. 2,5 ha.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgelegt. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Streifstraße“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Streifstraße“ wurde unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnungen zu entnehmen.

### 3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

#### 3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 2,5 ha. Es liegt im Süden des Ortsteiles Losheim und befindet sich hier im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes entlang der Streifstraße.



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

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 310 m – 320 m über NN. Bedingt durch die bauliche Nutzung und die damit verbundene Geländeüberformung ist das Plangebiet größtenteils nahezu





Abbildung 3 und 4: Stellplatz- und Lagerflächen (links) und Hütten und Unterstände (rechts)  
(Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

Die Umgebung des Plangebietes setzt sich aus verschiedenen Nutzungen zusammen. Im Norden, Osten und Nordwesten setzt sich das Gewerbegebiet fort, südlich und südwestlich befinden sich Wiesen.

### 3.4 GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME

#### 3.4.1 Naturraum

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum 199.1 „Losheim-Waderner-Becken“.

Das „Losheim-Waderner-Becken“ wird durch zahlreiche vom Hunsrück herabfließende Bäche in ein System breiter Rücken und Platten zerlegt.

#### 3.4.2 Geologie und Böden

Gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes (1981, 1 : 50.000) sind im Plangebiet als geologischer Untergrund hauptsächlich Ablagerungen des mittleren und oberen Bundsandsteins anzutreffen.

Aufgrund der bereits in der Vergangenheit erfolgten Versiegelung im Plangebiet sowie der Bebauung der umliegenden Flächen ist im Plangebiet mit Veränderungen und Vorbelastungen der Böden durch Bodenabtrag und –auftrag und dem damit verbundenen Einbringen von allochthonem Bodenmaterial zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass die Böden im Plangebiet in ihrem Aufbau sowie in ihren physikochemischen Eigenschaften bereits stark verändert und vorbelastet sind.

Dementsprechend wird das Plangebiet in der Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK, Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz) als Siedlungsbereich angezeigt.

Weiterhin treten im Plangebiet keine seltenen Böden und keine Böden mit hohem Erfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen auf. Archivböden i.S.d § 2 Abs. 2 Nr. 2 BBodSchG sind nicht zu erwarten.

Da das Plangebiet bereits erheblich anthropogen überformt wurde, wird durch den vorliegenden Bebauungsplan kein neuer, erheblicher Eingriff in die Böden vorbereitet. Es ist mit weitgehend veränderten Böden zu rechnen, deren natürliche ökologische Bodenfunktion bereits beeinträchtigt ist.

#### 3.4.3 Oberflächengewässer / Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Fließ- oder aber Stillgewässer. Ca. 700 m nördlich fließt der Losheimer Bach.

Laut Hydrogeologischer Karte (1:100.000, 1987) befindet sich das Plangebiet im Norden innerhalb von Festgesteinen mit hohem Wasserleitvermögen (Hauptgrundwasserleiter, Mittlerer Buntsandstein und Kreuznacher Schichten (sm+ro3)) und im Süden innerhalb von Festgesteinen mit geringem Wasserleitvermögen (Unterer Muschelkalk (mu) und Oberer Buntsandstein (so), jeweils unterlagert vom Hauptgrundwasserleiter). Darüber hinaus besitzt das Plangebiet aufgrund der Vorbelastungen der Böden durch Bodenab- und Bodeneintrag sowie der verhältnismäßig geringen Flächengröße keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung und den Grundwasserhaushalt in diesem Raum.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes WSG Losheim.

#### 3.4.4 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet ist derzeit bereits zu großen Teilen infolge der Anlage des bestehenden Betriebsgeländes vollständig versiegelt, so dass die klimaökologische Funktion der Fläche bereits deutlich beeinträchtigt ist.

Lediglich die Gehölze in den Randbereichen tragen in geringem Maße zur Aufwertung des Kleinklimas in diesem Raum bei. Diese übernehmen die klimaökologische Funktion eines kleinflächigen klimatischen Ausgleichs.

Infolge des innerhalb des Plangebiets vorhandenen Gewerbes mit Zuliefererverkehr sind im Plangebiet Vorbelastungen in Form von Lärm- und Abgasimmissionen zu erwarten.

#### 3.4.5 Arten und Biotope

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte im Juli 2025 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Im Folgenden werden die Biotoptypen des Plangebietes zusammengefasst dargestellt, Artenlisten der Biotoptypen wurden aufgrund der überwiegend unterdurchschnittlichen Ausprägung der Biotoptypen nicht angefertigt. Die Differenzierung und Beschreibung der Einheiten orientiert sich am Leitfaden für Eingriffsbewertung von 2001 des saarländischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr. Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfaden vergeben.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets und wird derzeit überwiegend als Stellplatz-, Betriebs- und Lagerfläche genutzt. Der Boden ist großflächig **vollversiegelt (3.1)**, hauptsächlich durch Asphalt- oder Betonbeläge. Im Zuge der langjährigen Nutzung und Witterungseinflüsse sind in der Versiegelung Risse und offene Fugen entstanden, in denen sich spontane Vegetation angesiedelt hat. Es handelt sich um einen anthropogen stark überprägten Standort mit ruderalem Charakter.

In den offenen Fugenbereichen sowie an weniger frequentierten Randzonen zeigen sich Anzeichen initialer Sukzession. Hier haben sich Pflanzenarten etabliert, die typisch für trocken-warme, nährstoffreiche **Ruderalstandorte (6.6)** sind. Besonders häufig treten Arten wie Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Schafgarbe (*Achillea millefolium* agg.), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Einjähriges Berufkraut (*Erigeron annuus*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) sowie Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) auf.

Der Randbereich zur Streifstraße weist eine geringere Versiegelung auf und wird von einer **Wiesenbrache (2.7.2.2.1)** eingenommen. Hier dominieren Arten wie Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesenfuchsschwanzgras (*Alopecurus pratensis*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wiesenklees (*Trifolium pratense*) sowie Einjähriges Berufkraut (*Erigeron annuus*).

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Fläche als versiegelter Ruderalstandort mit geringer ökologischer Wertigkeit einzustufen.

Die westlichen, südwestlichen und südlichen Randbereiche des Plangebietes sind als Böschungen ausgebildet und mit **Gehölzen bestanden (1.8.3)**. Auch der nordwestliche und westliche Randbereich, der flacher verläuft, zeigt eine durchgehende Gehölzstruktur. Die Vegetation setzt sich aus einer Mischung heimischer sowie standortfremder oder eingebürgerter Strauch- und Baumarten zusammen. Typische Vertreter in diesen Gehölzbeständen sind Blutpflaume (*Prunus cerasifera*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Roteiche (*Quercus rubra*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vielblättrige Lupine (*Lupinus polyphyllus*), Brombeere (*Rubus sect. Rubus*) sowie Hasel (*Corylus avellana*). Die Gehölzbereiche zeigen einen halbnatürlichen Charakter mit einzelnen Sukzessionselementen und bilden strukturreiche, standörtlich angepasste Saum- und Übergangsbereiche zwischen der Betriebsfläche und dem angrenzenden Gelände.



Abbildung 5 und 6: Vollversiegelte Flächen und ruderalisierte Bereiche (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)



Abbildung 7 und 8: Gehölze der Randbereiche (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

Insgesamt besitzen die teils stark anthropogen überformten und überwiegend unterdurchschnittlich ausgeprägten Biotoptypen des Geltungsbereiches aufgrund der Lage innerhalb eines Gewerbegebietes und des damit verbundenen hohen anthropogenen Störeinflusses nur eine geringe (versiegelte Flächen) bis mittlere (Gebüsch) Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

### 3.4.6 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Dominiert wird das Landschaftsbild im Plangebiet durch die bereits vorhandenen Nutzungen und damit großflächigen Versiegelungen innerhalb des Plangebietes. Das Umfeld des Plangebietes ist hauptsächlich geprägt durch weitere Gewerbeflächen. Südlich schließen sich größere Offenland- und Waldbereiche an das Plangebiet an. Das Landschafts- bzw. Stadtbild in diesem Raum ist bereits deutlich überformt. Insgesamt besitzt das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für das Landschafts- bzw. Stadtbild in diesem deutlich anthropogen überformten Raum. Lediglich die größeren Gebüschereiche werten das Landschaftsbild auf.

Bedeutende Strukturen der Freizeit- und Erholungsnutzung wie beispielsweise überregional bedeutsame Wanderwege befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

### 3.4.7 Land- und Forstwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine forst- oder landwirtschaftlich genutzten Flächen. Derartige Belange sind damit nicht betroffen.

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 21. 03. 1991 festgesetzten **Wasserschutzgebietes C 37 „Losheim“**.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des **Naturparks Saar-Hunsrück**.

Darüber hinaus befinden sich keine **Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Naturdenkmale, Biotopverbundflächen, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturparks** innerhalb des Plangebietes oder dessen näheren Umgebung. Das nächste Landschaftsschutzgebiet befindet sich ca. 3,5 km südöstlich des Plangebietes, wodurch eine weitere Betrachtung entfällt.

Weiterhin liegt das Plangebiet nicht innerhalb von Flächen, die im Rahmen der **Offenland- Biotopkartierung des Saarlandes (OBK III und IV)** oder des **Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes (ABSP)** erfasst und bewertet wurden. **Geschützte Biotope** nach §30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden.

Das **Landschaftsprogramm des Saarlandes (2009)** legt für das Plangebiet keine Ziele fest.

## 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 zu Gunsten 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“.

Nach dem LEP Siedlung handelt es sich bei der Gemeinde Losheim am See um ein Grundzentrum. Losheim am See wird mit seinen Ortschaften dem Ländlichen Raum zugeordnet. Aus den besonderen Festlegungen für die Siedlungsstruktur im Ordnungsraum ist nach dem LEP Siedlung das Ziel, das vorhandene Flächenpotenzial unter Vermeidung negativer Verdichtungsfolgen Flächen sparend und Umwelt schonend zu nutzen.

Den Zielen des Bebauungsplanes kann nicht unterstellt werden, dass sie sich nach Art, Lage und Umfang wesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken.

Die vorliegende Planung steht somit nicht im Konflikt zu den Vorgaben des LEP Teilabschnitt „Siedlung“.

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

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert am 20. Oktober 2011, liegt das Plangebiet innerhalb einer „Siedlungsfläche überwiegend Gewerbe“.

Zudem liegt das Plangebiet innerhalb eines **Vorranggebietes für Grundwasserschutz (VW)**. In Ziffer 56 der textlichen Erläuterungen zum LEP Umwelt heißt es:

*„Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) sind als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabweisbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt.“*

Dies bedeutet, dass vor allem im Zuge der Baumaßnahmen entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers festzulegen und gegebenenfalls im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen sind.

Bei Berücksichtigung der Belange des Grundwasserschutzes steht die Planung nicht im Widerspruch zu den Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Zudem liegt das Planungsgebiet innerhalb des **Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen – VG „Losheim - Südost“**

In Nr. 70 des LEP Umwelt heißt es hierzu u.a.: *„Die Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) dienen der Sicherung und Schaffung von Dienstleistungs- und Produktionsstätten und den damit verbundenen Arbeitsplätzen. In VG sind Betriebe des industriell-produzierenden Sektors, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes zulässig. Daher sind in VG in größtmöglichen Umfang gewerbliche Bauflächen, Industrie- und Gewerbegebiete bzw. Dienstleistungs-, Technologieparks oder Gründerzentren auszuweisen. Die Ansiedlung aller Formen des Einzelhandels mit mehr als 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie alle den v.g. Zielsetzungen entgegenstehenden Nutzungen sind in VG nicht zulässig.“*

Damit entspricht der Bebauungsplan den landesplanerischen Vorgaben.

Unmittelbar südlich grenzt zudem ein **Vorranggebiet für Freiraumschutz (VFS)** an das Plangebiet an, dessen Ausläufer noch die mit Gehölzen bestandenen Randbereiche des Geltungsbereiches tangieren. Die Gehölze werden erhalten, der Bereich wird somit vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.



Abbildung 9: LEP Umwelt (Auszug)

#### 4.1.3 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Losheim am See stellt für das Plangebiet bestehende bzw. geplante gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Somit entspricht die geplante Erweiterung von Gewerbeflächen der Darstellung im Flächennutzungsplan und kann als aus diesem entwickelt betrachtet werden.



Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

## 4.2 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke wird 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:

### 4.2.1 Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden, d.h. zumindest auf das gesetzlich zulässige Maß reduziert werden.

### 4.2.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 21. 03. 1991 festgesetzten Wasserschutzgebietes C 37 „Losheim“.

In § 51 WHG heißt es:

*(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.

## 5 PLANFESTSETZUNGEN

### 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 5.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

##### **Festsetzung**

siehe Planzeichnung

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

##### **Zulässige Arten von baulichen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO**

- **Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe**
- **Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude**

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen

#### Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **Erklärung / Begründung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO werden im Bebauungsplan Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete festgesetzt. Diese werden in den §§ 2 - 14 BauNVO näher bestimmt, d.h. ihr Gebietscharakter wird definiert und die jeweils allgemein oder ausnahmsweise bzw. nicht zulässigen Nutzungen werden hierin festgelegt. Die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes ergibt sich aus den Absätzen 1 der §§ 2 - 9 BauNVO. Die Absätze 2 regeln die zulässigen Arten von Nutzungen, während die Absätze 3 der §§ 2 - 9 BauNVO Aussagen zu den ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen treffen. Nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden diese Nutzungsregelungen Inhalt des Bebauungsplanes, soweit nicht über die Absätze 4 - 9 des § 1 BauNVO konkret etwas anderes für den Bebauungsplan bestimmt wird.

Gewerbe- und Industriegebiete dienen zur Unterbringung von gewerblichen Betrieben. Planungsrechtlich unterscheiden sich die beiden Baugebietsarten nicht durch die Größe der zulässigen Betriebe, deren Produktionsweise oder andere produktionstechnische Merkmale, sondern vorrangig durch das Maß an Störungen, das die Betriebe im jeweiligen Baugebiete verursachen dürfen. Gewerbegebiete dienen nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung „nur“ vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, während Industriegebiete diesem Zweck ausschließlich dienen. Damit dienen Gewerbegebiete der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ein Gewerbegebiet ist somit planungsrechtlich der richtige Standort für jene Betriebe, die nach ihren Auswirkungen einerseits noch nicht in ein Industriegebiet gehören, die aber andererseits aber auch nicht mehr in einem Mischgebiet zugelassen werden können.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan „Streifstraße“ sollen aufgrund der hohen Nachfrage neue Gewerbeflächen erschlossen 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 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Für das Gewerbegebiet wird eine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:

- **GH** (Gebäudehöhe) = **12 m** im nördlichen Abschnitt
- **GH** (Gebäudehöhe) = **30 m** im südlichen Abschnitt

Oberer Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist der obere Abschluss des Daches. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße im Endausbau (Straßenachse), gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

#### 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.

In Gewerbe- und Sondergebieten stellt dabei die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen mit die am besten geeignete Festsetzungsmöglichkeit dar, um die Höhenentwicklung eines Baukörpers zu beschränken. Die festgesetzte Höhe orientiert sich hierbei an den für die angedachten Nutzungen erforderlichen Höhen sowie an das bereits vorhandene Gebäude. Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eine untere und eine obere Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen eindeutig bestimmen zu können. Zur eindeutigen Bestimmung des unteren Bezugspunkts wird Bezug auf die Straßenachse der angrenzenden Erschließungsstraße im Endausbau genommen.

Nach Rücksprache mit der Losheimer Wärme GmbH ist im rückwärtigen südlichen Bereich des Plangebietes, unmittelbar südlich des bestehenden Wendehammers, die Errichtung eines Gasspeichers mit einer Höhe von etwa 30 m sowie eines Wärmespeichers in vergleichbarer Dimension vorgesehen. Beide Bauwerke stellen funktional notwendige Infrastrukturelemente der geplanten gewerblichen Nutzung dar.

Mit Höhen von rund 30 Metern überschreiten diese Baukörper die im Gewerbegebiet Losheim üblichen baulichen Höhen deutlich. Aufgrund ihrer Anordnung vor der südlich angrenzenden, steilen Böschung, welche selbst eine erhebliche topographische Erhebung bildet, erscheint diese Höhenentwicklung jedoch städtebaulich vertretbar. Eine maßgebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder benachbarter Nutzungen ist nicht zu erwarten.

Für alle übrigen Bereiche des Plangebietes wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 12 m begrenzt, was dem ortsüblichen Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet entspricht.

### 5.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

#### Festsetzung

siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet wird auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,9 zulässig ist.

### **Erklärung / Begründung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt die zulässige Grundfläche je Quadratmeter Grundstückfläche an. Unter der zulässigen Grundfläche versteht man gem. § 19 Abs. 2 BauNVO den Teil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dabei sind aus Gründen des Bodenschutzes nicht nur die Grundflächen der Hautgebäude anzurechnen, sondern auch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und den zugehörigen Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Im Gewerbegebiet wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der zuvor genannten Grenzen bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, abgesehen werden.

Im vorliegenden Fall wird eine Überschreitung bis zu 0,9 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) festgesetzt und damit ein Wert, der über den genannten Grenzen liegt, da im Bebauungsplan im vorliegenden Fall beide Ausnahmegründe bejaht werden können:

- Das Gebiet war auch vorher schon bebaut und besteht hauptsächlich aus bereits versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen. Bei den Restgrünflächen handelt es sich um kleinere, stark anthropogen überformte Bereiche.
- Es stehen keine natürlichen Böden mehr an, die auch entsprechende Bodenfunktionen übernehmen können.
- Die räumliche Situation des Grundstücks erlaubt nur bei einer Überschreitung der GRZ bis 0,9 eine zweckentsprechende Grundstücksausnutzung.

### 5.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

#### **Festsetzung**

siehe Nutzungsschablone

hier: abweichende Bauweise

Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

#### **Erklärung / Begründung**

Mit der Bauweise wird festgelegt, wie bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen anzuordnen sind. Die BauNVO unterscheidet dabei folgende Bauweisen:

- offene Bauweise: Gebäude mit einer Länge bis 50 m sind mit Grenzabstand zu errichten
- geschlossene Bauweise: Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet
- abweichende Bauweise: Bauweise ist weder als offen noch als geschlossen zu bezeichnen

Im vorliegenden Fall wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Die Festsetzung orientiert sich hierbei an der Bestandsbebauung in der Umgebung.

### 5.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

#### **Festsetzung**

siehe Planzeichnung

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 des Plangebietes hierbei an den geplanten Erweiterungen.

### 5.5 VERKEHR

#### **5.5.1 Verkehrliche Konzeption**

##### **Verkehrsanbindung des Plangebietes**

Das Plangebiet ist verkehrlich gut erschlossen und liegt im südlichen Bereich eines bestehenden Gewerbegebietes. Die Anbindung erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße (Streifstraße), die über eine Stichstraße mit Wendeanlage im Süden des Plangebietes verlängert werden soll. Von der Streifstraße aus ist eine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gegeben, insbesondere über die L377 und die L157 in Richtung Ortszentrum und Umland.

##### **Ruhender Verkehr**

Die Stellplatzversorgung erfolgt auf den jeweiligen gewerblichen Baugrundstücken. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist im Zuge der Bauantragsverfahren entsprechend der jeweils geltenden Stellplatzsatzung oder nachgewiesenen Bedarfszahlen nachzuweisen. Es ist vorgesehen, ausreichend Fläche für Kunden- und Mitarbeiterstellplätze sowie für Lieferverkehre auf den privaten Grundstücken bereitzustellen.

##### **ÖPNV**

Das Plangebiet ist über den öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Bushaltestellen sowie der Losheimer Bahnhof befinden sich in fußläufiger Entfernung in der Saarbrücker Straße. Dort

bestehen regelmäßige Busverbindungen in Richtung Losheimer Ortskern sowie in die umliegenden Ortsteile und in Richtung Merzig und Wadern.

### **Fußläufige Anbindung**

Die fußläufige Anbindung des Plangebietes ist durch vorhandene Gehwege entlang der Streifstraße sowie über einen Feldweg, der am Rande des Plangebietes vorbeiläuft, gewährleistet. Der Wendehammer am südlichen Ende der geplanten Erschließungsstraße ermöglicht auch zu Fuß eine klare Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche.

### **5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption**

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

#### **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

siehe Planzeichnung

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass überdachte Stellplätze, Carports und Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

siehe Planzeichnung

## 5.6 VER- UND ENTSORGUNG

### **5.6.1 Wasser-, Strom- und Gasversorgung**

Die Versorgung mit Wasser und Strom erfolgt über das vorhandene Ortsnetz. Hier sind bereits Anschlusspunkte vorhanden, die geringfügig erweitert werden müssen.

### **5.6.2 Abwasserentsorgung**

Träger des kommunalen Kanalnetzes ist der Abwassereigenbetrieb der Gemeinde Losheim am See. Auch hier müssen lediglich Hausanschlüsse für Neubauten hergestellt werden. Soweit erforderlich erfolgt eine Erweiterung des bereits auf dem Gelände bestehenden Abwassersystem im Zuge der Nacherschließung.

## 5.7 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Wesentliche Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans ist es auch, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen. So zielen die grünordnerischen Festsetzungen auf eine Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes ab. Hierzu werden folgende grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

### **5.7.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **Festsetzung**

#### **M1: Artenschutzrechtliche Maßnahmen - Reptilien**

Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bezüglich von Reptilien werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

Die Baufelder sind vor Beginn und für den Zeitraum der Arbeiten gegen ein Einwandern von Individuen zu sichern. Vor Baubeginn ebenso wie während der baulichen Aktivitäten hat ergänzend regelmäßig die Kontrolle und ggf. ein Abfangen von Individuen zur Aktivitätszeit der Art aus dem Gefahrenbereich des Eingriffs zu erfolgen. Der Abfang hat nach dem folgenden Plan erfolgen:

1. Der Eingriffsraum ist vor Abfang in Bereichen, von wo stets Tiere einwandern können, zeitnah gegen ein (Wieder-) Einwandern von Individuen zu sichern. Hierzu muss die Eingriffsfläche gemäß Vorgabe durch eine ökologische Beratung in entsprechenden Abschnitten mit einem quer verlaufenden Reptilienschutzzaun „reptiliendicht“ abgezäunt werden.
2. Der Abfang hat mit Aktivitätsbeginn der Art zu erfolgen und soll von erfahrenen Herpetologen durchgeführt werden. Er hat schonend mit sogenannten Reptilienangeln zu erfolgen, wenn sinnvoll ggf. auch per Handfang (vgl. LAUFER 2014).

Die aus dem Eingriffsbereich abgefangenen Tiere sind ohne weitere Zwischenhälterung in die Flächen ihres unmittelbar umliegenden Gesamtlebensraumes zu verbringen.

Um ein Wiedereinwandern zu verhindern, muss der Reptilienzaun zunächst während der gesamten Bauarbeiten stehen bleiben. Um nicht abgefangenen, auf der Eingriffsfläche verbliebenen Tieren stets auch aktiv eine Flucht aus dem Baufeld zu ermöglichen, sind entlang des Zaunes aufseiten der Eingriffsfläche hierzu im Abstand von ca. 10 m Überstiegshilfen zu installieren, die ein einseitiges Überklettern des Zauns aus dem Gefahrenbereich heraus erlauben.

## **M2: Strukturanreicherung für Reptilien**

Am westlichen Rand des Plangebietes sind zwei Lesesteinhaufen anzulegen und dauerhaft freizuhalten.

### **Erklärung / Begründung**

Die Festsetzung dient dem Schutz von Reptilien. Nähere Erläuterungen sind in Kapitel 6.1.4 zu finden.

## **5.7.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

### **Festsetzung**

#### **P1: Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Alle nicht überbaubaren und nicht als Arbeits-, Lager-, Park- und Verkehrsflächen dienenden Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierzu ist pro 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter Hochstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **P2: Stellplatzbegrünung**

Alle Stellplatzflächen sind einzugrünen. Je 5 Stellplätze ist ein Baum gemäß Pflanzliste als Hochstamm anzupflanzen.

#### **P3: Erhalt von Gehölzen**

Innerhalb der mit P3 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und zu schützen. Rodungen und Entnahmen einzelner Bäume sind aus Sicherheitsgründen zulässig. Die Entnahme von Bäumen ist gutachterlich zu begleiten.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden

zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

#### **Pflanzliste Laubbaumhochstämme (Beispiele)**

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)  
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)  
Feld-Ahorn (Acer campestre)  
Stiel-Eiche (Quercus robur)  
Vogel-Kirsche (Prunus avium)  
Winter-Linde (Tilia cordata)  
Rot-Buche (Fagus sylvatica)

#### **Pflanzliste Sträucher**

Schlehe (Prunus spinosa)  
Zweigriffliher Weißdorn (Crataegus laevigata) Eingriffliher Weißdorn (Crataegus monogyna) Hasel (Corylus avellana)  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Hundsrose (Rosa canina)  
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)  
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)  
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

#### **Pflanzqualität**

Zur schnelleren Wirksamkeit der Anpflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt. Die Pflanzqualität hat daher den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen:

- Hochstämme: 3xv., StU 12-14 cm
- Heister: 2xv, ab 100 m
- Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

#### **Erklärung / Begründung**

Die Eingrünung des Plangebiets durch verschiedene Gehölzstrukturen bzw. der Erhalt der vorhandenen Grünflächen ist eine der wichtigsten grünordnerischen und landschaftsökologischen Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und für den naturschutzfachlichen Ausgleich.

Durch die Eingrünung des Plangebietes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht überbaubaren Flächen ökologisch aufgewertet und der östliche Randbereich eingegrünt. Diese Bereiche können für störungsunempfindliche Tiere als Lebensraum genutzt werden.

Zusätzlich werden bestehende Grünflächen erhalten. Da im Plangebiet ein Gasspeicher errichtet werden soll, ist es aus Sicherheitsgründen ggf. notwendig einzelne Bäume in einem Sicherheitsabstand zu entnehmen, da die Gefahr, dass Bäume auf den Speicher stürzen soweit es geht ausgeschlossen werden muss.

Alle Gehölzstrukturen im Plangebiet tragen zur Ausfilterung von Luftschadstoffen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen um mehrere Grad Celsius durch Beschattung und Transpirationskühlung bei.

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen wird festgesetzt, dass heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind. Diese stehen in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlicherweise vorkommenden Tierarten. Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten Wirkungen schnellstmöglich zu erzielen.

#### 5.8 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS.7 BAUGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

#### 5.9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 LBO)

Die folgenden gestalterischen Festsetzungen dienen der stadtgestalterischen Einbindung der Neubauten in das städtebauliche Umfeld:

##### **5.9.1 Nutzung regenerativer Energien**

Wärmeerzeuger auf Basis erneuerbarer Energien sind einzusetzen. Solarenergie soll mit Hilfe von thermischen Solaranlagen und/oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung genutzt werden. Mindestens 30% der Dachfläche sind mit Solar oder PV auszulegen. In die Berechnung werden Garagenflächen mit einbezogen.

#### 5.10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 ABS. 6 BAUGB

In die verbindliche Bauleitplanung sind Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind, nachrichtlich zu übernehmen. Gleiches gilt für Denkmäler nach Landesrecht. Solche Festsetzungen sind getroffen, wenn sie mit Außenwirkung rechtsverbindlich sind und für sich aus ihrer eigenen Rechtsgrundlage heraus gelten, ohne dass sie einer Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen.

Nachrichtliche Übernahmen brauchen nur in einem Umfang zu erfolgen, soweit sie zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Folgende nachrichtlichen Übernahmen werden daher in den Bebauungsplan übernommen:

##### **5.10.1 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 21. 03. 1991 festgesetzten Wasserschutzgebietes C 37 „Losheim“.

Die in der Wasserschutzgebietsverordnung festgelegten Verbote und genehmigungspflichtigen Handlungen sind in der Bebauungsplanumsetzung zu beachten.

#### 5.11 HINWEISE

##### **5.11.1 Denkmalschutz**

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzes sind zu beachten und einzuhalten.

##### **5.11.2 Grundwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines gemäß LEP Umwelt ausgewiesenen Vorranggebietes für den Grundwasserschutz. In Vorranggebieten für den Grundwasserschutz ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in die schützenden Deckschichten sind zu vermeiden. Baumaßnahmen, die das Grundwasser nachteilig verändern können, in das Grundwasser bzw. in den

Grundwasserleiter eingreifen sowie die schützenden Deckschichten oberhalb des Grundwasserleiters entfernen oder wesentlich vermindern sind durch einen hydrogeologischen Gutachter zu begleiten.

### **5.11.3 Bepflanzungen**

Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung der Erschließungsanlagen folgenden Vegetationsruhe herzustellen.

### **5.11.4 Mutterboden**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 ist in aktueller Fassung zu beachten.

### **5.11.5 Artenschutzrechtliche Hinweise**

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

Bei Rodungsarbeiten sind, um die artenschutzrechtlichen Vorschriften (insb. §§ 19 u. 44) des BNatSchG einzuhalten, im Vorfeld der Rodung von Bäumen und/oder Hecken diese Strukturen auf das Vorhandensein (auch aktuell unbesetzter) Fortpflanzungsstätten besonders u./o. streng geschützter Arten i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG (wie zum Beispiel Fledermäuse) zu überprüfen und gegebenenfalls geeignete Schutzmaßnahmen zu planen und umzusetzen.

## **6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG**

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Gemeinde Losheim am See als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Streifstraße“ die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde Losheim am See 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 (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“).

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Streifstraße“ eingestellt:

## 6.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 6.1.1 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 im Plangebiet zulässigen Nutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung zu erwarten sind bzw. der Schutz von schutzwürdigen Nutzungen vor Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen ist sicherzustellen und potenzielle Konflikte sind aufzuzeigen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets am südlichen Rand des Ortsteils Losheim. Die Umgebung ist überwiegend gewerblich geprägt; insbesondere östlich, und nördlich schließen weitere Gewerbeflächen an. Unmittelbar westlich des Geltungsbereichs, befindet sich allerdings ein Bereich mit Wohnnutzung, sodass eine Gemengelage aus gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen bereits heute besteht. Diese städtebauliche Struktur ist in vielen gewerblichen Randlagen typisch und stellt keinen Ausnahmefall dar.

Es darf durch den Bebauungsplan keine neue Gemengelage geplant werden und es darf keine Schlechterstellung von Bestandsgewerbe hervorgerufen werden. Neue Nutzungen müssen sich dem Bestand unterordnen und neue Wohnbebauung muss die Belange der Gewerbebetriebe berücksichtigen. Dabei ist auch die Entwicklungsmöglichkeit des Gewerbes zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Sicherung bestehender Nutzungen und der planungsrechtlichen Steuerung einer städtebaulich verträglichen Entwicklung. Eine neue Gemengelage wird nicht geschaffen.

Durch die bisherigen Nutzungen bestehen bereits entsprechende Lärmemissionen im Plangebiet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt sowohl für das Plangebiet selbst als auch für die angrenzenden Bereiche – einschließlich der vorhandenen Wohnbebauung – durchgängig eine gewerbliche Baufläche dar. Die derzeit dort vorhandene Wohnnutzung befindet sich demnach in einem Bereich, der planerisch langfristig für gewerbliche Entwicklungen vorgesehen ist. Die dargestellte Gemengelage ist somit auch bauleitplanerisch antizipiert und entspricht dem Ziel, den Siedlungsraum Losheim funktional zu gliedern und gewerbliche Entwicklungspotenziale im Ortsbereich zu nutzen.

Baurechtlich liegt für das Plangebiet bislang kein qualifizierter Bebauungsplan vor. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen – Lager-, Stellplatz- und Betriebsflächen – wurden auf Grundlage des faktischen Baurechts im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB genehmigt bzw. entwickelt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll nun eine rechtsverbindliche planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um dauerhaft bauliche Anlagen für die bestehenden und künftigen gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen und die städtebauliche Ordnung zu sichern.

Die Nutzung als Gewerbegebiet ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Gemengelage städtebaulich vertretbar. Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wird sichergestellt, dass nur solche Betriebe zulässig sind, die nach Art und Umfang der mit ihnen verbundenen Emissionen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für benachbarte Nutzungen hervorrufen.

Die angrenzende Wohnbebauung befindet sich zudem durch die bauliche Trennung durch bestehende Gehölz- und Grünstrukturen in einer gewissen Abpufferung zum Plangebiet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplante Entwicklung des Plangebietes als Gewerbegebiet mit der bestehenden Nutzungssituation verträglich ist. Die vorhandene Gemengelage besteht bereits, ist bauleitplanerisch vorgesehen und entspricht der funktionalen Struktur des Standortes. Die städtebauliche Ordnung wird durch die Bebauungsplanung gestärkt, Nutzungskonflikte können durch planungsrechtliche und bauliche Maßnahmen vermieden oder minimiert werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung finden damit eine ausreichende Berücksichtigung.

### **6.1.2 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**

Die angrenzenden Gewerbebetriebe prägen schon seit vielen Jahren das Orts- und Landschaftsbild innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes. Die Bebauung, die durch die neue Planung ermöglicht wird, wird damit zu keiner wesentlichen Änderung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen, da lediglich eine Baulücke geschlossen wird und an das bestehende Gewerbegebiet angeschlossen wird.

Mit Höhen von bis zu 30 Metern im südlichen Bereich überschreiten diese Baukörper die im Gewerbegebiet Losheim üblichen baulichen Höhen deutlich. Aufgrund ihrer Anordnung vor der südlich angrenzenden, steilen Böschung, welche selbst eine erhebliche topographische Erhebung bildet, erscheint diese Höhenentwicklung jedoch städtebaulich vertretbar. Eine maßgebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder benachbarter Nutzungen ist nicht zu erwarten.

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

Gemäß den Regelungen des § 13 a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.“ Darüber hinaus bestimmt § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass im beschleunigten Verfahren „... in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Gleichzeitig werden bei der Untersuchung der abiotischen und biotischen Schutzgüter im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach §§ 19 und 44 BNatSchG geprüft (siehe unten).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Streifstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung von Gewerbeflächen geschaffen werden.

Es sind keine geschützten Teile von Natur und Landschaft durch die Planung betroffen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Pflanzungen von Strauch- und Laubbaumpflanzungen begrünt. Diese intensiven Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie die geringe Flächengröße reduzieren die Auswirkungen auf das Landschafts- und Stadtbild, eine Abwertung des Stadtbildes in diesem Raum kann damit vermieden werden. Da im Zuge der Planung eine Baulücke geschlossen wird, fügt sich der Änderungsbereich gut in das bestehende Gewerbegebiet ein.

Das Plangebiet ist bereits fast vollständig vollversiegelt und teilweise bebaut. Die Gehölze in den Randbereichen werden vollständig erhalten.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Klima werden infolge der Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sowie der Festsetzung der GRZ mit 0,8 reduziert. Auf der unbebauten Fläche bleiben somit die ökologischen Funktionen der Schutzgüter für den Boden, Wasser und Klimahaushalt in ihren

bisherigen Ausprägungen erhalten. Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima und Grundwasser als gering einzustufen, erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben können vor dem Hintergrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie den Hinweisen des Bebauungsplanes lediglich als maximal mittel einzustufen. Sensible Arten mit speziellen Lebensraumsansprüchen sind hier im Vergleich zu störungstoleranten Arten im Nachteil. Durch die Ein- und Durchgrünung der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Anpflanzung von heimischen Bäumen bzw. Sträuchern auf diesen Flächen kann ein Teilausgleich im Geltungsbereich geschaffen werden. Störungstolerante Arten der Fauna finden hier potentiellen Ersatzlebensraum.

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ handelt es sich bei einem Planvorhaben dann um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, wenn die überbaubare Grundfläche die Fläche von 20.000 qm nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Diese Regelung soll im vorliegenden Fall in Anspruch genommen werden. Der vorliegende Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt 2,5 ha Gesamtgröße, wobei die überbaubare Grundfläche unter 20.000 qm bleibt. Somit ist kein gesonderter Ausgleich erforderlich.

#### **6.1.4 Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)**

##### **Artenschutzprüfung ASP**

Im Zuge der Umsetzung der Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) erfolgte durch Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 und 29.07.2009 eine Anpassung des deutschen Artenschutzes an die europarechtlichen Vorgaben. Diese Umsetzung der Vorgaben der FFH- und der V-RL erfolgten mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1,5,6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Diese Bestimmungen zum Artenschutz sind neben dem europäischen Schutzgebietssystem „Natura 2000“ eines der beiden Schutzinstrumente der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Ziel ist es, die in der FFH- und V-RL genannten Arten und Lebensräume dauerhaft zu sichern und in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen.

Aus der Anpassung der Artenschutzbestimmungen des BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die ASP notwendig, um zu prüfen, ob für ein festgelegtes Artenspektrum streng geschützter Arten (europäisch geschützte FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das zu prüfende Artenspektrum planungsrelevanter Arten wird vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mit dem „Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011) vorgegeben.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es außerdem verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hier nach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Darüber hinaus ist es verboten wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Weiterhin ist es nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Folgenden soll nun unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens vor dem Hintergrund der Biotopausstattung des Plangebietes und den damit dort zu erwartenden Arten eine überschlägige Prüfung potenziell auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte durchgeführt werden.

Wie in Kapitel 3.4.5 bereits dargelegt, stellt sich das Plangebiet derzeit als stark anthropogen geprägte, bereits gewerblich genutzte Fläche dar.

Dementsprechend sind die Biotoptypen meist unterdurchschnittlich, maximal durchschnittlich ausgebildet und bieten keine arten- oder strukturreichen Lebensräume. Besondere Habitatstrukturen sind im Bereich der geplanten Gewerbeflächen nicht vorhanden. Höherwertige Strukturen stellen lediglich die Gehölze in den Randbereichen dar, die allerdings vollständig erhalten werden.

Wie oben bereits beschrieben, ist das Plangebiet bereits größtenteils versiegelt. Unversiegelte Flächen sind lediglich in den Randbereichen zu finden. Als Lebensräume verbleiben damit für den Arten- und Biotopschutz lediglich Bereiche die anthropogen überprägt sind. Der anthropogene Einfluss ist innerhalb des gesamten Plangebietes sehr hoch.

Im Sinne einer Relevanzprüfung werden die in den „Hinweisen zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) genannten Arten näher im Hinblick auf ihre saP-Relevanz beschrieben:

### **Säugetiere**

Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes kann ein Vorkommen des Bibers (*Castor fiber*) im Plangebiet ausgeschlossen werden. Die Art ist deshalb artenschutzrechtlich nicht relevant. Eine weitere Betrachtung kann daher entfallen.

Die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) bevorzugt strukturreiche Laubwälder mit einer gut ausgebildeten Strauchschicht als Lebensraum. Erfahrungsgemäß kann jedoch das Vorkommen von Haselmäusen auch in relativ störungsintensiven strauch- oder auch brombeergeprägten Gebüschen nicht ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes werden erhalten. Eine weitere Betrachtung kann daher entfallen.

Nach dem Artenschutzprogramm Wildkatze 2007 liegt das Plangebiet nicht innerhalb der besiedelten Räume der Wildkatze (*Felis sylvestris*). Ein Vorkommen der Art im Plangebiet ist daher nicht zu erwarten. Damit entfällt eine artenschutzrechtliche Betrachtung.

Das gleiche trifft für den Luchs (*Lynx lynx*) zu, der im Plangebiet keine geeigneten Habitate vorfindet. Deshalb kann auch für diese streng geschützte Art eine vorhabenbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Betrachtung entfällt daher.

### **Fledermausfauna**

Infolge der unmittelbar siedlungsnahen Lage des Plangebietes und der Lage in einem bestehenden Gewerbegebiet befindet sich die Fläche innerhalb eines anthropogen gestörten Umfeldes, das hinsichtlich der Biotopausstattung für die meisten Arten der Fledermausfauna keine geeigneten Habitate bietet. Innerhalb des Plangebietes sind lediglich wenig störungsempfindliche und vor allem Siedlungsstrukturen nutzende Arten dieser Tiergruppe zu erwarten. Allerdings kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet von einzelnen synanthropen Fledermausarten als Nahrungsraum genutzt wird. Aufgrund der hohen Störeinflüsse durch den Menschen und deutlich attraktiveren Lebens- und Nahrungsräumen, die im Umfeld des Plangebietes existieren, ist

das Plangebiet jedoch nicht als essentieller Lebensraum dieser Tiergruppe zu bewerten. Die Gehölze in den Randbereichen bleiben vollständig erhalten.

### **Avifauna**

Im Plangebiet sind keine an besondere Habitatstrukturen gebundene Arten zu erwarten. Vielmehr ist aufgrund der Habitatausstattung sowie des hohen Nutzungsdruckes im Plangebiet mit einer Brutvogelzönose aus weitverbreitenden ubiquitären ungefährdeten Arten der Siedlungszönose zu rechnen. Gehölze und damit potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind lediglich in den Randbereichen vorhanden und bleiben erhalten. Das Plangebiet unterliegt zudem einem Störeinfluss durch die angrenzenden Straßen und Gewerbebetriebe.

### **Reptilien**

Innerhalb des Plangebietes sind geeignete Habitate in Form von Schotter-, Kies- und Ruderalflächen zu finden. Daher sind vor dem Beginn und während der Bauarbeiten entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände zu vermeiden (siehe Kapitel 5.7.1). Zudem sind durch geeignete Strukturen Ersatzlebensräume im gesamten Plangebiet zu schaffen (siehe Kapitel 5.7.2). Unter Beachtung dieser Maßnahmen sind Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

### **Amphibien und Libellen**

Ein Vorkommen wassergebundener streng geschützter Arten der Amphibien oder Libellen ist infolge des Fehlens von dauerhaft wasserführenden Gewässern in Plangebiet nicht zu erwarten.

### **Tag- und Nachtfalter**

Das Vorkommen streng geschützter Arten der Offenland-Standorte wie der Tagfalter, beispielsweise Thymian-Ameisenbläuling, Dunkler-Wiesenknochen-Ameisenbläuling oder Großer Feuerfalter, ist aufgrund der Biotopausstattung der Ruderalflächen nicht zu erwarten.

### **Käfer**

Laut Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz sind vier Käferarten genannt, die als streng geschützte Arten artenschutzrechtlich relevant sind. Mit Ausnahme des in blumenreichen Mager- oder Trockenstandorten vorkommenden Maiwurmkäfers sind die drei anderen Käferarten typische Vertreter älterer Laubwälder. Da vorhabenbedingt weder in blumenreiche Mager- oder Trockenstandorte noch in ältere Laubwälder eingegriffen wird, können vorhabenbedingte Auswirkungen auf die o.g. vier Käferarten ausgeschlossen werden.

### **Fazit:**

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemäß der Liste des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz untersuchten, gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung ermittelt und dargestellt. Die Prüfung kommt unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch Hinweise und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu dem Ergebnis, dass für alle genannten und untersuchten Arten das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten ist.

### **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 Art. 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.

Erhebliche Schäden an oben genannten Lebensräumen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ebenso kann als Ergebnis der Artenschutzprüfung eine Betroffenheit von genannten Arten ausgeschlossen werden.

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

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Dabei muss die Bauleitplanung einen Ausgleich zwischen konkurrierenden Bodennutzungsansprüchen schaffen, wie z.B. zwischen Wirtschaft und Wohnen oder zwischen konkurrierenden Wirtschaftsbereichen. (z.B. Steuerung der Standorte von Verbrauchermärkten).

Diesen Anforderungen wird der vorliegende Bebauungsplan gerecht. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung eines etablierten Gewerbestandortes und gewährleistet somit auch den Erhalt bestehender Arbeitsplätze und die Schaffung neuer Arbeitsplätze.

#### **6.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung**

Auswirkungen auf die verkehrlichen Belange sind nicht zu erwarten. Die Erschließung ist durch die Streifstraße gesichert. Zusätzliche nennenswerte Verkehrsströme sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Das Verkehrsnetz ist auf die Belange der gewerblichen Nutzungen abgestimmt.

#### **6.1.7 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

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

### **6.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS**

Gemäß dem im BauGB verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

#### **6.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplans**

Folgende Argumente sprechen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Durch die Erweiterung von Gewerbeflächen kann die Baulücke im bestehenden Gewerbegebiet geschlossen werden und es kann der Nachfrage an Flächen Rechnung getragen werden.
- Arbeitsplätze können geschaffen werden.

- Durch Ausweisung des Gewerbegebietes wird die auch Möglichkeit der Versorgung des Ortsteils Losheim mit regenerativ Erzeugter Wärme im Verbund mit regenerativ erzeugtem Strom gesichert. Der Bebauungsplan dient damit auch der Umsetzung des gemeindlichen Klimaschutzkonzeptes.

### **6.2.2 Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes**

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

### 6.3 FAZIT

Die Gemeinde Losheim am See hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Gemeinde Losheim am See zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Streifstraße“ zu realisieren.

Aufgestellt: Homburg, den 25.08.2025

ARGUS CONCEPT GmbH

Sara Morreale

## 7 QUELLENVERZEICHNIS

- (1) BAUER, H.-G.; BEZZEL, E. und FIEDLER, W. (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas.
- (2) BELLMANN, H. (2016): Der Kosmos Schmetterlingsführer.
- (3) BfN: Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV: <https://ffh-anhang4.bfn.de/> (Stand: 26.05.2021).
- (4) GARNIEL, A. & MIERWALD, Dr. U. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr.
- (5) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1981): Geologische Karte des Saarlandes, Maßstab 1 : 50.000.
- (6) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1989): Erläuterungen zur Geologischen Karte des Saarlandes, 1 : 50.000.
- (7) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1987): Hydrogeologische Karte des Saarlandes, Karte 1 Wasserleitvermögen des Untergrundes, Maßstab 1 : 100.000.
- (8) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Fachanwendungen zum Bodenschutz: <https://geoportal.saarland.de/article/Bodenschutz/> (Stand: 16.07.2025)
- (9) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Fachanwendung Schutzgebietskataster: [https://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui\\_id=Geoportal-SL-2020&WMC=2988](https://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui_id=Geoportal-SL-2020&WMC=2988) (Stand: 16.07.2025)
- (10) LANDESAMT FÜR UMWELT UND ARBEITSSCHUTZ (Fassung mit Stand 09/2011): Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).
- (11) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2001): Leitfaden Eingriffsbewertung.
- (12) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2009): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (13) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2013): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (14) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2011): Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt in der Fassung vom 27.09.2011
- (15) MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: ZENTRUM FÜR BIODOKUMENTATION: ABDS 2013, ABSP 2005.
- (16) OBERDORFER, E. (1994): Pflanzensoziologische Exkursionsflora.
- (17) ORNITHOLOGISCHER BEOBACHTERRING SAAR (Hrsg.): BOS, J., BUCHHEIT, M., AUSTGEN, M. und ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes
- (18) RICHARZ, Dr. K., HORMANN, M. et al. (Juni 2013): Leitfaden zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange beim Ausbau der Windenergienutzung im Saarland.
- (19) ROTHMALER, W. (2000): Exkursionsflora von Deutschland, Gefäßpflanzen: Atlasband.
- (20) SAARLAND LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU (2010): Verkehrsmengenkarte des Saarlandes.
- (21) SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes, Sonderband 5.
- (22) WERLE, O. (1974): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 148 / 149 Trier-Mettendorf.