

Wohngebiet Grauenthal,

2. Bauabschnitt

Begründung zum Bebauungsplan in der Gemeinde Losheim am See,
Ortsteil Losheim

ENTWURF

06.01.2026



K E R N
P L A N

Wohngebiet Grauenthal, 2. Bauabschnitt

IMPRESSUM

Im Auftrag:

Gemeinde Losheim am See
Merziger Straße 3
66679 Losheim am See

Stand: 06.01.2026, Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Paula Dietz, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Projektmitarbeit:

Tabea Bies, B.Sc. Raumplanung

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N 

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Berücksichtigung von Standortalternativen	12
Masterplan / Städtebauliches Konzept	13
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	15
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	20

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung



In der Gemeinde Losheim am See besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum.

Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Bereich „Grauenthal“ auf einer Freifläche am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Losheim geplant.

Die Gemeinde hat 2015 einen Masterplan für ein Wohngebiet im Bereich „Grauenthal“ erarbeitet, das bedarfsorientiert schrittweise umgesetzt werden soll. Für den ersten Bauabschnitt wurde bereits 2016 ein Bebauungsplan aufgestellt. Zwischenzeitlich wurde der erste Bauabschnitt vollständig umgesetzt.

Der zweite Bauabschnitt schließt westlich an den ersten Bauabschnitt an und trägt somit ebenfalls dazu bei, den Siedlungskörper zwischen Vierherrenwald und Lilienstraße weiter sinnvoll zu arrondieren.

Vorgesehen sind für den zweiten Umsetzungsschritt des Konzeptes ca. 28 Baustellen. Die Erschließung kann über den Ausbau bereits bestehender Erschließungsansätze, ausgehend von der Straße „Vierherrenwald“ und „Beim alten Weg“, realisiert werden.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich vollständig im Eigentum der Gemeinde. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Außenbereich) sowie nach dem Bebauungsplan „Wohngebiet Grauenthal, 1. Bauabschnitt“ (2016). Auf dieser Grundlage kann das geplante Wohngebiet nicht realisiert werden. Daher bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der Gemeinderat der Gemeinde Losheim am See hat nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Grauenthal, 2. Bauabschnitt“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird auf Grund der überwiegenden Lage der Fläche im Außenbereich nach § 35 BauGB im „Regelverfahren“ aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha.

Der vorliegende Bebauungsplan „Wohngebiet Grauenthal, 2. Bauabschnitt“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Wohngebiet Grauenthal, 1. Bauabschnitt“ aus dem Jahr 2016.

Parallel zum Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt. Mit der Erstellung des Umweltberichtes ist die ARK Umweltplanung und -consulting, Piesbacher Straße 40, 66701 Beckingen, beauftragt. Mit der Erstellung der verkehrsplanerischen Stellungnahme ist die VERTEC GmbH, Hohenfelder Straße 13, 56068 Koblenz, beauftragt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Losheim am See stellt für die Fläche überwiegend eine (geplante) Wohnbaufläche dar. Kleinere Abweichungen liegen innerhalb des Interpretationsspielraumes. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Losheim. Der Geltungsbereich liegt am Rande des westlichen Siedlungsgebiets von Losheim.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch die Wohnbebauung der Straße „Vierherrenwald“ samt privater Freiflächen (Hs.-Nr. 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 45, 47, 87 und 89),
- im Osten durch die Straßenverkehrsfläche der Straße „Beim alten Weg“ samt derer Wohnbebauung mit privaten Freiflächen (Hs.-Nr. 19 und 21) und weiterer Freiflächen sowie
- im Süden durch die freie Landschaft.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes befindet sich vollständig im Eigentum der Gemeinde. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

Das Plangebiet stellt derzeit eine unbebaute Grünfläche mit Gehölzbeständen dar.

Zudem befindet sich innerhalb des Plangebietes ein geschütztes Biotop sowie ein FFH-Lebensraumtyp. Ein entsprechender Ausgleich wird erbracht.

Die Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch Wohnnutzung und private Freiflächen (Privatgärten) geprägt. Richtung Süden schließt das Plangebiet an die freie Landschaft an.

Das Plangebiet ist somit für Wohnnutzung prädestiniert.



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL 2024; Bearbeitung: Kernplan



Übersichtsplan mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung:
Kernplan

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten stark ab.

Die Topografie hat Auswirkungen auf die Konzeption der Erschließung und die Entwässerung des Plangebietes sowie auf die Anordnung der Baukörper durch Ausweisung der Baufenster. Durch das Planvorhaben kann es zu Reliefveränderungen kommen, da Geländemodellierungen erforderlich sein können.

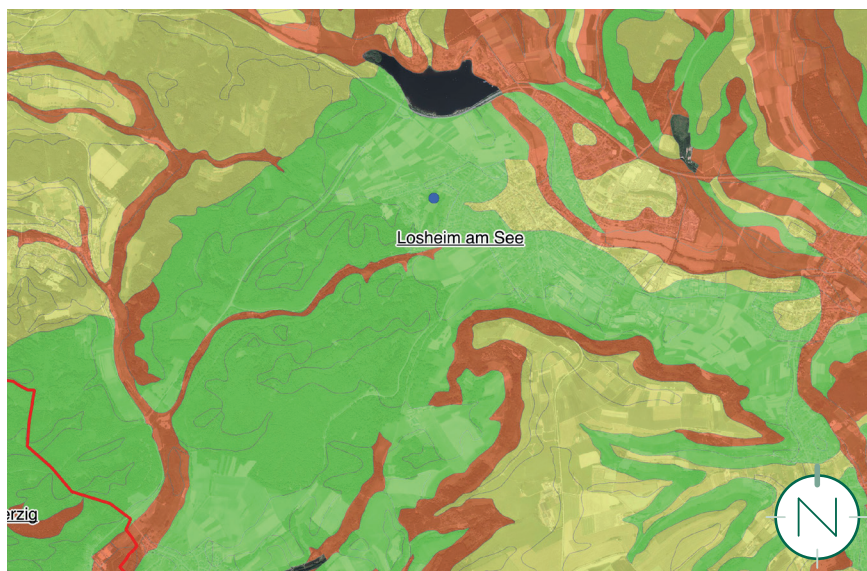
Verkehr

Das Plangebiet wird von Westen über die Straße „Vierherrenwald“ sowie im Nordosten über die Straße „Beim alten Weg“ erschlossen. Von dort aus erfolgt die Anbindung an die L 158 und die L 369 (Trierer Straße), die beide zur B 268 führen.

Im Zuge der Realisierung der Planung sind sowohl der Anschluss an die Straßen „Vierherrenwald“ und „Beim alten Weg“ als auch die gebietsinterne Erschließung zu planen und zu realisieren.

Die verkehrsplanerische Stellungnahme, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahren zum 1. Bauabschnitt erstellt wurde, wurde durch die VERTEC GmbH für die vorliegende Planung und perspektivisch auch für den 3. Bauabschnitt aktualisiert. Aktuelle Verkehrszählungen wurden zugrunde gelegt (Mai und Juni 2025). Die verkehrsgutachterliche Stellungnahme kommt zu folgendem Ergebnis: „Maßgebende und spürbare Verkehrsflussdefizite wegen des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus der geplanten Wohngebietserweiterung im Bereich „Grauenthal“ in der Gemeinde Losheim am See können ausgeschlossen werden. Durch die zu erwartenden Mehrverkehrsbelastungen (zusätzlich rd. 420 Kfz/d im Querschnitt) bleibt die derzeitige Charakteristik und Funktion der vorgesehenen Erschließungsachsen Vierherrenwald, Lilienstraße, Beim alten Weg und Auf Grauenthal unverändert bestehen. Die derzeitige Geometrie und Straßenraumgestaltungen entsprechen den Anforderungen an einen „Wohnweg“.

Mit Realisierung des Wohnbauvorhabens sind aus verkehrsplanerischer Sicht grundsätzlich keine zusätzlichen straßenplanerischen Maßnahmen erforderlich, da der vorhandene Straßenquerschnitt auch unter Berücksichtigung des Rücksichtnahmegebots das zu erwartende Verkehrsaufkommen ver-



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 15.10.2024)



Verkehrszählung Mai und Juni 2025, Quelle: VERTEC GmbH; Stand: September 2025

träglich abwickeln kann.“ (Quelle: Verkehrsplanerische Stellungnahme; VERTEC GmbH, Stand: September 2025)

Ver- und Entsorgung

Die neu zu bebauende Fläche ist aktuell nicht an das System der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die für das geplante Wohngebiet erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind bereits aufgrund der Bestandsbebauung vorhanden.

Für die Entsorgung des Niederschlagswasser gilt gem. § 49a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, sollen (...) vor Ort genutzt, versick-

ckert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (...).“

Anfallendes Schmutzwasser soll demnach in die bestehende Kanalisation der Straßen „Vierherrenwald“ und „Beim alten Weg“ eingeleitet werden. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Retentionszisterne) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt über einen Regenwasserkanal der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes Grauenthal 1. BA wurde

die erforderliche Infrastruktur zur Ableitung bereits auch für den 2. und 3. BA geplant. Das darin vorgesehene Versickerungsbecken 2 auf den Flurstücken 360/213, 212, 211 und 209/1 soll im Zuge der Erschließung des zweiten Bauabschnittes zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers angelegt werden.

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung des Bodens ist der Geltungsbereich für eine Versickerung geeignet. (Quelle: LVGL, Geoportal Saarland, Stand der Abfrage: 15.10.2024) Dies ist nur ein Anhaltspunkt und muss im Zuge der Detailplanung noch mal geprüft werden.

Ein Vorfluter ist in südwestliche Richtung vorhanden. Das Fließgewässer „Heimlingerbach“ verläuft in ca. 500 m Entfernung.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

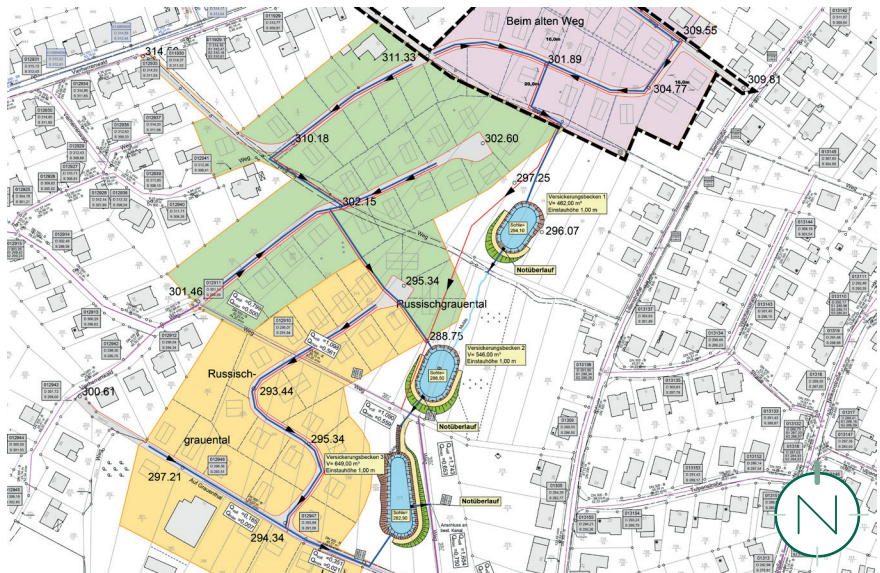
Hochwasser und Starkregen

Gemäß Hochwasser- und Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Losheim treten im Fall eines Starkregenereignisses bei einem Lastfall-Regen = 90 mm/h (Euler-Typ II) innerhalb des Geltungsbereiches keine Wassertiefen auf.

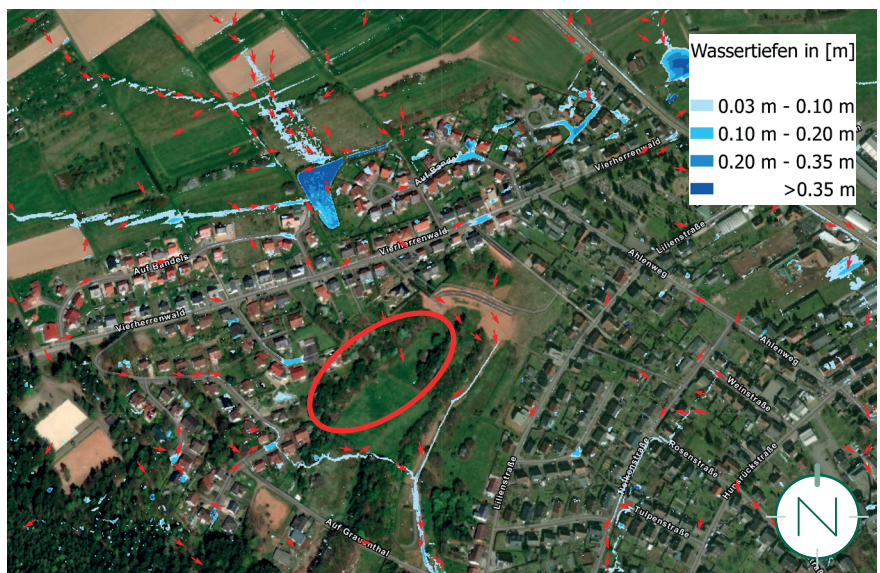
Die Fließrichtung im Falle eines Starkregenereignisses verläuft innerhalb des Geltungsbereiches von Nordwesten nach Südosten. Es können sich Fließgeschwindigkeiten von über 0,20 m/s ausbilden.

Es resultieren somit keine Empfehlungen aus der Starkregen- und Hochwassergefahrenkarte.

Dennoch gilt: Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nach-



Vorplanung Gesamterschließung 1., 2. und 3. BA, Quelle: PJG GmbH; Stand: Januar 2016



Starkregengefahrenkarte Gemeinde Losheim am See, Quelle: CAD Werkstatt; Stand: 25.05.2022

teiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

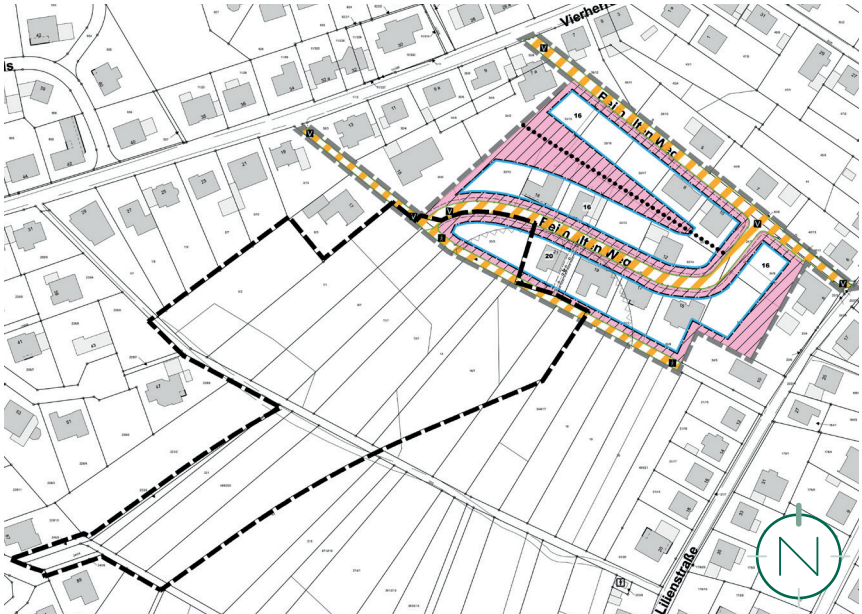
Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Grundzentrum Losheim, nicht achsengebunden
Vorranggebiete	Das Plangebiet befindet sich in einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz.
zu beachtende Ziele und Grundsätze	(Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt (Z 56) „[...] In Vorranggebieten für Grundwasserschutz ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden.“ (Z 57) „Vorranggebiete für Grundwasserschutz sind räumliche Maßnahmenswerpunkte für die Erschließung und Sicherung von Grundwasser, die geeignet sind, übergeordnete, landesplanerische Zielsetzungen (z.B. hinsichtlich der Siedlungsstruktur) zu erreichen und zu stützen.“ - keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	- Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes - Als Wohnungsbedarf sind für den Ortsteil Losheim 2,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt; entspricht ca. 15 Wohnungen / Jahr bei ca. 6.000 Einwohnern im Ortsteil Losheim (Quelle: Gemeinde Losheim am See). - Siedlungsdichte in Wohneinheiten pro Hektar nach LEP „Siedlung“: 20 Wohneinheiten pro Hektar - keine Auswirkung auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebots
Landschaftsprogramm	Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche

	Einwohner 2024	Bedarfs- faktor	WE-Bedarf	Reserve FNP in ha	Siedlungs- dichte in WE/ha	WE Reser- ven	Baulücken in rechts- kräftigen B-Plänen	WE Bedarf aktuell
Berechnung			A/1000xBx15			DxE		C-F-G
Ortsteil Losheim	6.000	2,5	225	10,5	20	210	101	-86

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Ortsteil Losheim; Quelle: Gemeinde Losheim, Stand: 2024

Kriterium	Beschreibung
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungs-, Wasserschutzgebiete, Geschützte Landschaftsteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks	keine nach BNatSchG geschützte Gebiete durch das Vorhaben betroffen

Kriterium	Beschreibung
	- die nächst gelegenen NATURA 2000-Gebiete befinden sich bis auf eine Teilfläche des FFH-Gebietes LSG „bei Rimlingen und Rissenthal“ in über 4 km Entfernung und damit außerhalb jeglicher vorhabenbedingter Einflussmöglichkeiten, auch im Hinblick auf den Erhaltungszustand evtl. gemeldeter weiträumig agierender Vogel- oder Fledermausarten; für das FFH-Gebiet „bei Rimlingen und Rissenthal“ sind keine Tierarten gemeldet - der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes WSG Heimlingertal, Seffersbachtal, Franzenbach u. Besseringen, (VO v. 23.04.1991, A.bl. d. S. v. 21.05.1991, S. 571 ff.); die Schutzbestimmungen/Verbote gem. § 3 der VO werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt und entsprechende Regelungen, insbesondere im Hinblick auf die Abwasserentsorgung und die Zulässigkeit von Nutzungen, getroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	- auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland, ABDS-Punktdaten 2017) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von i. S. d. besonderen Artenschutzes relevanten Arten innerhalb und im nahen Umfeld (1 km-Radius) des Geltungsbereiches - in 1,4 km befindet sich am Ortsrand von Losheim an der L 377 ein Fledermaus-Winterquartier in einem alten Bierkeller, das vom Großen Mausohr, der Bechstein- und Wasserfledermaus sowie vom Braunen Langohr genutzt wird (C. HARBUSCH, 2008-2011) - das GeoPortal weist den zentralen als Pferdekoppel genutzten Abschnitt als registrierte Lebensräume n. Anh. 1, FFH-Richtlinie aus, wobei die südliche Fläche im Erhaltungszustand BPlus erfasst wurde und demzufolge gleichzeitig dem Pauschalschutz n. § 30 BNatSchG i. V. m. § 20 SNG unterliegt.
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht (Stand Offenlage)	

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	• Darstellung: überwiegend (geplante) Wohnbaufläche; kleinere Abweichungen liegen innerhalb des Interpretationsspielraumes • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt  Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Gemeinde Losheim; Bearbeitung: Kernplan
Bebauungsplan	Das Plangebiet liegt in einem kleinen Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wohngebiet Grauenthal, 1. Bauabschnitt“ aus dem Jahr 2016. Dieser setzt in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet, ein Baufenster und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg fest. Auf dieser Grundlage kann das geplante Wohngebiet nicht realisiert werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan „Wohngebiet Grauenthal, 2. Bauabschnitt“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohngebiet Grauenthal, 1. Bauabschnitt“ (2016).  Auszug aus dem Bebauungsplan „Wohngebiet Grauenthal, 1. Bauabschnitt“ (2016), Quelle: Kernplan

Kriterium	Beschreibung
	Die restliche Fläche ist nach den Vorgaben des § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Danach kann das Vorhaben ebenfalls nicht realisiert werden.

Berücksichtigung von Standortalternativen



Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

In der Gemeinde Losheim am See besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Bereich „Grauenthal“ auf einer Freifläche am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Losheim geplant.

Die Gemeinde hat 2015 einen Masterplan für ein Wohngebiet im Bereich „Grauenthal“ erarbeitet, das bedarfsorientiert schrittweise umgesetzt werden soll. Für den ersten Bauabschnitt wurde bereits 2016 ein Bebauungsplan aufgestellt. Der zweite, hier in Rede stehende, Bauabschnitt schließt westlich an den ersten Bauabschnitt an und trägt somit ebenfalls dazu bei den Siedlungskörper zwischen der Straße „Vierherrenwald“ und Lilienstraße weiter sinnvoll zu arrondieren.

Wie auch der erste Bauabschnitt ist der zweite Bauabschnitt Bestandteil des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Losheim am See. Der Umstand, dass bereits ein Teil der Entsorgungsinfrastruktur vorbereitet ist, ist ein weiterer Grund das Baugebiet genau dort zu verwirklichen. Außerdem wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan „Wohngebiet Grauenthal, 1. Bauabschnitt“ eine Prüfung von Standortalternativen für das gesamte durch den Masterplan geplante Wohngebiet durchgeführt.

In bestimmten Fällen, wie etwa bei dem 2. Bauabschnitt eines langfristigen geplanten Wohngebietes, kann die Standortbindung jedoch so stark sein, dass eine Alternativenprüfung nicht sinnvoll wäre. Im vorliegenden Fall ist ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zum bestehenden Baugebiet

erforderlich, um den Masterplan zu verwirklichen. Da das geplante Projekt genau an diesem Standort realisiert werden muss und sich folglich keine Alternativen aufdrängen, entfällt die Berücksichtigung von Optionen.

Es gibt ferner keine anderen naheliegenden Flächen, die sich für eine entsprechende Nutzung anbieten würden.

Masterplan / Städtebauliches Konzept

Der zweite Bauabschnitt entspricht, äquivalent zum ersten Bauabschnitt, dem landesplanerischen Ziel, gemeindeeigene Grundstücke als Wohnbauland auszuweisen.

Das Gebiet „Grauenthal“ bietet eine hervorragende Wohnlage in der Gemeinde Losheim am See. Der Standort verbindet die Vorteile des Wohnens im Grünen mit Zentrumsnähe und einer guten Verkehrsanbindung.

Das Gesamtkonzept des Rahmenplans umfasst eine Fläche von ca. 8 ha. Um eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung zu gewährleisten, ist eine phasenweise Erschließung und Entwicklung des Gebietes in Bauabschnitten vorgesehen.

Die gesamtkonzeptionelle Betrachtung ist jedoch insbesondere im Hinblick auf die Erschließung und Entwässerung des Plangebietes relevant.

Räumlich orientiert sich die Planung weitestgehend an den bestehenden Wohnbauflächen in einer offenen, zweigeschossigen Bauweise. Dies gewährleistet ein harmonisches Einfügen in den Bestand.

Angedacht ist die Ausweisung von ca. 28 Baustellen (Gesamtkonzeption ca. 70 Baugrundstücke) bei Grundstücksgrößen ab ca. 500 m². Über flexibel parzellierbare Grundstücke wird zugleich eine größtmögliche Flexibilität bei der Entwicklung gewährleistet.

Die verkehrstechnische Anbindung des Gebietes erfolgt über zum Teil bestehende Erschließungsansätze, ausgehend von der Straße „Vierherrenwald“ und der Straße „Beim alten Weg“. Die Erschließung des Gebietes ist zur Entlastung der angrenzenden Wohnbereiche bewusst über verschiedene Erschließungsansätze konzipiert.

Die interne Erschließung für den MIV erfolgt hangparallel, in Anlehnung an die Topografie des Gebietes. Der Verlauf der Straßen wurde so gewählt, dass kein zusätzlicher Durchgangsverkehr durch PKW verursacht wird. Gleichzeitig sind durchgehende und direkte Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer zur Ortsmitte vorgesehen.

Über ca. 5,50 m breite verkehrsberuhigte Erschließungsstraßen in Form von Mischver-



Masterplan, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan; Stand: 29.01.2015



grün = FFH-Lebensraumtyp, rot = Geschützte Biotope; Quelle: GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 29.10.2024); Bearbeitung: Kernplan

kehrsflächen entstehen quartiersbezogene Freiflächen, die neben der Erschließungsfunktion insbesondere der Kommunikation und dem Aufenthalt der Bewohner dienen.

Im westlichen Bereich wird die neu zu errichtende Straße in Richtung der bestehenden Bebauung der Straße „Vierherrenwald“ eingegrünt.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des neuen Wohngebietes auf den jeweiligen Grundstücken organisiert. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze vorzuweisen.

Zusätzlich werden am Ende der auszubauenden Erschließungsstraße, die an die Stra-

ße „Beim alten Weg“ anschließt, öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Innerhalb des 2. Bauabschnittes befindet sich derzeit ein FFH-Lebensraumtyp und ein Geschütztes Biotop. Ein entsprechender Ausgleich wird erbracht bzw. Ausnahmeantrag wird gestellt.



Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan; Stand: 29.10.2025

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA 1-2)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, ein Gebiet zu entwickeln, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Auch vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen sind an diesem Standort denkbar (z. B. nicht störende

Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.).

Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird Rechnung getragen. Die Festsetzung hat auch nachbarschützenden Charakter, so dass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen ist.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig.

Aufgrund des potenziell höheren Störgrades sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebe-

triebe und Anlagen für Verwaltungen nur ausnahmsweise zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden für den vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können.

Das Gebiet ist erschließungstechnisch für diese Nutzungen nicht geeignet (Zufahrt, Unterbringung des ruhenden Verkehrs). Auch aus gestalterischen Aspekten wären diese Nutzungen nicht in das Wohngebiet integrierbar.



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Zudem sind an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausreichend Flächen bzw. geeignete Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen exakt geregelt.

Gleich der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet selbst sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes Umfeldes entgegengewirkt.

Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich weitestgehend an der Umgebung des Plangebietes und wird im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten des Gebietes differenziert festgesetzt.

Mit der Höhenfestsetzung wird somit eine Einheitlichkeit sowohl von Bestand als auch geplanter Nutzung gewährleistet. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe

der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient sogleich der Einhaltung der Mindestfreiflächen auf den Baugrundstücken.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 (WA 1-2) entspricht gemäß § 17 BauNVO den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Der Grad der hierdurch entstehenden Grundstücksbebauung ist an die durch Einfamilienhäuser geprägte Umgebung angepasst, wodurch eine optimale Auslastung der Grundstücke bei geringer Verdichtung geschaffen wird.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf den Grundstücken so ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Zahl der Vollgeschosse

Ergänzend zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, welche nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

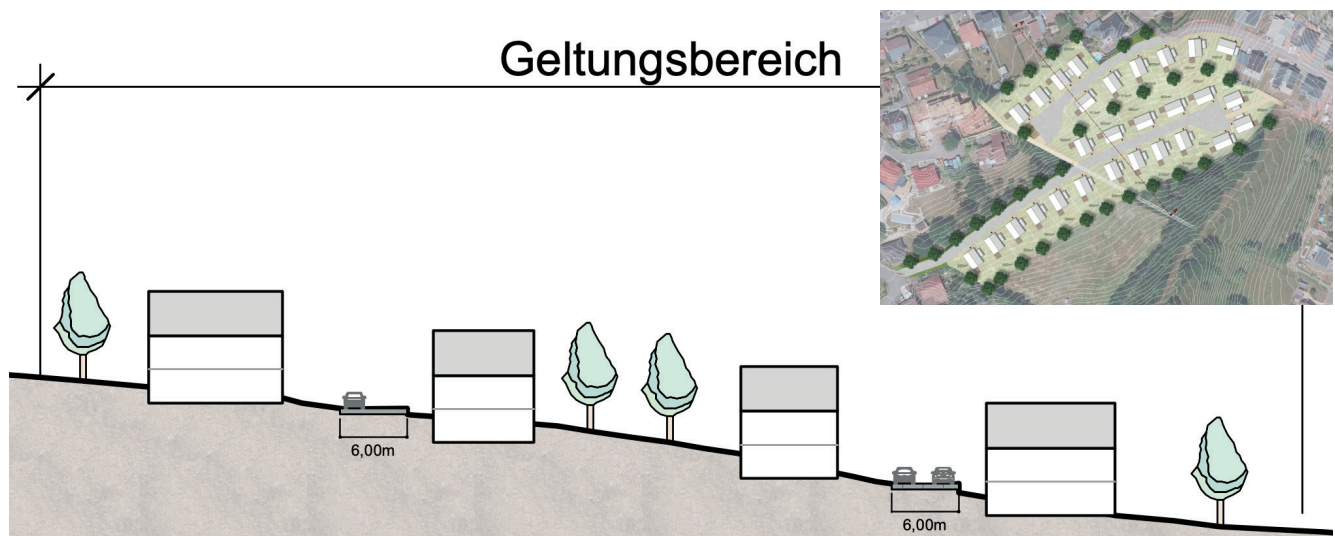
Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der umgebenden Wohnbebauung der Straße „Vierherrenwald“ und der Straße „Beim alten Weg“. Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Gewährleistung der Entwicklung ortstypischer Bauformen und somit ein harmonisches Einfügen dieser Gebäude in den Bestand.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann somit innerhalb eines gestalterischen vorgegebenen Rahmens ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet selbst und in Bezug auf die umliegende Bebauung sichergestellt werden, ohne die Baufreiheit zu sehr einzuschränken. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes wird damit entgegengewirkt.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden.



Schemaschnitt, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan



Städtebauliches Konzept mit Baufenster, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf demnach höchstens 50 m betragen. Die Festsetzung der offenen Bauweise für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1-2) ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung und entspricht der Baustruktur der angrenzenden durch Wohnnutzung geprägten Bereiche. Damit wird eine Anpassung des Plangebietes an das typische Ortsgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

Die Bauform ist auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Dies sichert die kleinteilige Einfamilienhausstruktur in der Umgebung.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche,

wobei die Baugrenze durch die Gebäude und Gebäudeteile nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption. Die Abmessung der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung unter Beachtung der topografischen Gegebenheiten ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt (z. B. Elektroladestation, Trafostation), ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports dient der Ordnung

des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Carports und Garagen sind bewusst lediglich innerhalb der Baugrenzen und in seitlichem Grenzabstand zulässig, um zur städtebaulich geordneten Entwicklung beizutragen. Die Festsetzung eines Mindestabstandes der Garagen bzw. Carports von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ermöglicht zudem die Unterbringung eines Stellplatzes vor der Garage bzw. dem Carport. Hierzu sind Stellplätze auch zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Zusätzlich ist die maximale Anzahl der Garagen je Grundstück geregelt, um das Errichten von Sammelgaragen zu vermeiden. Garagen innerhalb von Gebäuden sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Mit der getroffenen Festsetzung ist gewährleistet, dass der erforderliche Stellplatznachweis ausschließlich auf dem Grundstück erfolgt.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 je Wohngebäude verhindert die Entstehung von Gebäuden mit einer Vielzahl von Wohnungen und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Schutzstreifen 20-kV-Kabel

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Zur Sicherung des 20-kV-Kabel ist ein Schutzstreifen von 2,0 m festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Osten grenzt der Geltungsbereich an einen Fußweg, der zum Teil im Bestand in den Bebauungsplan übernommen wird. Dieser wird im Zuge der Planung zur fußläufigen Erschließung des 2. Bauabschnittes erweitert. Zudem wird im Westen des Geltungsbereiches ein Fußweg festgesetzt. Die Regelbreite beträgt 3,0 m.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Parkplatz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs wird im Westen der geplanten Verlängerung der Straße „Beim alten Weg“ ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

Zur Förderung der E-Mobilität ist im Bereich des öffentlichen Parkplatzes eine Ladestation für Elektro-Autos zulässig.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur internen Erschließung und zur Anbindung des Plangebietes an die Straße „Vier-

herrenwald“ und die Straße „Beim alten Weg“ werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die geplante interne Erschließungsstraße soll neben der Erschließungsfunktion insbesondere der Kommunikation und dem Aufenthalt der Bewohner dienen.

Der Ausbau der Erschließungsanlagen erfolgt gemäß den Anforderungen eines „verkehrsberuhigten Bereichs“ als niveaugleiche Mischfläche. Die Straßenbreite wird auf maximal 5,50 m beschränkt.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und/oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Unterirdische Versorgungsleitung, hier: 20-kV-Kabel

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Das innerhalb des Plangebietes liegende 20-kV-Kabel der energis-Netzgesellschaft mbH wird als unterirdische Versorgungsleitung festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Öffentliche Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen sichert den Erhalt, der nicht für die Erschließung erforderlichen bestehenden Grünflächen entlang der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u.a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z. B. sogenannte „Schottergärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Zum Schutz von Gehölzen, wertgebender Biotop und des Bodens werden entsprechende Maßnahmen getroffen.

Zur Vermeidung arten- und naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne der §§ 19 und 44 BNatSchG ist bei der baulichen Umsetzung ein Fachgutachter mit der Umweltbaubegleitung zu beauftragen.

Zudem werden habitatverbessernde Maßnahmen für Spechte festgesetzt.

Maßnahmen für erneuerbare Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen sind (insbesondere für Solarenergie).

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und dem Übergang zur freien Landschaft im Süden ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild geschaffen.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Mikroklima erzielt.

Demnach sind zukünftig je Grundstück mindestens 1 Hochstamm und 5 Sträucher zu pflanzen. Für die Gehölzanpflanzungen sind einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzenliste zu verwenden. Die Mindestqualität der Hochstämme und Strauchpflanzen ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern birgt lokalklimatische Vorteile durch das verminderte Aufheizen der Oberflächenmaterialien und vegetative Verdunstungskühle, was insbesondere die Umgebungstemperatur in sogenannten Tropennächten und somit die Hitzebelastung senkt. Ferner hält ein begrüntes Dach Niederschlagswasser zurück, wodurch Niederschlagswasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen abgeflacht und somit die Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

Kompensationsmaßnahme

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Das durch die Planung entstehende ökologische Defizit kann nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Für das nicht innerhalb des Geltungsbereiches kompensierte ökologische Defizit und den Funktionalausgleich zur Wahrung der Kohärenz des FFH-Lebensraums 6510 im Naturraum werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt und dem Bebauungsplan zugeordnet.

Es handelt sich zum einen um die genehmigte Ökokontomaßnahme „Extensivgrünland am Bastberg“ in der Gemarkung Marpingen. Die Ökokontomaßnahme wird von der Naturlandstiftung / Öko Flächen Management GmbH durchgeführt und ist vertraglich gesichert. Zum anderen handelt es sich um die noch nicht genehmigte gemeindeeigene Ökokontomaßnahme „Waldumbau-Maßnahme Rehbruch“. Die Maßnahme soll zeitnah Anfang 2026 zur Genehmigung eingereicht werden.

Die genauen Maßnahmenbeschreibungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Durch die Kompensationsleistung ist sowohl der forstliche Ausgleich als auch der Funktionalausgleich erbracht.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49–54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Ortsbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild.

- Die getroffenen Einschränkungen zu Dachform und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende / reflektierende Materialien) verhindern.
- Der Stellplatzschlüssel dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderli-

chen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

- Einhausungen bzw. Standflächen für Müll- und Abfallbehälter, sowie Einfriedungen prägen maßgeblich das Orts- und Straßenbild, soweit sie öffentlich einsehbar sind. Um ein ansprechendes und nicht abschirmendes Erscheinungsbild zu gewährleisten, ist die festgesetzte Ausführung erforderlich.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

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

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Lebensbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden.

Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Wohngebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft einfügt. Die Umgebung dient ebenfalls dem Wohnen. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen können.

Über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Grundstücke gewährleistet.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Wohnfunktion in Losheim gestärkt werden. Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Gemeinde gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Die bislang untergenutzte Fläche wird für eine Neuentwicklung bereitgestellt. Es entstehen neue Baugrundstücke mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen (flexibel parzellierbar). Durch die Möglichkeit zur Errichtung von Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern werden in Zentrumsnähe verschiedene Angebotsformen des Wohnens geschaffen. Die Kombination dieser Wohnformen führt zu einer Mischung von Bewohnerstrukturen. Darüber hinaus haben unterschiedliche Bevölkerungskreise die Möglichkeit Bauland zu erwerben.

Der bestehenden Nachfrage in Losheim wird somit in integrierter Lage Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet stellt derzeit eine unbebaute und untergenutzte Grünfläche dar, mit nach drei Seiten angrenzender Wohnnutzung. Die Umgebung dient demnach überwiegend dem Wohnen. Im Übrigen schließen weitere bisher untergenutzte Grünflächen an. Der Siedlungskörper wird arrondiert.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht und es sich mit dem 2. Bauabschnitt lediglich um eine Nachverdichtung handelt.

Die vorgesehene Bebauung weist max. II Vollgeschosse auf und fügt sich in die Umgebung ein. Die festgesetzte Gebäudetypologie knüpft an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubau.

Um eine Bebauung zu ermöglichen, können Geländemodellierungen erforderlich sein. Die Anordnung der Grundstücke und der Bebauung passt sich dem topografischen Verlauf der inneren Erschließung an. Die Eingrünungen des Plangebietes tragen dazu bei, einen harmonischen Übergang in der Landschaft zu schaffen und keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen zu lassen.

Auswirkungen auf die umweltschützenden Belange

„Die Planung steht in Einklang mit den raumordnerisch und landesplanerisch vorgegebenen Entwicklungszielen. Erhöhte Schutzanforderungen ergeben sich allerdings im Hinblick auf das bestehende Trinkwasserschutzgebiet „Heimlingertal, Seffersbachtal, Franzenbach u. Besseringen“ und die Ausweisung als Vorranggebiet für Grundwasserschutz.

Bis auf den Naturpark Saar-Hunsrück, für den sich ein gesetzerelevanter Effekt ins-

besondere auf das Landschaftsbild und die Erholung abhebenden Schutzzweck nicht ableiten lässt, sind weitere Schutzgebiete oder -objekte n. BNatSchG oder SWG nicht betroffen.

In Bezug auf das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet (LSG „bei Rimlingen und Rissenthal“) in über 4 km Entfernung ist von einer Verträglichkeit der Maßnahme mit den Erhaltungszielen des Gebietes auszugehen.

Das rd. 1,87 ha große Plangebiet ist Teil einer größeren Freifläche zwischen der Str. „Vierherrenwald“ und der Lilienstraße und umfasst eine zentrale, aktuell als Pferdestandkoppel genutzte Grünlandfläche, die beiderseits von Gehölzbeständen flankiert wird. Die Koppel ist im GeoPortal als FFH-LRT 6510 erfasst, was durch floristische Erfassungen bestätigt werden konnte. Demzufolge ist die gesamte Fläche im Erhaltungszustand BPlus zu qualifizieren und damit n. § 30 BNatSchG geschützt. Demzufolge ist vor Satzungsbeschluss eine Ausnahmegenehmigung gem. § 30 Abs. 3 erforderlich und der Flächenverlust durch einen gleichwertigen Ausgleich, d. h. die Entwicklung einer adäquaten LRT-Fläche an anderer Stelle, zu kompensieren.

Auch die flankierenden Gehölzflächen sind zumindest Biotop mittlerer Wertigkeit, während randliche Abschnitte in einem nicht unerheblichem Umfang bereits durch die Anwohner genutzt werden und als Ziergrün angelegt wurden. Angesichts der vollständigen Ausnutzung durch Baugrundstücke ist eine externe Kompensation in beträchtlicher Höhe erforderlich. Sowohl der LRT-Verlust als auch das ökologische Defizit wird aus einer genehmigten Ökokontomaßnahme der ÖFM in Marpingen und aus der gemeindeeigenen Ökokontomaßnahme „Waldumbau-Maßnahme Rehbruch“ ausgeglichen.

Im Zuge der faunistischen Erhebungen konnten auf der Fläche und im nahen Umfeld insgesamt 26 Vogelarten registriert werden. Davon reproduzieren mit hinreichender Sicherheit 18 Arten im Eingriffsbereich, fünf weitere Arten sind als Brutvögel zu erwarten. Bei den nachgewiesenen Brutvögeln handelt es sich nahezu ausschließlich um an Gehölze gebundene Arten (Höhlen-, Nischen- und Freikronenbrüter), deren Fortpflanzungsstätten gänzlich verloren gehen.

Gleichwohl handelt es sich fast durchweg um euryöke/ubiquitäre und überwiegend siedlungsholde Arten, die landesweit mehr

oder weniger häufig verbreitet sind bzw. aufgrund ihres Lebensraumspektrums in der Lage sein sollten vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen. Ungeachtet einer inner- und zwischenartlichen Konkurrenz fallen diese Arten noch unter die Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG. Gleiches gilt für den im Eingriffsbereich brütenden Turmfalken.

Für Höhlenbrüter, deren Brutplatzrequisite vergleichsweise selten ist, entfallen mehrere Fortpflanzungsstätten. Diese sind durch vorgezogene (CEF)-Maßnahmen in adäquater Zahl zu ersetzen.

Weitere zulassungskritische Arten wurden lediglich als Durchzügler/im Überflug registriert (Rotmilan, Mäusebussard) oder sind, wie die Bodenbrüter, weder präsent noch zu erwarten. Auch eine Bedeutung als Rastgebiet für Zugvögel ist nicht belegt und nicht herleitbar.

Für die lokale Fledermausfauna gehen sehr wahrscheinlich durch die Rodung Leitlinien für den Transferflug Quartier-Jagdgebiet verloren. Inwieweit dies für Waldarten wie die Wasserfledermaus signifikant nachteilige Wirkung zeigt, ist nicht abschließend zu beurteilen. Für die vornehmlich zu erwartenden kulturfolgenden „Siedlungsarten“, die nachweislich auch technische Strukturen nutzen, ist keine Negativwirkung bezüglich der Leitlinienfunktion zu erwarten. Möglicherweise übertagende Tiere in stehendem Totholz mit Rindenabplatzungen sind durch die Einengung der gesetzlichen Rodungsfristen auf den Zeitraum November bis Februar einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko nicht ausgesetzt.

Die Absenz der planungsrelevanten Haselmaus ist durch den fehlenden Besatz ausgebrachter *nest tubes* mit hoher Sicherheit belegt.

Weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund der bekannten Verbreitung oder der Habitatbedingungen am Standort nicht zu erwarten. Die *a priori* vermutete Zauneidechse konnte nicht nachgewiesen werden.

Unter den weiteren Schutzgütern sind die Wirkungen auf Böden und Wasser relevant, wobei die Böden nur einen geringen Funktionserfüllungsgrad aufweisen. Ein gewisser pedofunktionaler Ausgleich erfolgt im Rahmen der externen Ausgleichsmaßnahme durch die Umwandlung einer Fett-/Einsaatwiese in Magergrünland.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser ist die Lage innerhalb des Wasserschutzgebiet (WSZ III) hervorzuheben. Neben Verboten und Handlungseinschränkungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung werden weitere Schutzmaßnahmen festgesetzt.“

(Quelle: Umweltbericht; ARK Umweltplanung und -consulting Partnerschaft; Stand: 05.01.2026)

Es wurden Festsetzungen für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers getroffen, um den Auswirkungen der städtebaulichen Entwicklung auf den Wasserhaushalt Rechnung zu tragen. Durch die Verwirklichung der vorgesehenen Maßnahmen wird auf Bebauungsplanebene unter Berücksichtigung der Realisierbarkeit gefördert, dass der örtliche Wasserhaushalt bilanziell dem unbebauten Referenzzustand im langjährigen Mittel soweit wie möglich angenähert werden kann.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Die Erschließung soll über den Ausbau teilweise bestehender Erschließungsansätze, ausgehend von den Straßen „Vierherrenwald“ und „Beim alten Weg“, realisiert werden.

Zur gebietsinternen Erschließung ist die Errichtung neuer Erschließungsinfrastruktur erforderlich. Diese sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) ausreichend dimensioniert.

Der neu entstehende Verkehr beschränkt sich auf Anwohnerverkehr der beiden neu zu errichtenden Straßen, die in zwei unterschiedliche Richtungen angebunden werden. Der geringfügig erhöhte Anwohnerverkehr verteilt sich somit auf die beiden Straßen. Der ruhende Verkehr wird über den erforderlichen Stellplatznachweis ausschließlich auf dem Grundstück geordnet.

Der zusätzlich entstehende Verkehr wird somit durch die Bestandsstraßen im direkten Umfeld des Plangebietes getragen und bleibt auf den Anliegerverkehr beschränkt. Durch die Verteilung auf mehrere Ansätze wird die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes noch verträglicher gestaltet.

Aufgrund der ausreichenden Dimensionierung der Straße „Vierherrenwald“ und der

Straße „Beim alten Weg“ kann der zusätzlich entstehende Verkehr von den bestehenden Verkehrsanlagen problemlos aufgenommen werden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange der Forst- und Landwirtschaft

Es wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche für die Planung in Anspruch genommen. Aufgrund der überschaubaren betroffenen Flächengröße sowie der Tatsache, dass dem Gebiet aus landesplanerischer Sicht keine besondere Bedeutung zugewiesen wird (kein VG Landwirtschaft) ist eine Inanspruchnahme der betroffenen Flächen vertretbar.

Forstwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht berührt.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Gemäß Starkregen- und Hochwassergefahrenkarte der Gemeinde Losheim am See treten im Fall eines Starkregenereignisses (Lastfall-Regen = 90 mm/h (Euler-Typ II)) keine Überflutungen auf. Es resultieren somit keine Empfehlungen aus der Starkregen- und Hochwassergefahrenkarte.

Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass auch aufgrund der Maßnahmen im Starkregen-

konzept die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen berücksichtigt werden.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zu neuen Versiegelungen.

„Das LAPRO weist am Standort keine bedeutenden Frischluftleitbahnen oder -entstehungsgebiete aus. [...]“

Die offene Bebauung lässt keine erheblichen kleinklimatischen Wirkungen in Form großflächiger Wärmeabstrahlungen oder Winddüseneffekte erwarten. Die zentrale Pferdekoppel ist Kaltluftentstehungsfläche, der jedoch aufgrund fehlender direkter Bezugsräume (z. B. dichte Bebauung in Fließrichtung) kaum eine klimaökologische Relevanz zugewiesen werden kann.“

(Quelle: Umweltbericht; ARK Umweltplanung und -consulting Partnerschaft; Stand: 05.01.2026)

Die kleinklimatischen Wirkungen sind somit zweifelsfrei vorhanden, eine Erheblichkeit für das Ortsklima lässt sich jedoch nicht plausibel herleiten.

Aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs und der getroffenen Festsetzungen (flächen sparende und wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Anpflanzungen, Dachbegrünung) können signifikant nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes weitgehend vermieden werden.

Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen leisten einen Beitrag zur Verbesserung der Verdunstungsleistung, zur Minderung von Aufheizeffekten sowie zur Luftreinhaltung.

Auswirkungen auf private Belange

Mögliche nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Wohn- bzw. wohnverträgliche Nutzungen sind nicht zu erwarten, da auch der zu entwickelnde Standort dem Wohnen dienen wird und verträglich ist. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um städtebauliche Spannungen zu vermeiden (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben können eingehalten werden.

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.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Schaffung von neuem Wohnraum im Rahmen der Nachverdichtung; bauleitplanerische Ermöglichung einer Maßnahme der Innenentwicklung
- aufgrund der schnellen Verfügbarkeit der Bauplätze besonders geeignet für Wohnbebauung, bedarfsorientierte Ausweisung einer gesamtkonzeptionellen Wohnbaulandentwicklung
- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine erheblichen negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange bei vollständigem Ausgleich durch Durchführung der Kompensationsmaßnahme und Einreichung eines Ausnahmeantrages für das geschützte Biotop
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Forst- und Landwirtschaft
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen, wenn der Ausgleich erbracht wird.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die Umsetzung des Masterplans von 2015, die Schaffung von Wohnraum sowie die sinnvolle Nachverdichtung und Arrondierung des Siedlungskörpers, überwiegen deutlich. Die Bereitstellung von genügend Wohnraum ist von zentraler Bedeutung. Es gibt keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, gesunde Wohnverhältnisse, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung. Trotz der Beeinträchtigung umweltschützender Belange überwiegt das städtebauliche Interesse, neuen Wohnraum zu schaffen und die hohe Nachfrage zu decken. Zudem erfolgt ein Ausgleich für den betroffenen FFH-Lebensraumtyp und es wird ein Ausnahmeantrag für das betroffene geschützte Biotop gestellt. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.