

# Dellborner Mühle

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

VORENTWURF



31.03.2026

# Dellborner Mühle

Im Auftrag der:



Gemeinde Losheim am See  
Merziger Str. 3  
66679 Losheim am See

## IMPRESSUM

Stand: 31.03.2026; Vorentwurf

### Verantwortlich:

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

### Projektleitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

### 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](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)



# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
Das Projekt	21
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	22
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	26

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die „Dellborner Mühle“ wurde früher als Ausflugs- und Festivitätslokal sowie als Hotel genutzt. Nach der Schließung der ehemaligen Nutzung hat die Firma Homanit das ca. 1,35 ha große Areal vor einigen Jahren erworben.

Die touristische Bedeutung und das Entwicklungspotenzial der Dellborner Mühle werden nicht zuletzt durch ihre Lage im unmittelbaren Umfeld mehrerer regional bedeutsamer „Premium“-Wanderwege deutlich. Ergänzend verlaufen hier verschiedene Rad-Rundtouren bzw. Anbindungen an das regionale Radwegenetz, sodass die Mühle als naheliegender Start-, Zwischen- oder Einkehrpunkt für unterschiedliche Zielgruppen (Wandernde, Radfahrende, Tagesgäste) prädestiniert war und ist. Als bedeutende Wege und Runden sind an dieser Stelle zu nennen:

- Traumschleife „Kleiner Lückner“ (Premiumwanderweg) - Startpunkt:

Dellborner Mühle, mit Uferpfaden am Losheimer Bach und dem Rammenfels.

- „Genießer Wäldchen“ Tafeltour - kulinarisch geprägte Rundtour; Start wahlweise Dellborner Mühle oder Golfpark Weiherhof (Nunkirchen), Verlauf u. a. Richtung Rammenfels und zurück entlang des Losheimer Bachs.
- „Lücknerweg“ - thematisch/sagenhaft aufgeladener Wanderweg; Start/Ziel: Dellborner Mühle (inkl. Rammenfels/Odilienkapelle etc.).
- „3-Seen-Runde“ (Radtour, 41,1 km) - führt entlang des Losheimer Bachs vorbei an der Dellborner Mühle (u. a. Richtung Niederlosheim/Losheim/Stausee).
- „Erlebnistour - Das abwechslungsreiche Radvergnügen“ - führt an der Dellborner Mühle vorbei (inkl. Hinweis auf Anbindung Radweg Nr. 3 in Losheim).
- Saarland-Radweg (Radfernweg) - der Radfernweg verläuft durch die Region Losheim am See; zudem wird ein Ab-

schnitt im Bereich „Losheimer Bach“ als Teil des Saarland-Radwegs geführt (damit im unmittelbaren Umfeld der Dellborner Mühle).

Ziel ist es nun, das Gelände zu vitalisieren und einer zukunftsfähigen Nutzung zuzuführen.

Vorgesehen ist ein Nutzungskonzept, das im Wesentlichen umfasst:

- Übernachtungsmöglichkeiten (Beherbergungsbetrieb/Ferienunterkünfte),
- gastronomische Angebote,
- sowie ergänzende kompatible Nutzungen.

Die Entwicklung soll sowohl durch die Sanierung erhaltenswerter Bestandsgebäude als auch durch Rückbau nicht mehr nutzbarer Bausubstanz und entsprechende Neubauten erfolgen.



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2026); Bearbeitung: Kernplan

Baurechtlich liegt das Vorhaben gemäß § 35 BauGB im Außenbereich und ist in der geplanten Form derzeit nicht zulässig. Für die Realisierung des Projektes ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Gemeinde Losheim am See hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dellborner Mühle“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1,35 ha.

Ein Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes L 01.00.07 „Großer Lückner zwischen Beckingen-Oppen und Losheim-Wahlen“. Der in Rede stehende Teilbereich ist parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren auszugliedern.

Parallel zum Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. Der Umweltbericht wird erst nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fertiggestellt. Auf Basis der frühzeitigen Beteiligung wird zunächst der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB ermittelt.

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 das Büro ARK Umweltplanung u. -cons. Partnerschaft, Weyrich, Piesbacher Str. 40, 66701 Beckingen, beauftragt.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Losheim am See stellt für den Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft und für Wald dar. Darüber hinaus ist nachrichtlich die Umgrenzung eines Landschaftsschutzgebietes dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan widerspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Siedlungskörpers von Wahlen sowie südlich bzw. südwestlich des Gewerbegebietes „Niederlosheim“ und des Industrieparks „Holz“.

Der Geltungsbereich umfasst die bestehenden baulichen Anlagen der Dellborner Mühle und die zugehörigen Stellplatz- und Lagerflächen. Das Plangebiet erstreckt sich südlich entlang des Losheimer Baches auf einer Gesamtfläche von 1,35 ha.

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Der zentrale Teilbereich des Plangebietes ist durch die bestehenden baulichen Anlagen der Dellborner Mühle geprägt. Der östliche Teilbereich des Plangebietes stellt sich als Grünfläche mit Einzelbäumen und Wasser-



Blick aus Nordwesten auf das Plangebiet

graben dar, der westliche Teilbereich als Lager- und Stellplatzfläche.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist größtenteils durch forst- und landwirtschaftliche Nutzflächen sowie den Losheimer Bach geprägt.



Luftbild mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2026); Bearbeitung: Kernplan

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum der Homanit GmbH & Co. KG. Da der Eigentümer zugleich auch Vorhabenträger ist, besteht eine begründete Realisierungsaussicht.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist ein leichtes - von Süden nach Norden gerichtetes - Gefälle auf. Der Geltungsbereich fällt insgesamt von Süden nach Norden hin um ca. 5 m ab. Gemäß des angestrebten Planvorhabens ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie - mit Ausnahme der Entwässerung - in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auswirken wird.

## Verkehrsanbindung

Die Erschließungssituation wird durch die vorliegende Planung nicht geändert. Die Dellborner Mühle ist bereits über einen Privatweg erschlossen, der - von der Bundesstraße B 268 im Norden kommend - in das Plangebiet hineinreicht. Die B 268 führt nach Westen in Richtung Merzig und Trier sowie im Osten Richtung Nunkirchen und Lebach. Die B 268 bindet das Plangebiet somit an das überörtliche Verkehrsnetz an. Der Privatweg befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Somit ist die Erschließung gesichert.

## Ver- und Entsorgung

Die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden bau-



Blick auf das Silogebäude links im Bild und das historische Mühlengebäude rechts im Bild

lichen Anlagen bereits grundsätzlich vorhanden und muss im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens ggf. erweitert werden.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt aktuell über eine Kleinkläranlage mit Pumpwerk.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 49a Saarländisches Wassergesetz zu erfolgen.

Das Niederschlagswasser kann über die belebte Bodenzone versickert, in das geplante Wasserband (Teichanlagen) und/oder im

weiteren Verlauf in den Losheimer Bach eingeleitet werden. Die geplanten Einleitungen von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächenwasser) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu beantragen ist.

Im Zusammenhang mit der Beantragung einer solchen Einleiterlaubnis ist die Verschmutzung des Niederschlagswassers im Hinblick auf die Belastung der entwässerten Flächen (z.B. Parkplätze) zu untersuchen.


Soll die Schmutzwasserentsorgung über die außer Betrieb genommene Kleinkläranlage erfolgen, so ist neben der gegebenenfalls erforderlichen Ertüchtigung der Anlage auch ein neues Wasserrecht ebenfalls gemäß § 10 WHG beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu beantragen.



Blick auf rückwärtigen Anbauten des historischen Mühlengebäudes


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

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion	Nahbereich des Grundzentrums Losheim am See
Vorranggebiete gem. LEP Umwelt 2004	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>
zu beachtende Ziele und Grundsätze gem. LEP Umwelt 2004 / LEP Siedlung 2006	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Ziele oder Grundsätze betroffen</li> </ul>
Vorranggebiete gem. 2. Entwurf des LEP 2030	<ul style="list-style-type: none"> <li>ein ca. 0,5 ha großer Teilbereich des Plangebietes liegt künftig innerhalb eines Vorranggebietes Hochwasserschutz (VH) (identisch mit dem neu festgelegten Überschwemmungsgebiet des Losheimer Baches) und ein ca. 460 m<sup>2</sup> großer Teilbereich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz (VBH).</li> <li>mit Ausnahme der vorhandenen baulichen Anlagen als Bestandsschutz werden im Überschwemmungsgebiet keine baulichen Anlagen errichtet und dies auch im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt, sodass keine Widersprüche zum LEP-Entwurf 2030 zu erwarten sind.</li> </ul> <div data-bbox="592 869 1449 1512" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="587 1518 1449 1570">Geltungsbereich (weiß gestrichelt), VH (blau schraffiert) und VBH (blau gepunktet); Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2026); Bearbeitung: Kernplan</p>
zu beachtende Ziele und Grundsätze gem. 2. Entwurf des LEP 2030	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(Z 38) Zur Erhaltung und Aktivierung natürlicher Überschwemmungsflächen, zur Hochwasserrückhaltung, zur Vermeidung zusätzlicher Schadensrisiken sowie zur Gewässerentwicklung und Auenrenaturierung werden Vorranggebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz (VH) festgelegt. In diesen Vorranggebieten haben die Belange des Hochwasserschutzes Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen.</li> <li>(Z 39) Die Vorranggebiete sind im Außenbereich von entgegenstehenden Planungen und Maßnahmen, insbesondere von neuen Bauflächen in Flächennutzungsplänen sowie von Baugebieten in Bebauungsplänen, Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB und Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB, freizuhalten. Mögliche Ausnahmen richten sich nach § 78 Abs. 1 und 2 WHG.</li> <li>(Z 41) Die in den Vorranggebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz bereits vorhandene Bebauung und Baugebiete in verbindlichen Bauleitplänen und sonstigen Satzungen genießen Bestandsschutz. Umplanungen oder Überplanungen sind zulässig, sofern andere landesplanerische Festlegungen nicht entgegenstehen und der</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Hochwasservorsorge hinsichtlich der Minimierung des Hochwasserrisikos Rechnung getragen wird. Bei einer Überplanung des Innenbereichs soll auf eine an den Hochwasserrisiken (Fließgeschwindigkeit, Wassertiefe) ausgerichtete hochwasserangepasste Bauweise bei Neubauten und bei Bestandsbauten hingewirkt werden. Seitens der planenden Kommune ist im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung konkret darzulegen, dass ein an die jeweilige Planungssituation angepasster Hochwasserschutz sichergestellt werden kann.</p>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>der südliche Rand der Planungsfläche befindet sich in einer mittleren Breite von ca. 15 m innerhalb des LSG L_1_00_07 „Großer Lückner zw. Beckingen-Oppen und Losheim-Wahlen“ (VO v. 04.07.1952, ABl.d.S. Nr. 30, Seite 603ff in Verb. m. VO v. 26.08.1963, ABl.d.S. Nr. 57, Seite 589ff), was als maßstäblich bedingte Unschärfe bei der Ausweisung interpretiert werden darf; zur Planverwirklichung ist jedoch eine Ausgliederung aus dem LSG erforderlich, betroffen ist der bereits stark überprägte Randbereich des Mühlengeländes mit einer Gesamtfläche von ca. 0,25 ha</li> <li>der Mühlgraben am östlichen Rand des Geltungsbereiches ist mit seinem, an dieser Stelle allerdings rudimentären, Saum als Teil eines im Rahmen der OBK 2016 erfassten n. § 30 BNatSchG geschützten Komplexbiotopes auskartiert, die aktuelle Ausprägung und der Schutzstatus ist im weiteren Verfahren zu prüfen; da dieser Bereich als private Grünfläche festgesetzt wird und von einer Bebauung freigehalten werden kann, ist ein Erhalt der Fläche grundsätzlich möglich; die weiteren, z.T. besonders wertgebenden Feucht- und Nassbiotope der angrenzenden Aue des Losheimer Baches enden spätestens an der Grenze des Geltungsbereiches (um 1-2 m darüber hinausgehende Darstellungen haben ebenfalls maßstäbliche Ursachen)</li> <li>das neu festgelegte Überschwemmungsgebiet des Losheimer Baches reicht am nördlichen Rand ca. 0,4 ha in den Geltungsbereich hinein, aus Gründen des Hochwasserschutzes ist dieser Bereich daher von allen Nutzungen frei zu halten, die den schadlosen Hochwasserabfluss oder die dafür erforderliche Wasserrückhaltung behindern; der Bebauungsplan setzt hier eine private Grünfläche fest, von der lediglich das nördliche Bestandsgebäude ausgenommen ist</li> </ul>  <p>Geltungsbereich (weiß gestrichelt) und LSG (grün) sowie ÜSG (orange); Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2026); Bearbeitung: Kernplan</p>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet (LSG „Hölbach zw. Rappweiler und Niederlosheim“, L 6406-305) befindet sich nördlich in ca. 500 m Entfernung; unter den hier gemeldeten Arten ist lediglich der Große Feuerfalter prinzipiell auf der Planungsfläche nicht auszuschließen, wenngleich Nassbrachekomplexe in geeigneter Habitat- ausprägung hier nicht vorkommen und größere Bestände der Nährpflanzen (oxalat- arme Rumex-Arten wie <i>R. obtusifolius</i> oder <i>R. crispus</i>) nicht registriert wurden</li> <li>• eine Verträglichkeit der Maßnahme mit den Erhaltungszielen des NATURA 2000- Gebietes (und der noch weiter entfernten Gebiete) darf angenommen werden, sie wird im Zuge des Verfahrens noch abschließend geprüft</li> </ul>
Naturpark	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück (Verordnung vom 1. März 2007, geändert durch VO vom 30. Juli 2010). Gem. § 2 besteht der Schutz- zweck des Naturparks darin, dass „die zur Erholung der Bevölkerung und für natur- verbundenen Tourismus hervorragend geeignete Mittelgebirgslandschaft mit ihren die Landschaft prägenden Merkmalen, wie ausgedehnte Laubmischwälder, vielfältig strukturierte Agrarlandschaften mit Grünland in den Auen, naturnahen Bachläufen und lebendigen Dörfern und Siedlungen erhalten, gepflegt und entwickelt werden“ sollen.</li> <li>• Die Dellborner Mühle in ihrer gegenwärtigen Form und mit den geplanten Entwick- lungsoptionen ist wesentlicher Bestandteil des naturverbundenen Tourismus und darf daher als schutzzweckkonform gelten.</li> </ul>
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland, ABDS-Punktdaten 2017) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von i.S.d. be- sonderen Artenschutzes relevanten Arten innerhalb des Geltungsbereiches, bis zu 1 km um die Planungsfläche ist neben wertgebenden Pflanzenarten der Nassbrachen und Borstgrasrasen wie <i>Potentilla palustris</i>, <i>Pedicularis sylvatica</i>, <i>Peucedanum palus- tre</i>, <i>Oenanthe peucedanifolia</i>, <i>Menyanthes trifoliata</i>, <i>Dactylorhiza majalis</i> (innerhalb des NATURA 2000-Gebietes „Hölbach zw. Rappweiler und Niederlosheim“), ledig- lich der Biber nachgewiesen</li> <li>• die Altdaten des ABSP aus den 1980er/1990er Jahren belegen im näheren Umfeld Fundorte des Wiesenpiepers und des Braunkehlchens, der Rohrammer, des Flussre- genpfeifers, des Rotmilans und der Turteltaube</li> <li>• die Planungsfläche ist Teil der ABSP-Fläche 6506-0021, wobei die Vorbelastungen durch die Mühle bereits bei der Ausweisung bestanden</li> </ul>
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäolo- gisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeich- nete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>• am südlichen Rand des Plangebietes befinden sich zwei Eichen, die gem. der Ver- ordnung über die Naturdenkmale im Landkreis Merzig-Wadern vom 1. Oktober 2004 unter der laufenden Nr. 42 als Naturdenkmäler unter Schutz gestellt wurden.</li> </ul>
<b>Umweltzustand/-merkmale</b>	
	<p>Schutzgut Biotope, Fauna und Flora:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• das ca. 1,35 ha große Plangebiet umfasst das Gelände der Dellborner Mühle mit einem über die Jahrzehnte mehrfach erweiterten Gebäudekomplex, bestehend aus dem alten Mühlengebäude, einem angebauten, seit zwei Jahren nicht mehr genutz- ten Ausflugs- und Festivitätslokal mit Hotel sowie einer weiterhin angebauten und als Stall teilgenutzten Garage</li> <li>• weiterer Gebäude sind das Wohnhaus der ehemaligen Eigentümer und ein ange- schlossener Stall</li> <li>• die rückwärtige Freifläche des Anwesens wird als Weide genutzt, die noch über den Geltungsbereich hinausreicht</li> <li>• innerhalb der Weide befindet sich ein Teich und zwei Teilstrecken des ehemaligen Mühlgrabens, beide mit ausgeprägter Wasservegetation (u.a. <i>Callitriche-Polster</i>, <i>Tep- piche</i> der zierlichen Wasserlinse, <i>Veronica beccabunga</i> und <i>Myosotis scorpiodes</i>); da- neben ein mit Bretterzaun eingefriedeter Spielplatz sowie weitere Freizeit-Requisiten (Steg, Steinofen...)</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hinzu kommt als weiteres Kleingebäude ein Hühnerstall</li> <li>• gegenüber der Zufahrt von der B 268 (Straße „Dellborner Mühle“) befindet sich der fast vollständig befestigte frühere Besucherparkplatz, der aktuell als Lagerfläche für Baustoffe und alte landwirtschaftliche Geräte genutzt wird; der an dieser Stelle vormalige Geräteunterstand wurde bereits bis auf die Fundamente zurückgebaut</li> <li>• bis auf die intensiv genutzte Weidefläche hinter dem Gebäudekomplex, eine durchgewachsene und ebenfalls als Lagerplatz (Stammholz, Güllebehälter) genutzte Freifläche neben dem Wohngebäude und das Randgrün im Süden ist der Geltungsbe- reich auf mehr als der Hälfte der Fläche überbaut, versiegelt oder befestigt</li> </ul> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;">  </div> <p>Abb.: ehemaliges Hotel mit Eingang (o.l.); Eingang zur ehemaligen Gaststätte mit angeschlossener Garage (o.r.); altes Silogebäude der Mühle (u.l.); ehem. Besucherparkplatz mit Fundament des bereits rückgebauten Unterstandes (u.r.)</p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;">  </div> <p>Abb.: beweideter rückwärtiger Bereich des Gebäudekomplexes mit Spielplatz und Mühlgrabensegmenten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• faunistische Erhebungen werden noch durchgeführt</li> <li>• die bisherigen, sich auf den Gebäudekomplex fokussierenden Untersuchungen ergaben zunächst keine Hinweise auf individuenstark genutzte Fledermausquartiere, sicher auszuschließen sind Winterquartiere in den Kellerräumen; eine vollständige Inspektion aller Dachböden war bisher nicht möglich und wird im Frühjahr/Sommer durchgeführt; die Weidenutzung und der dadurch bedingte Insektenreichtum (z.B. an hämatophagen Arten) lässt zumindest eine vergleichsweise intensive Jagdraumnutzung erwarten</li> <li>• auch die Brutmöglichkeiten für Vögel sind auf der weitgehend gehölzfreien Fläche stark eingeschränkt; in den Ställen wurden mehrere Nester der Rauchschwalbe registriert sowie ein Nest des Hausrotschwanzes</li> <li>• der Teich und die Mühlenbach-Abschnitte in den strömungs-beruhigten Bereichen eignen sich als Laichgewässer für Amphibien (Braunfrösche, Erdkröte, ggf. Molche); ein Besatz wird zu gegebener Zeit geprüft</li> </ul>


Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>eine Abschichtung der weiteren im Gebiet potenziell vorkommenden Arten erfolgt im Kapitel „artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“</li> </ul>  <p>Abb.: Gebäudeinspektion mit teilsaniertem Dachgebälk, ansonsten ohne Zwischendach oder Unterspannbahnen (obere Bildreihe); alte Abfüllstation Mühle (u.l.); Nest der Rauchschnalbe im Stall (u.r.)</p> <p>Schutzgut Boden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>der größte Teil des Geltungsbereiches ist bereits überbaut, versiegelt oder anderweitig befestigt; auch die Böden der unbefestigten Bereiche dürften weitgehend technogener Natur oder zumindest durch die intensive Nutzung verdichtet sein</li> <li>die Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK 100) weist den Planungsbereich als Teil der Losheimerbachaue mit allochthonen Vegen und Gley-Vegen aus holozänen Flusssedimenten (Auensande und -lehme) der jüngeren Auenstufe aus (BÜK-Einheit 40), die Einheit entspricht in etwa dem rezenten Überflutungsbereich</li> <li>in Bezug auf die Parameter der Bodenfunktionsbewertung ist ein mittleres Ertragspotenzial ausgewiesen, das in etwa mit den Daten der Bodenschätzung im nahen Umfeld (Ackerzahlen 41-48) korrespondiert sowie weiterhin eine hohe Feldkapazität; aufgrund der z.T. anmoorigen Bodenverhältnisse im Umfeld ist zudem ein hohes Nitratrückhaltevermögen zu erwarten; gleichzeitig ist das Biotopentwicklungspotenzial der hier ausgewiesenen Auenböden mit rezenter Überflutungsdynamik (Standorttyp 2) durchaus hoch, was sich an den Biotopausprägungen im Umfeld widerspiegelt</li> <li>auch wenn die Standorttypisierung (Biotopentwicklungspotenzial) als eines der Bewertungsparameter in den Bodenfunktionskarten im GeoPortal nicht skaliert dargestellt ist, ergibt sich gem. der Gesamtbewertungssystematik der HLNUG eine sehr hohe Gesamtbewertung der Bodenfunktionen; dies wäre allerdings nur bei natürlichen Bodenverhältnissen betrachtungsrelevant</li> <li>seltene Bodentypen sind nicht ausgewiesen (Quelle: LAPRO)</li> <li>die Karte der Versickerungseignung der Böden stellt die Planungsfläche aufgrund des hohen Grundwasserstandes als ungeeigneten Standort zur Versickerung dar</li> <li>für den Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt</li> </ul> <p>Schutzgut Wasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>auf der Planungsfläche befinden sich noch Teilabschnitte des ehemaligen Mühlgrabens sowie ein Teich, beide mit ausgeprägter Wasservegetation</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• am südlichen Rand des Geltungsbereiches sind zwei unmittelbar benachbarte (offenbar schwach und/oder nur temporär schüttende) allerdings gefasste Quellen registriert; das Quellwasser wird über eine Verrohrung unter dem Gebäudekomplex dem Teich innerhalb der Weide zugeführt</li> <li>• unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches verläuft der Losheimer Bach</li> <li>• die HQ100-Kulisse reicht bis an das ehemalige Wohngebäude; der zentrale Gebäudekomplex befindet sich jedoch außerhalb des Überschwemmungsbereiches</li> </ul> <p>Schutzgut Klima/Luft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Losheimerbachaue ist im LAPRO nicht als relevante Frischluftleitbahn ausgewiesen</li> <li>• die Planungsfläche wäre aus bioklimatischer Sicht ohnehin eher als Bedarfsraum zu betrachten, der jedoch durch die umgebende unbebaute Aue ausreichend mit Frischluft versorgt wird</li> </ul> <p>Schutzgut Landschaftsbild:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Dellborner Mühle, gelegen zwischen dem Gehölzband des Losheimer Baches sowie dem südlich angrenzenden Kappwald und dem bewaldeten Schallenberg, ist mit seinem z. T. historischen Gebäudebestand fester Bestandteil des Naherholungs- und Tourismusinfrastruktur und ein tradierter Bezugspunkt</li> <li>• die originäre Landschaftsbildqualität am Standort ist im Grenzbereich Wald-Offenland mit dem vorgelagerten Gehölzband des Losheimer Baches grundsätzlich hoch, wird jedoch durch die nahegelegenen Gewerbegebiete und die stark befahrene B 268 abgewertet</li> <li>• der Planbereich ist von Norden einsehbar, wobei die Sichtverbindungen durch das Gehölzband des Losheimer Baches verstellt werden</li> <li>• vorgesehen ist eine Sanierung im Bestand und eine moderate bauliche Erweiterung</li> </ul> <p>Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• innerhalb des Geltungsbereiches und der näheren Umgebung sind keine in der Denkmalliste des Saarlandes gem. § 6 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDSchG) verzeichnete Denkmäler registriert</li> <li>• über Bodendenkmäler liegen keine Kenntnisse vor</li> </ul> <p>Schutzgut Mensch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Dellborner Mühle ist insbesondere Start- und Endpunkt des Premiumwanderweges Tafeltour „Genießer Wäldchen“</li> <li>• die Nutzung als Ausflugslokal wurde mittlerweile aufgegeben, für die Naherholung besitzt die Planungsfläche daher aktuell keine Bedeutung mehr; dies soll durch die beabsichtigte Planung geändert werden</li> </ul>
<b>Voraussichtlich erhebliche Umweltwirkungen</b>	
zu erwartende erhebliche Eingriffe auf die Schutzgüter und voraussichtlicher Kompensationsbedarf	<p>Schutzgut Biotop, Fauna und Flora:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Planung sieht vor, das Gelände zu revitalisieren; vorgesehen ist ein Nutzungskonzept, das im Wesentlichen Übernachtungsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie ergänzende kompatible Nutzungen (Ferienwohnungen, Gästehäuser in tiny-Haus-Bauweise) bietet</li> <li>• die Entwicklung soll sowohl durch die Sanierung erhaltenswerter Bestandsgebäude als auch durch Rückbau nicht mehr nutzbarer Bausubstanz und entsprechende Neubauten erfolgen</li> <li>• alle Bauvorhaben beschränken sich auf den südlichen Teil des Geltungsbereiches außerhalb des Überschwemmungsbereiches (HQ100-Kulisse)</li> <li>• daher werden fast ausschließlich bereits überbaute, versiegelte oder befestigte Areale beansprucht</li> <li>• die Weidenutzung bedingt auch auf der gem. Bebauungsplan nicht bebaubaren Freifläche aktuell eine trittsassenartige und artenarme Ausprägung</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• die Planung sieht zudem vor, den Quellaustritt offenzulegen und das Quellwasser in eine Wasseranlage als gestalterisches Element zu überführen</li> <li>• der im Rahmen der OBK als n. § 30 BNatSchG geschützter Biotop erfasste, wenngleich strukturell eher defizitäre, Mühlgrabenabschnitt soll weiter aufgewertet werden</li> <li>• im Saldo ist daher im gegenwärtigen Planungsstand eine allenfalls geringe Eingriffserheblichkeit zu prognostizieren, sowohl in Bezug auf Biotopstrukturen als auch aus pedofunktionaler Sicht</li> <li>• die Lage innerhalb des LSG ist maßstäblich bedingt und betrifft ausschließlich randliche, bereits überbaute oder intensiv genutzte Bereiche; dennoch ist eine weitere Erschließung und/oder Umnutzung gem. § 2 der VO verboten; daher soll dieser ca. 0,25 ha große Randbereich aus dem LSG ausgegliedert werden; die LSG-Ausgliederung hat parallel zum Bebauungsplanverfahren zu erfolgen und wird nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung beantragt</li> <li>• aus artenschutzrechtlicher Sicht ist der Fokus der Umweltprüfung auf die voraussichtlich rückzubauende oder zu sanierende Gebäudesubstanz und auf die hier mögliche Quartiernutzung durch Fledermäuse sowie auf Fortpflanzungsstätten von gebäudebrütenden Vögeln zu legen; bisher ergaben sich innerhalb der Mühlen- und Gastronomie-Gebäude keine Hinweise auf individuenstark genutzte Fledermausquartiere; in den Ställen finden sich Nester der Rauchschwalbe und des Hausrotschwanzes</li> <li>• mit weiteren Gebäudebrütern wie Haussperling, Mehlschwalbe, Tauben ist zu rechnen, ggf. Turmfalke, Dohle im/am Mühlengebäude</li> <li>• obligate Bodenbrüter des Offenlands können wegen der Nähe zu Vertikalkulissen ausgeschlossen werden</li> <li>• Nahrungsgäste aus der Gilde siedlungsholder Vogelarten werden mit hinreichender Sicherheit in ihrer Raumnutzung nicht beeinträchtigt</li> <li>• innerhalb des Teiches und des Mühlengrabens ist der Amphibienbesatz zu prüfen, wobei die Gewässer erhalten bleiben und das Nutzungskonzept hier eine Habitataufwertung möglich erscheinen lässt</li> <li>• die Präsenz von Reptilien, abgesehen von der ungefährdeten und nicht streng geschützten Waldeidechse (bei der Erstbegehung am Rand des Mühlgrabens beobachtet), erscheint aufgrund der Bodenfeuchte im Offenbereich unwahrscheinlich</li> </ul> <p>Schutzgut Boden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• das im Rechtsplan ausgewiesene Baufenster umfasst ausschließlich bereits überbaute, versiegelte, befestigte oder durch die Intensivkoppelhaltung verdichtete Bereiche; der Verlust an Bodenfunktionen ist daher nur gering, die nicht beeinträchtigten natürlichen, funktional als sehr hoch zu bewertenden Böden im Umfeld werden nicht beansprucht</li> <li>• der Versiegelungsanteil von 80% (GRZ zulässige Überschreitung bis 0,8) innerhalb des Sondergebietes ist gleichbedeutend mit einer maximal zulässigen Überbauung/Versiegelung von ca. 0,73 ha; dieser Wert wird im aktuellen Zustand unter Berücksichtigung der teilbefestigten Flächen bereits nahezu erreicht, so dass im Saldo eine wesentliche Nettoneuversiegelung quasi ausgeschlossen ist</li> </ul> <p>Schutzgut Wasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• das Überschwemmungsgebiet (HQ100-Kulisse) ist von einer zusätzlichen Bebauung freizuhalten, Festsetzungen zur Sicherung der innerhalb des Überschwemmungsgebietes bestehenden Bebauung (ehem. Wohngebäude) sind möglich</li> <li>• die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 49a SWG zu erfolgen und kann über die belebte Bodenzone versickert oder in das geplante Wasserband (Teichanlagen) und/oder im weiteren Verlauf in den Losheimer Bach eingeleitet werden; die Einleitung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 10 WHG unter Beachtung der DWA-M 153</li> <li>• zum Losheimer Bach ist gem. § 56 Abs. 3 Nr. 2a SWG ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen freizuhalten</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• die Planung sieht vor, den Quellaustritt der beiden registrierten und vollständig gefassten Quellen auf dem Gelände offenzulegen und das bisher über eine Verrohrung abgeleitete Quellwasser in eine Wasseranlage zu überführen; hierzu ist ein gesonderter wasserrechtlicher Antrag zu stellen</li> <li>• das Wasserrecht der ehemaligen Mühle ist erloschen</li> </ul> <p>Schutzgut Klima/Luft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eine erhebliche Wirkung auf das Schutzgut lässt sich angesichts der auf eine Revitalisierung der bisherigen Nutzung ausgerichteten Planung nicht plausibel herleiten</li> <li>• relevante Frischluftleitbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen</li> </ul> <p>Schutzgut Landschaftsbild:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• auch hier gilt, dass die durch den Bebauungsplan legitimierte Planung gegenüber dem jetzigen Zustand keine erhebliche Wirkung auf das Landschaftsbild entfaltet</li> <li>• die historische Gebäudesubstanz und das Mühlengebäude sollen erhalten bleiben und werden den tradierten Ortsbildcharakter weiterhin prägen</li> </ul> <p>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• konkurrierende Nutzungsansprüche bestehen nicht; vielmehr wird durch die Revitalisierung des Geländes eine langjährige und für die Naherholung bedeutsame Nutzung wiederbelebt</li> <li>• landesplanerischen Zielsetzungen sind nicht betroffen</li> <li>• Kultur- und Baudenkmäler einschließlich Bodendenkmäler, archäologisch bedeutende Landschaften oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete sind für den Geltungsbereich nicht bekannt</li> </ul> <p>Schutzgut Mensch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• für den Faktor Erholung bedeutet die Wiedernutzbarmachung des Geländes mit vorgesehener Gastronomie, Event-Räumen und Gästehäusern eine deutliche Aufwertung des Freizeitangebotes, insbesondere im Zusammenhang mit dem Start- und Endpunkt des neuen Premiumwanderweges Tafeltour „Genießer Wäldchen“</li> <li>• aus der Sicht des Lärmschutzes sind die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes heranzuziehen</li> <li>• gem. einem aktuell vorliegenden schalltechnischen Gutachten werden die zulässigen Immissionsrichtwerte an der Dellborner Mühle eingehalten</li> <li>• das Gewerbegebiet Niederlosheim ist aufgrund seiner Entfernung immissionsschutzrechtlich nicht relevant</li> </ul>
<b>Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung</b>	
<p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Avifauna:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• relevant erscheinen lediglich in/an Gebäude brütende Vogelarten; aus dieser Gilde sind allenfalls sechs Arten möglich oder realistisch</li> </ul> <p>Fledermäuse und sonstige Säugetiere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Prüfung eines Gebäudeteils steht noch aus; der Fokus liegt auf jeden Fall auf der (traditionellen) Quartier-Nutzung durch eine größere Zahl von Individuen, die durch umfangreichere Kotansammlungen auffällig wird</li> <li>• zu erwarten sind Zwergfledermaus, Breitflügel-Fledermaus und Wimpern-Fledermaus; für letztere gehören Viehställe zum festen Bestandteil von Jagdgebieten und werden auch zur Jungenaufzucht genutzt</li> <li>• es obliegt der Einschätzung der zuständigen Naturschutzbehörde, ob ein Nachweis auf den zunehmend gefährdeten Gartenschläfer zu führen ist; die FFH-Anh.IV-Art Haselmaus aus der Gruppe der Bilche kann dagegen ausgeschlossen werden</li> </ul> <p>Amphibien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Froschlaich wurde im Mühlenbach bei der Erstbegehung nicht registriert, gleichwohl die Eiablage andernorts bereits stattfand; die Eiablage anderer Amphibien steht noch aus</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Reptilien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bei einer ersten Begehung wurde die Waldeidechse am Rand des Mühlgrabens beobachtet</li> <li>• sie ist aus standörtlicher Sicht auch die einzige Erwartungsart</li> </ul> <p>Sonstige:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eine unmittelbare Gefährdung/Beeinträchtigung anderer Tiergruppen ist nicht herleitbar</li> </ul> <p>weiterer Untersuchungsbedarf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inspektion der Restgebäude, v.a. der Stallungen</li> <li>• stationäre Detektorerfassung auf die Präsenz der im Saarland vom Aussterben bedrohten Wimperfledermaus</li> <li>• nach Maßgabe der Naturschutzbehörde Untersuchung auf Gartenschläfer (beköderte Spurenfallen, Wildkamera)</li> <li>• Nachsuche auf Amphibien (Laich, Kescherung im Mühlenbach und Teich)</li> </ul>
<b>Umwelthaftung</b>	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> <li>• da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten</li> <li>• in Bezug auf die gem. der Potenzialanalyse zu erwartenden und nachgewiesenen Arten werden entsprechende Maßnahmen festgelegt; ob eventuell Tagesquartiere von Fledermäusen betroffen sind, werden die weiteren Untersuchungen ergeben; Winterquartiere sind bereits jetzt mit hoher Sicherheit auszuschließen</li> <li>• daher ist an dieser Stelle davon auszugehen, dass eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich ist</li> </ul>
<b>Starkregen- und Hochwasservorsorge</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. 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.</li> <li>• Für die Gemeinde Losheim am See existiert ein Konzept zur Starkregen- und Hochwasservorsorge des Planungsbüros Hömme GbR (2024). In dem Konzept zur Starkregen- und Hochwasservorsorge sind keine konkreten Maßnahmen für das Plangebiet vorgesehen.</li> <li>• Um der Selbstverpflichtung gem. § 5 Abs. 2 WHG gerecht zu werden, wird empfohlen, die Informationskarten des Landes, sowie die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Detailplanung zu berücksichtigen.</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Losheim am See stellt für den Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft und für Wald dar. Darüber hinaus ist nachrichtlich die Umgrenzung eines Landschaftsschutzgebietes dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan widerspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.</p> <p>Bisherige Darstellung:</p>  <p>Änderung:</p> 
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht vorhanden; aktuell nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen</li> </ul>

# Das Projekt

## 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 überplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

Im vorliegenden Fall kann auf eine Standortalternativenprüfung verzichtet werden, da der Standort „Dellborner Mühle“ vor allem aufgrund seiner besonderen standortgebundenen Eignung vorzugswürdig ist. Es handelt sich um ein bereits vorgeprägtes Areal mit Bestandsgebäuden und einer historisch touristischen Nutzung als Ausflugs- und Festivitätslokal sowie Hotel. Die geplante Entwicklung knüpft an diese Nutzungstradition an und setzt auf Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz, Rückbau nicht mehr nutzbarer Gebäude und maßvolle Neubauten. Dadurch kann die Inanspruchnahme zusätzlicher, bislang unbebauter Flächen gegenüber einer Neuansiedlung im Außenbereich minimiert werden. Darüber hinaus besitzt der Standort eine hohe touristische Lagequalität und ist aufgrund der unmittelbaren Einbindung in das regionale Freizeit- und Wegenetz (Wander- und Radrouten) prädestiniert als Start-, Zwischen- und Einkehrpunkt. Insgesamt ergibt die Abwägung, dass die Reaktivierung des Bestandsstandorts die Ziele der örtlichen Entwicklung und der touristischen Wertschöpfung am besten unterstützt, während zumutbare Innenbereichsalternativen das Nutzungskonzept nicht in vergleichbarer Weise konfliktarm und flächenfunktional abbilden können. Umwelt- und Freiraumbelange im Talraum werden im Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Umweltprüfung, der Eingriffsregelung sowie durch konkrete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (u. a. Schutz von Gewässer- und Biotopstruktu-

ren, Regenwasserbewirtschaftung, Artenschutz/ökologische Baubegleitung, Begrenzung der Versiegelung) berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert.

## Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die behutsame Reaktivierung und Weiterentwicklung des Standorts „Dellborner Mühle“ zu einem tourismusbezogenen Sondergebiet mit den Nutzungen Beherbergung, Ferienunterkünfte, Gastronomie und Events vor. Ausgangspunkt ist die vorhandene bauliche Prägung des Areals durch die historische Mühle sowie die bestehenden Frei- und Erschließungsflächen.

Die Entwicklung erfolgt durch die Sanierung und Umnutzung erhaltenswerter Bestandsgebäude, den Rückbau nicht mehr nutzbarer Bausubstanz sowie durch ergänzende Neubauten in räumlich begrenztem Umfang. Vorgesehen sind insbesondere Gästehäuser bzw. Ferienunterkünfte, ergänzende kleinere Beherbergungsformen in Form von Tiny-Häusern, gastronomische Angebote sowie zugehörige Gemeinschafts-, Aufenthalts- und Funktionsbereiche.

Der bauliche Schwerpunkt wird auf die bereits vorgeprägten Teilbereiche des Grundstücks konzentriert. Gewässernahe und landschaftlich sensible Bereiche werden von Bebauung freigehalten und durch grünordnerische Festsetzungen gesichert. Die Freiraumgestaltung soll den naturnahen Charakter des Standorts stärken und zugleich eine qualitätsvolle Einbindung in das Umfeld des Losheimer Baches und der angrenzenden Wald- und Offenlandstrukturen gewährleisten.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt. Stellplätze, Wegeflächen und betriebsbezogene Nebenanlagen werden geordnet in das Gesamtkonzept eingebunden. Insgesamt verfolgt das städtebauliche Konzept das Ziel, die Dellborner Mühle als Bestandsstandort touristisch zu revitalisieren, ohne die landschaftlichen und wasserbezogenen Rahmenbedingungen des Standorts unangemessen zu beeinträchtigen.

Weiteres gestalterische Element soll die Nutzung / Offenlegung von Quellen sein. Die Wasserbänder können dann auch für die Niederschlagswasserbeseitigung genutzt werden.

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO

Zentrales Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Sicherung des Bestandes und die Schaffung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten für die Dellborner Mühle.

Sonstiges Sondergebiet, hier: Beherbergung / Ferienunterkünfte / Gastronomie (SO)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Gebiete als Sonstige Sondergebiete darzustellen, die sich von den Baugebieten nach den

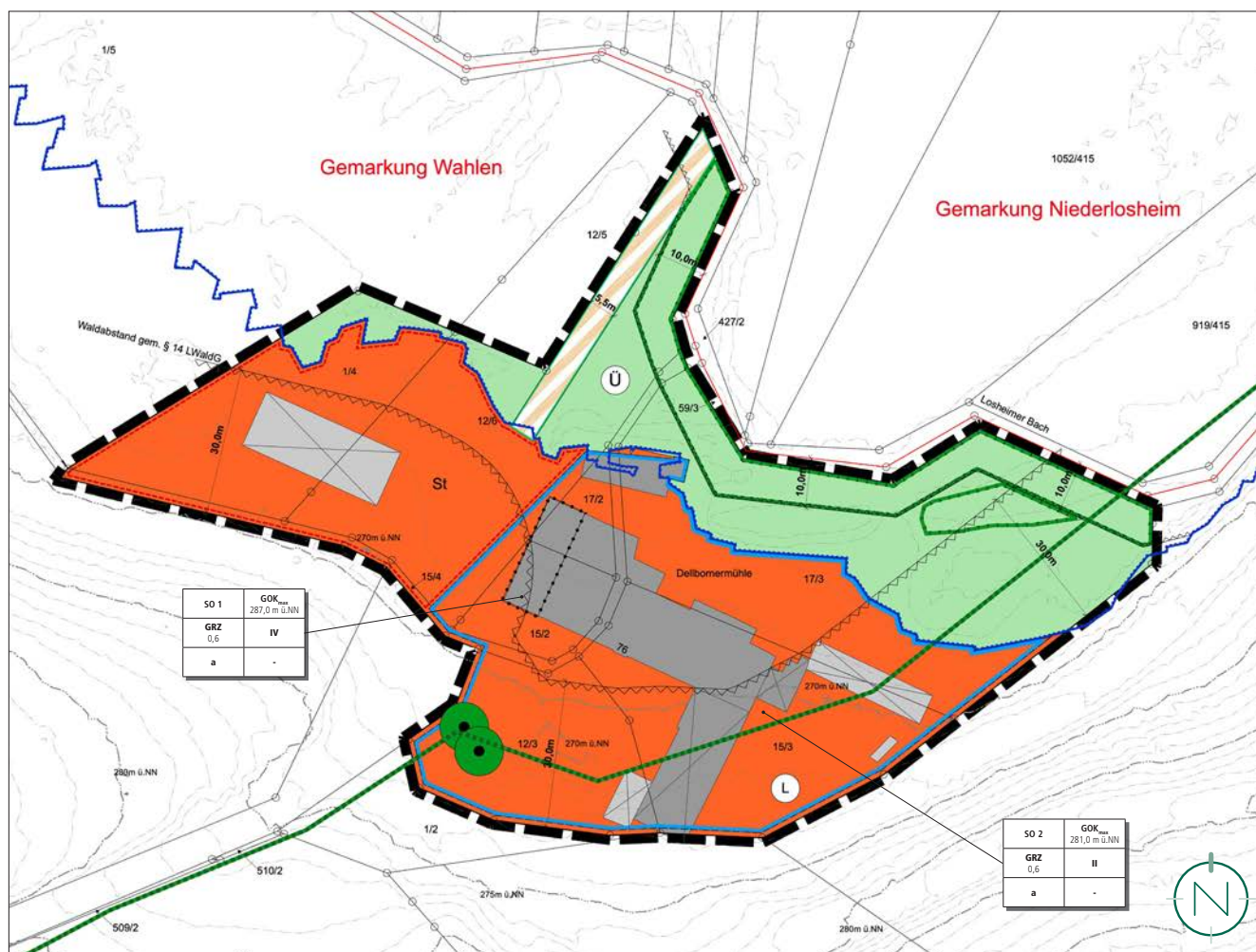
§§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes „Beherbergung / Ferienunterkünfte / Gastronomie“ dient der gezielten Steuerung der beabsichtigten Nutzung. Die vorgesehene Nutzungsmischung aus Beherbergungsbetrieb, Ferienwohnungen bzw. Ferienapartments, gastronomischen Angeboten sowie ergänzenden freizeit-, wellness-, seminar- und servicebezogenen Nutzungen weist eine eigenständige Gebietscharakteristik auf, die mit den Gebietstypen der Baunutzungsverordnung nicht hinreichend trennscharf abgebildet werden kann. Durch die Sondergebietsfestsetzung wird die touristische Zweckbestimmung eindeutig definiert und gleichzeitig sichergestellt, dass gebietsfremde oder städtebaulich unerwünschte Nutzungen ausgeschlossen

bleiben. Zulässig sind nur solche Nutzungen, die dem Hauptzweck des Standortes dienen und die funktionale Ausrichtung des Plangebietes als Beherbergungs- und Gastronomiestandort ergänzen.

Eine detaillierte Auflistung der zulässigen Nutzungen ist der Festsetzung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Festsetzung ermöglicht die weitere Entwicklung der Dellborner Mühle.



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

## Maß der baulichen Nutzung

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

### Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 18 BauNVO

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante ( $GOK_{max}$ ) exakt geregelt und so auf ein absolutes Maximum begrenzt. Die festgesetzten Höhen sind aus dem Bestand abgeleitet.

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlagen wird insgesamt das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur umgebenden Bebauung weitgehend zu verhindern und eine angemessene Integration ohne erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen.

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.

Die Festsetzung, dass die zulässige Gebäudeoberkante durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) bis zu einer Höhe von max. 1,5 m überschritten werden darf, dient der Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage und der Ausstattung mit Photovoltaikanlagen.

### Grundflächenzahl

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 19 BauNVO

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.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 dazu eine ausreichende bauliche Nutzbarkeit zu gewährleisten und zugleich die bauliche Inanspruchnahme des Grundstücks auf ein landschafts- und standortverträgliches Maß zu begrenzen. Im Plangebiet sind neben Betrieben des

Beherbergungsgewerbes und Ferienunterkünften auch gastronomische Nutzungen, ergänzende dem Hauptzweck dienende Einrichtungen, Stellplätze und Verbindungswege zulässig. Diese Nutzungen erfordern regelmäßig einen höheren Flächenbedarf als eine reine Wohnnutzungen, da neben den Hauptgebäuden auch betriebsbezogene Nebenflächen und eine funktionierende innere Erschließung vorzuhalten sind. Hinzu kommt, dass der Standort durch Sanierung erhaltenswerter Bestandsgebäude, Rückbau nicht mehr nutzbarer Bausubstanz und ergänzende Neubauten entwickelt werden soll. Die festgesetzte GRZ schafft damit die Voraussetzung für eine wirtschaftlich tragfähige und funktionale Revitalisierung des Standortes.

Gleichzeitig trägt die GRZ von 0,6 den besonderen Anforderungen des Standortes Rechnung. Der Bebauungsplan enthält ausdrückliche Vorgaben zur Reduzierung der Versiegelung, wonach befestigte Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken und Stellplätze einschließlich Zu- und Abfahrten grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Vor diesem Hintergrund stellt die GRZ von 0,6 einen angemessenen Ausgleich zwischen dem Entwicklungsinteresse an einem funktionsfähigen Beherbergungs- und Gastronomiestandort und den Belangen von Gewässer-, Boden- und Landschaftsschutz dar.

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassene Überschreitung der GRZ bis 0,8 für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Freiflächen, Nebenanlagen und unterirdische Anlagen ist erforderlich, um die betriebsnotwendigen Erschließungs- und Funktionsflächen planungsrechtlich zu ermöglichen. Damit wird der besondere Flächenbedarf der vorgesehenen Nutzung berücksichtigt, ohne die grundsätzliche Begrenzungsfunktion der festgesetzten GRZ für die Hauptbebauung aufzugeben. Gleichzeitig werden durch die Grünflächen größere Areale von Bebauung freigehalten.

### Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 20 BauNVO

Gem. § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errich-

tung überdimensionierter Baukörper im Sonstigen Sondergebiet zu verhindern und damit negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu unterbinden.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse leitet sich aus dem Bestand ab.

## 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 Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise resultiert zum einen aus dem derzeitigen Bestand und trägt zum anderen den funktionalen Anforderungen eines Beherbergungs- und Gastronomiestandortes Rechnung, bei dem größere, zusammenhängende Gebäudestrukturen oder baulich verbundene Nutzungsbereiche städtebaulich sinnvoll und betrieblich notwendig sein können. Die Zulässigkeit einer Grenzbebauung eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit, Bestandsstrukturen aufzunehmen oder Neubauten flächensparend und funktionsgerecht anzuordnen. Damit wird eine flexible Gebäudekonzeption ermöglicht, ohne dass hierfür eine unkontrollierte bauliche Entwicklung eröffnet wird.

## 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 Plangebietes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschreiten. Die Baugrenzen orientieren sich eng an der städtebaulichen Konzeption mit lediglich geringfügigem Entwicklungsspielraum. Somit können städtebauliche Spannungen zur Umgebungsnutzung vermieden werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, z. B. befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege, Einhausungen für Abfallbehälter, Fahrradabstellanlagen, technische Nebenanlagen sowie sonstige betriebsbezogene Einrichtungen der zulässigen Nutzungen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgte dabei so, dass sensible Bereiche, wie beispielsweise Eingriffe in das Überschwemmungsgebiet außerhalb der Bestandsbebauung ausgeschlossen sind.

## Flächen für Stellplätze

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Fläche für Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Parksuchverkehr in der Umgebung wird somit vermieden. Die Stellplätze sind in der dafür festgesetzten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Insbesondere der bestehende Parkplatz mit Zufahrtbereichen ist als solche festgesetzt

## Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, hier: 10 m Schutzstreifen Losheimer Bach

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb des Plangebietes wird entlang des Losheimer Baches eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.

Der festgesetzte Gewässerrandstreifen auf einer Breite von 10 m ist gem. § 56 Abs. 3 SWG zu bewirtschaften und dient insbesondere zur Erhaltung oder Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer oder zur Vermeidung oder Verminderung von Schadstoffeinträgen.

## Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Privatweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der bestehende Privatweg wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen

und somit in seinem derzeitigen Bestand planungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ dient der planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung des Gebietes. Da die verkehrliche Anbindung nicht über eine öffentliche Straßenfläche, sondern über einen privaten Weg erfolgt, ist diese Zweckbestimmung erforderlich, um die Erschließungssituation zutreffend abzubilden. Gleichzeitig wird klargestellt, dass der Weg funktional der Erschließung des Gebietes dient, ohne als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt zu werden.

## Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Teilflächen innerhalb des neu festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Losheimer Baches, die gänzlich von einer Bebauung freizuhalten sind, werden als private Grünflächen festgesetzt.

Die Festsetzung privater Grünflächen dient der Sicherung unbebauter Freiräume innerhalb des Plangebietes. Diese Flächen übernehmen Funktionen für die landschaftliche Einbindung des Vorhabens, für das Orts- und Landschaftsbild, für die Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser als Rückhalteflächen sowie für Natur und Landschaft. Durch ihre planungsrechtliche Sicherung wird verhindert, dass diese Bereiche im Zuge der Entwicklung nachträglich baulich überformt oder funktional entwertet werden.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Festsetzungen zur Reduzierung der Versiegelung dienen der Begrenzung negativer Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten soll die Versickerung fördern, Oberflächenabflüsse mindern und die vollständige Versiegelung der Freiflächen vermeiden. Die Möglichkeit von Ausnahmen aus Gründen der Barrierefreiheit trägt zugleich den Anforderungen einer nutzungsgerechten und inklusiven Gestaltung Rechnung.

Die Festsetzungen zur Bodenpflege und Freiflächengestaltung verfolgen das Ziel,

nicht zwingend befestigte Flächen unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Hierdurch werden Bodenfunktionen erhalten, kleinklimatische Ausgleichswirkungen unterstützt und die biologische Vielfalt gefördert. Der Ausschluss großflächiger Schottergärten sowie wasserundurchlässiger bzw. nicht durchwurzelbarer Materialien dient der Vermeidung ökologisch nachteiliger Freiflächengestaltungen und sichert einen grüneprägten Gebietscharakter. Die Vorgaben zu regionalem Gehölzmaterial und zertifiziertem Regio-Saatgut unterstützen eine standortgerechte und naturschutzfachlich hochwertige Begrünung.

Die Festsetzung zur insektenfreundlichen Beleuchtung dient dem Schutz nachtaktiver Tiere und der Minderung nachteiliger Lichtimmissionen. Vor dem Hintergrund der landschaftlichen Lage und der Nähe zu naturnahen Freiräumen ist es erforderlich, künstliche Beleuchtung technisch so auszugestalten, dass sie auf das notwendige Maß begrenzt bleibt und möglichst geringe Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen verursacht.

## Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit innerhalb des sonstigen Sondergebietes dient der Sicherung der öffentlichen Durchgängigkeit und der funktionalen Verknüpfung mit den bestehenden Rad- und Wanderwegen im Umfeld. Damit wird gewährleistet, dass die Entwicklung des Standortes nicht zu einer Abschottung bisher nutzbarer Wegebeziehungen führt. Zugleich wird die touristische Einbindung des Gebietes unterstützt, indem die Erreichbarkeit und Durchlässigkeit dauerhaft planungsrechtlich abgesichert werden.

## Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern neu zu errichtender Gebäude dient der ökologischen und klimatischen Qualifizierung der Bebauung. Dachbegrünungen verbessern die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser, mindern Aufheizungs-

effekte, fördern die Biodiversität und tragen zu einer besseren Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild bei. Die Ausnahme für technisch notwendige Aufbauten und nutzbare Dachflächen trägt den funktionalen Anforderungen der Gebäude Rechnung. Gleichzeitig bleibt die Errichtung von Solaranlagen möglich, sodass Klimaanpassung und Energiegewinnung miteinander vereinbart werden.

Die Festsetzung zur Pflanzung hochstämmiger Obst- oder Laubbäume dient der strukturellen Durchgrünung des Plangebietes. Bäume übernehmen wichtige Funktionen für das Mikroklima, die Verschattung, die landschaftliche Einbindung und die ökologische Aufwertung des Gebietes. Die Vorgabe standortgerechter und regionaltypischer Arten unterstützt eine orts- und landschaftsverträgliche Gestaltung. Die vorgeschriebene Mindestqualität der Bäume dient dazu, eine nachhaltige Entwicklung der Pflanzungen sicherzustellen. Die Zulässigkeit von Fassadenbegrünungen eröffnet darüber hinaus zusätzliche Möglichkeiten, Baukörper gestalterisch und ökologisch aufzuwerten.

## Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die Festsetzung zum Erhalt der gekennzeichneten Einzelbäume dient dem Schutz prägender und fachrechtlich bereits gesicherter Gehölzbestände. Da es sich um als Naturdenkmale geschützte Eichen handelt, ist deren dauerhafte Sicherung auch im Bebauungsplan folgerichtig. Die Festsetzung trägt dazu bei, den wertvollen Baumbestand langfristig zu erhalten und ihn zugleich in die städtebauliche Konzeption des Plangebietes einzubinden.

## Kompensationsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Die konkreten Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren nach Vorlage des Umweltberichtes ergänzt.

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

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

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der wasserrechtlich geordneten und standortangepassten Entwässerung des Plangebietes.

Aufgrund der Lage am Gewässer und der vorgesehenen Nutzungen ist eine kontrollierte Behandlung und Ableitung von Niederschlagswasser sowie eine gesicherte Schmutzwasserentsorgung von besonderer Bedeutung. Die Festsetzungen bzw. Regelungen stellen klar, dass Niederschlagswasser möglichst naturnah bewirtschaftet und Einleitungen in Gewässer nur auf Grundlage einer gesonderten wasserrechtlichen Zulassung vorgenommen werden dürfen. Dadurch werden Belange des Gewässerschutzes, des Hochwasserschutzes und der Vorsorge gegenüber stofflichen Belastungen berücksichtigt.

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

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der gestalterischen Einbindung des Vorhabens in die landschaftlich sensible Umgebung. Der Ausschluss spiegelnder Dachmaterialien und glänzender bzw. reflektierender Fassadenmaterialien soll Fernwirkungen, Blendwirkungen und eine gestalterisch unangemessene Dominanz vermeiden. Die Regelungen zu Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwänden schaffen einen Rahmen für die Geländemodellierung, ohne unverhältnismäßige Geländeingriffe zuzulassen. Die Zulässigkeit von Einfriedungen bis 2,0 m stellt eine praktikable Grundstücksnutzung sicher, wahrt aber zugleich ein geordnetes Erscheinungsbild. Die Vorgabe, Mülltonnen sichtgeschützt anzuordnen, dient ebenfalls der gestalterischen Qualität des Gebietes. Insgesamt verfolgen die örtlichen Bauvorschriften das Ziel, funktionale Anforderungen mit einem landschaftsverträglichen und hochwertigen Erscheinungsbild zu verbinden.

# 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 ihre Planungsabsichten 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“)

## 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 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Die Planung stärkt die Funktion des Standorts als Freizeit-, Erholungs- und Tourismusangebot. Das Plangebiet umfasst einen bereits baulich vorgeprägten Standort der Dellborner Mühle, der historisch touristisch genutzt wurde und aufgrund seiner Lage im Umfeld regional bedeutsamer Wander- und Radwege weiterhin eine hohe Eignung als Start-, Zwischen- und Einkehrpunkt besitzt. Durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für Beherbergung, Ferien-

unterkünfte und Gastronomie wird diese Funktion nicht nur gesichert, sondern inhaltlich erweitert. Zulässig sind neben Beherbergung und Gastronomie auch ergänzende freizeitbezogene Nutzungen, Seminar- und Veranstaltungsräume sowie sonstige Anlagen zur Freizeitgestaltung. Dadurch ist von einer qualitativen Aufwertung des Freizeit- und Erholungsangebots auszugehen.

Hinzu kommt, dass die Planung die öffentliche Durchgängigkeit des Gebiets ausdrücklich sichert. Innerhalb des Sondergebietes ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, das der Anbindung und Verknüpfung mit den bestehenden Rad- und Wanderwegen dient. Dadurch wird gewährleistet, dass die Entwicklung des Standorts nicht zu einer Abschottung führt, sondern die Einbindung in das regionale Wegenetz dauerhaft erhalten bleibt. Für Sport, Freizeit und Erholung sind daher insgesamt positive Auswirkungen zu erwarten.

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Planung lässt keine erheblichen Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwarten. Das Plangebiet liegt nordöstlich des Siedlungskörpers von Wahlen; die direkte Umgebung ist überwiegend durch forst- und landwirtschaftliche Nutzflächen sowie den Losheimer Bach geprägt. Zugleich wird keine störende gewerbliche oder industrielle Nutzung festgesetzt, sondern ein tourismusbezogenes Sondergebiet mit Beherbergung, Gastronomie und ergänzenden, standortbezogenen Nutzungen. Die Art der Nutzung ist daher grundsätzlich konfliktärmer. Immissionsschutzrechtlich ist die Dellborner Mühle als Mischgebiet einzustufen. Für den Industriepark „Holz“ liegt zudem ein aktuelles schalltechnisches Gutachten vor, wonach die zulässigen Immissionsrichtwerte an der Dellborner Mühle durch die Homanit eingehalten und deutlich unterschritten werden.

Auch die bauliche Entwicklung wird durch Baugrenzen, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Zahl der Vollgeschosse sowie durch örtliche Bauvorschriften

gesteuert. Damit wird die Entwicklung des Standorts räumlich und gestalterisch begrenzt. Die Festsetzungen zielen erkennbar darauf ab, eine geordnete Entwicklung zu ermöglichen, ohne unverhältnismäßige Auswirkungen auf das Umfeld auszulösen.

### Auswirkungen auf die angrenzenden Gewerbegebiete

Negative Auswirkungen auf die angrenzenden Gewerbegebiete „Niederlosheim“ und den Industriepark „Holz“ sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Das Gewerbegebiet „Niederlosheim“ ist aufgrund seiner Entfernung zur Dellborner Mühle immissionsschutzrechtlich nicht relevant. Für den Industriepark „Holz“ liegt zudem ein aktuelles schalltechnisches Gutachten vor, wonach die zulässigen Immissionsrichtwerte an der Dellborner Mühle durch die Homanit eingehalten und deutlich unterschritten werden.

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

Die Planung bewirkt eine bauliche Aktivierung des Standorts, begrenzt diese aber zugleich durch gestalterische und grünordnerische Festsetzungen. Einerseits eröffnet das Sondergebiet Spielräume für die Sanierung des Bestands, den Rückbau nicht mehr nutzbarer Bausubstanz und ergänzende Neubauten; andererseits werden die Hauptbaukörper durch Baugrenzen, Höhenfestsetzungen und die Begrenzung der Vollgeschosse gesteuert. Damit wird verhindert, dass sich die bauliche Entwicklung ungeordnet in die Freiflächen ausdehnt oder überdimensionierte Baukörper entstehen.

Für das Landschaftsbild sind außerdem die örtlichen Bauvorschriften bedeutsam. Spiegelnde Dachmaterialien sowie glänzende oder reflektierende Fassadenmaterialien sind ausgeschlossen. Hinzu kommen Regelungen zu Böschungen, Aufschüttungen, Stützwänden, Einfriedungen und zur sichtgeschützten Unterbringung von Mülltonnen. Ergänzt wird dies durch Dachbegrünungen und Baumpflanzungen. In der Summe ist daher davon auszugehen, dass die Planung zwar zu einer Intensivierung der baulichen Nutzung führt, die Fern- und

Blendwirkung neuer Anlagen aber begrenzt und die landschaftliche Einbindung verbessert werden soll.

### **Auswirkungen auf umweltschützende Belange**

Die Planung berührt umweltschützende Belange insbesondere durch die beabsichtigte bauliche Reaktivierung des Standorts, die Neuordnung der Freiflächen und die Möglichkeit zusätzlicher Versiegelungen. Zugleich wird die Entwicklung räumlich begrenzt und durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, durch Baugrenzen, grünordnerische Vorgaben sowie durch die Freihaltung gewässernaher Bereiche gesteuert. Der 10 m breite Schutzstreifen entlang des Losheimer Baches, die Festsetzung privater Grünflächen in sensiblen Teilbereichen sowie die Beachtung wasserrechtlicher Anforderungen tragen dazu bei, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu minimieren. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind daher keine erheblichen, nicht bewältigbaren nachteiligen Auswirkungen auf umweltschützende Belange zu erwarten. Erforderliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren konkretisiert und planungsrechtlich gesichert.

### **Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Die Planung hat begrenzte Auswirkungen auf land- und forstwirtschaftliche Belange. Die direkte Umgebung des Plangebiets ist zwar überwiegend durch forst- und landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt, gegenüber dem Status Quo ergeben sich hier jedoch keine Änderungen.

### **Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und des Schutzgutes Wasser**

Die Planung wirkt sich auf wasserbezogene Belange vor allem deshalb aus, weil der Standort entlang des Losheimer Baches liegt und teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt. Diesem Umstand wird durch mehrere Festsetzungen Rechnung getragen: Der Gewässerrandstreifen ist auf 10 m Breite von Bebauung freizuhalten und naturnah zu bewirtschaften, Teilflächen im Überschwemmungsgebiet werden als private Grünflächen gesichert, und die Niederschlagswasserbeseitigung ist nur unter Beachtung wasserrechtlicher Vorgaben zulässig. Damit wird die bau-

liche Entwicklung in den sensiblen Gewässerbereichen räumlich deutlich begrenzt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei Beachtung der wasserrechtlichen Anforderungen sowie einer standortangepassten Ausführung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und des Schutzgutes Wasser zu erwarten. Die konkrete Ausgestaltung der Entwässerung und der hochwasserangepassten Bauweise ist in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

### **Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes**

Für den Denkmalschutz sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar. In den Hinweisen wird ausgeführt, dass Bau- und Bodendenkmäler nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen sind. Gleichzeitig befinden sich im Plangebiet zwei als Naturdenkmale geschützte Eichen, sodass zwar keine denkmalrechtliche, wohl aber eine naturschutzrechtlich relevante Bestandssicherung zu beachten ist.

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

Verkehrlich führt die Planung vor allem zu einer Ordnung und Sicherung der bestehenden Erschließung. Das Gebiet ist bereits über einen Privatweg von der B 268 aus erschlossen. Diese Erschließung wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung planungsrechtlich gesichert. Ergänzend werden Stellplätze ausdrücklich zugelassen und geordnet. Damit schafft die Planung keine neue Grunderschließung, sondern baut auf der vorhandenen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz auf.

Bei Ver- und Entsorgung ist die Ausgangslage ebenfalls durch vorhandene bauliche Infrastruktur geprägt. Die erforderliche Infrastruktur besteht bereits grundsätzlich und muss im Rahmen der Realisierung ggf. erweitert werden. Besondere Bedeutung kommt dabei der Niederschlagswasserbeseitigung zu, für die wasserrechtliche Anforderungen und gegebenenfalls neue Genehmigungen erforderlich sind. Die Planung ist damit erschließungsseitig grundsätzlich umsetzbar.

### **Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes**

Die Planung wirkt sich auf die Belange des Klimaschutzes insgesamt nur in begrenztem Umfang aus. Zwar ermöglicht der Bebauungsplan eine maßvolle bauliche Weiterentwicklung des Standorts, diese erfolgt jedoch im Wesentlichen innerhalb eines bereits vorgeprägten und zu großen Teilen überbauten bzw. befestigten Bereichs. Klimatisch und landschaftlich sensible Teilflächen werden von Bebauung freigehalten und durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Dies betrifft insbesondere die gewässernahen Bereiche sowie die für den Hochwasserschutz bedeutsamen Flächen entlang des Losheimer Baches. Das Überschwemmungsgebiet wird – abgesehen vom bestandsgeschützten Gebäudebestand – von zusätzlicher Bebauung freigehalten und durch private Grünflächen sowie den Gewässerrandstreifen planungsrechtlich gesichert.

Eine erhebliche zusätzliche Versiegelung ist nicht zu erwarten. Die zulässige Überbauung bzw. Versiegelung im Sondergebiet entspricht nahezu dem derzeitigen Bestand, sodass im Saldo eine wesentliche Netto-neuversiegelung quasi ausgeschlossen ist. Damit bleiben nachteilige Auswirkungen auf Wasserhaushalt, Verdunstung und klein-klimatische Funktionen voraussichtlich gering. Zudem sind relevante Frischluftleitbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete von der Planung nicht betroffen.

Positiv ist weiterhin zu bewerten, dass die Entwicklung als Revitalisierung eines bestehenden Standorts erfolgt. Durch die Sanierung und Umnutzung erhaltenswerter Bestandsgebäude sowie den weitgehenden Erhalt der historischen Bausubstanz wird dem Grundsatz eines nachhaltigen und flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Der Bestandserhalt stellt insofern selbst einen Beitrag zur Nachhaltigkeit und damit auch zum Klimaschutz dar, weil zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich vermieden und vorhandene bauliche Ressourcen weiter genutzt werden. Insgesamt sind daher keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes zu erwarten.

### **Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange**

Durch die Planung ergeben sich für private Grundstückseigentümer im Umfeld des

Plangebietes keine negativen Folgen. Zum einen sind die festgesetzten Nutzungsarten verträglich zur Umgebungsnutzung. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in die Landschaft zu sichern.

Alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten (Abstandsflächen etc.).

### 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.

### Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Revitalisierung eines bereits baulich vorgeprägten Bestandsstandortes statt Entwicklung eines neuen Standortes im Außenbereich
- Sicherung und Weiterentwicklung eines touristisch bedeutsamen Standortes mit Beherbergung, Ferienunterkünften, Gastronomie und ergänzenden kompatiblen Nutzungen
- Stärkung von Freizeit, Tourismus und Erholung durch Reaktivierung eines historisch genutzten Ausflugs- und Beherbergungsstandortes
- regionalökonomischer Nutzen und Stärkung der touristischen Wertschöpfung in der Gemeinde Losheim am See
- Nutzung der bestehenden lagebedingten Potenziale im Umfeld regional bedeutsamer Wander- und Radwege
- Minimierung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme gegenüber einer Neuan siedlung auf bislang unbebauten Flächen
- geordnete städtebauliche Entwicklung eines bislang im Außenbereich gelegenen, bereits vorgeprägten Standortes
- natur- und landschaftsverträgliche Steuerung der Entwicklung durch Baugrenzen, grünordnerische Festsetzungen und Freihaltung sensibler Gewässerbereiche
- nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen, nicht bewältigbaren nachteiligen Auswirkungen auf umweltschützende Belange
- keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und des Schutzgutes Wasser bei Berücksichtigung der wasserrechtlichen Anforderungen
- geringer Erschließungsaufwand, da die wesentliche Infrastruktur bereits vorhanden ist
- keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Verkehr sowie Ver- und Entsorgung
- keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft
- keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- keine erheblichen Beeinträchtigungen privater Belange.

### Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes spricht, dass ein Teil des Geltungsbereiches innerhalb des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes „Großer Lückner zwischen Beckingen-Oppen und Losheim-Wahlen“ (LSG-L 01.00.07) liegt. Der in Rede stehende Teilbereich ist parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren auszugliedern. Ein entsprechender Antrag wird gestellt.

### Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Dellborner Mühle“ wurden die berührten öffentlichen und privaten Belange umfassend gegeneinander und untereinander abgewogen. Für die Planung sprechen insbesondere die Revitalisierung eines bereits vorgeprägten Bestandsstandortes, der für die Gemeinde eine entsprechende touristische Bedeutung besitzt, die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine geordnete touristische Entwicklung sowie die Stärkung von Freizeit, Tourismus und Erholung. Die Planung dient nicht der Neuausweisung eines bislang unbelasteten Standortes, sondern der geordneten Weiterentwicklung eines historisch touristisch genutzten Areals unter Berücksichtigung der landschaftlichen und wasserbezogenen Rahmenbedingungen.

Den für die Planung sprechenden Belangen steht im Wesentlichen gegenüber, dass ein Teilbereich des Plangebiets innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes liegt und insoweit eine parallele Ausgliederung erforderlich ist. Dieser Belang spielt zwar eine Rolle, steht der Planung jedoch nicht grundsätzlich entgegen, sofern die landschaftsschutzrechtlichen Voraussetzungen im weiteren Verfahren geschaffen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, auf die Belange von Freizeit und Erholung, auf umweltschützende Belange, auf die Land- und Forstwirtschaft, auf den Hochwasserschutz und das Schutzgut Wasser, auf Verkehr, Ver- und Entsorgung, Klimaschutz sowie auf private Belange zu erwarten. Insgesamt kommt die Abwägung daher zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes städtebaulich gerechtfertigt und die Planung umsetzbar ist.