

Dellborner Mühle

Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Losheim am See, Ortsteil Wahlen

VORENTWURF

31.03.2026



K E R N
P L A N

Dellborner Mühle

Im Auftrag:



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 · info@kernplan.de



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte	15
Auswirkungen der Teiländerung, Abwägung	17

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.

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

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.

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.

Der Gemeinderat der Gemeinde Losheim am See hat den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Dellborner Mühle“ teil zu ändern.

Gegenstand der Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist zum einen die Darstel-

lung einer Sonderbaufläche „Beherbergung / Ferienunterkünfte / Gastronomie“, um die Weiterentwicklung der Dellborner Mühle planerisch vorzubereiten. Zum anderen werden durch die vorliegende Teiländerung die Grünflächen und die zwischenzeitlich kartierten Biotope in ihrem Bestand gesichert werden. Zudem werden die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes und des festgesetzten Überschwemmungsgebietes nachrichtlich dargestellt. Darüber hinaus wird der Standort eines Naturdenkmals dargestellt.

Der Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 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 zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung (Der Umweltbericht entspricht dem Planwerk zum Bebauungsplan „Dellborner Mühle“). 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 der Flächennutzungsplanteiländerung 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.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage im Raum

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.

Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der nachstehenden Abbildung und Planzeichnung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

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

Erschließung

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.

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 im Rahmen der Bauleitplanung eine Prüfung des Flächenbedarfs, 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 und die Planungsziele bestmöglich erreicht werden.

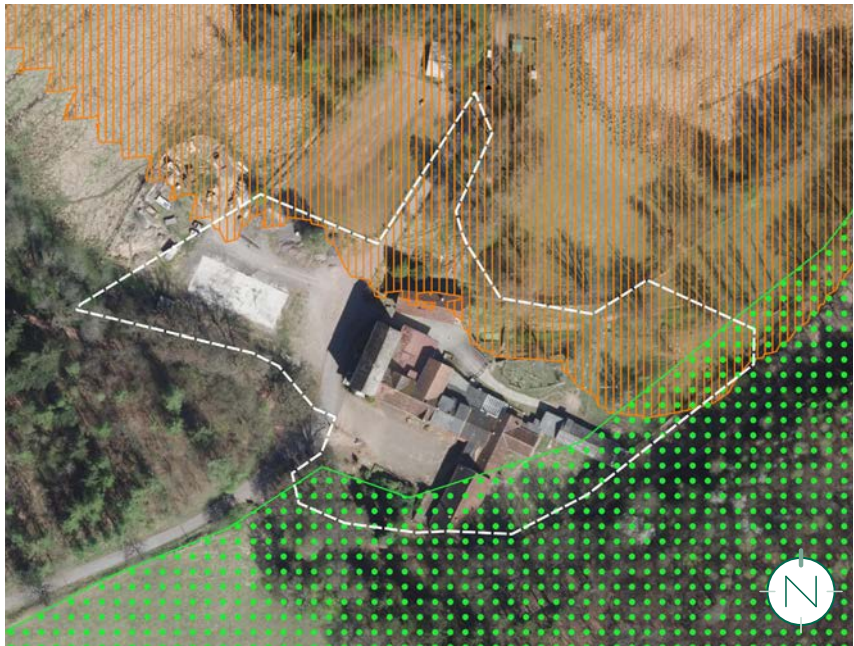
Im vorliegenden Fall kann auf eine Standortalternativenprüfung verzichtet werden, da Ziel der Planung die Vitalisierung des Standortes ist.



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


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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Nahbereich des Grundzentrums Losheim am See
Vorranggebiete gem. LEP Umwelt 2004	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze gem. LEP Umwelt 2004 / LEP Siedlung 2006	<ul style="list-style-type: none"> keine Ziele oder Grundsätze betroffen
Vorranggebiete gem. 2. Entwurf des LEP 2030	<ul style="list-style-type: none"> 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 m² großer Teilbereich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz (VBH). die Darstellung der Sonderbaufläche erfolgt lediglich außerhalb des neu festgelegten Überschwemmungsgebietes
	
	Geltungsbereich (weiß gestrichelt), VH (blau schraffiert) und VBH (blau gepunktet); Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2026); Bearbeitung: Kernplan
zu beachtende Ziele und Grundsätze gem. 2. Entwurf des LEP 2030	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> (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. (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. (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 Hochwasservorsorge hinsichtlich der Minimierung des Hochwasserrisikos Rechnung

Kriterium	Beschreibung
	<p>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>
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> 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 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) 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  <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"> 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 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
Naturpark	<ul style="list-style-type: none"> 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. 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.
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 die Planungsfläche ist Teil der ABSP-Fläche 6506-0021, wobei die Vorbelastungen durch die Mühle bereits bei der Ausweisung bestanden
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäolo- gisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeich- nete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> 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.
Umweltzustand/-merkmale	
	<p>Schutzgut Biotop, Fauna und Flora:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 weiterer Gebäude sind das Wohnhaus der ehemaligen Eigentümer und ein ange- schlossener Stall die rückwärtige Freifläche des Anwesens wird als Weide genutzt, die noch über den Geltungsbereich hinausreicht 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...)

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • hinzu kommt als weiteres Kleingebäude ein Hühnerstall • 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 • 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 <div data-bbox="628 521 1442 1126"> </div> <p data-bbox="628 1137 1442 1216">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 data-bbox="628 1227 1442 1529"> </div> <p data-bbox="628 1541 1442 1570">Abb.: beweideter rückwärtiger Bereich des Gebäudekomplexes mit Spielplatz und Mühlgrabensegmenten</p> <ul style="list-style-type: none"> • faunistische Erhebungen werden noch durchgeführt • 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 • 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 • 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

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> eine Abschichtung der weiteren im Gebiet potenziell vorkommenden Arten erfolgt im Kapitel „artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“  <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"> 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 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 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 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 seltene Bodentypen sind nicht ausgewiesen (Quelle: LAPRO) die Karte der Versickerungseignung der Böden stellt die Planungsfläche aufgrund des hohen Grundwasserstandes als ungeeigneten Standort zur Versickerung dar für den Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt <p>Schutzgut Wasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> auf der Planungsfläche befinden sich noch Teilabschnitte des ehemaligen Mühlgrabens sowie ein Teich, beide mit ausgeprägter Wasservegetation

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches verläuft der Losheimer Bach • die HQ100-Kulisse reicht bis an das ehemalige Wohngebäude; der zentrale Gebäudekomplex befindet sich jedoch außerhalb des Überschwemmungsbereiches <p>Schutzgut Klima/Luft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Losheimerbachaue ist im LAPRO nicht als relevante Frischluftleitbahn ausgewiesen • die Planungsfläche wäre aus bioklimatischer Sicht ohnehin eher als Bedarfsraum zu betrachten, der jedoch durch die umgebende unbebaute Aue ausreichend mit Frischluft versorgt wird <p>Schutzgut Landschaftsbild:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 • 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 • der Planbereich ist von Norden einsehbar, wobei die Sichtverbindungen durch das Gehölzband des Losheimer Baches verstellt werden • vorgesehen ist eine Sanierung im Bestand und eine moderate bauliche Erweiterung <p>Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • innerhalb des Geltungsbereiches und der näheren Umgebung sind keine in der Denkmalliste des Saarlandes gem. § 6 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDSchG) verzeichnete Denkmäler registriert • über Bodendenkmäler liegen keine Kenntnisse vor <p>Schutzgut Mensch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Dellborner Mühle ist insbesondere Start- und Endpunkt des Premiumwanderweges Tafeltour „Genießer Wäldchen“ • 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
Voraussichtlich erhebliche Umweltwirkungen	
zu erwartende erhebliche Eingriffe auf die Schutzgüter und voraussichtlicher Kompensationsbedarf	<p>Schutzgut Biotop, Fauna und Flora:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 • die Entwicklung soll sowohl durch die Sanierung erhaltenswerter Bestandsgebäude als auch durch Rückbau nicht mehr nutzbarer Bausubstanz und entsprechende Neubauten erfolgen • alle Bauvorhaben beschränken sich auf den südlichen Teil des Geltungsbereiches außerhalb des Überschwemmungsbereiches (HQ100-Kulisse) • daher werden fast ausschließlich bereits überbaute, versiegelte oder befestigte Areale beansprucht • die Weidenutzung bedingt auch auf der gem. Bebauungsplan nicht bebaubaren Freifläche aktuell eine trittsrasenartige und artenarme Ausprägung

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • die Planung sieht zudem vor, den Quellaustritt offenzulegen und das Quellwasser in eine Wasseranlage als gestalterisches Element zu überführen • der im Rahmen der OBK als n. § 30 BNatSchG geschützter Biotop erfasste, wenngleich strukturell eher defizitäre, Mühlgrabenabschnitt soll weiter aufgewertet werden • im Saldo ist daher im gegenwärtigen Planungsstand eine allenfalls geringe Eingriffserheblichkeit zu prognostizieren, sowohl in Bezug auf Biotopstrukturen als auch aus pedofunktionaler Sicht • 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 • 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 • mit weiteren Gebäudebrütern wie Haussperling, Mehlschwalbe, Tauben ist zu rechnen, ggf. Turmfalke, Dohle im/am Mühlengebäude • obligate Bodenbrüter des Offenlands können wegen der Nähe zu Vertikalkulissen ausgeschlossen werden • Nahrungsgäste aus der Gilde siedlungsholder Vogelarten werden mit hinreichender Sicherheit in ihrer Raumnutzung nicht beeinträchtigt • 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 • die Präsenz von Reptilien, abgesehen von der ungefährdeten und nicht streng geschützten Waldeidechse (bei der Erstbegehung am Rand des Mühlengrabens beobachtet), erscheint aufgrund der Bodenfeuchte im Offenbereich unwahrscheinlich <p>Schutzgut Boden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 • 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 <p>Schutzgut Wasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> • das Überschwemmungsgebiet (HQ100-Kulisse) ist von einer zusätzlichen Bebauung freizuhalten, Festsetzungen zur Sicherung der innerhalb des Überschwemmungsgebietes bestehenden Bebauung (ehem. Wohngebäude) sind möglich • 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 • zum Losheimer Bach ist gem. § 56 Abs. 3 Nr. 2a SWG ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen freizuhalten

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • das Wasserrecht der ehemaligen Mühle ist erloschen <p>Schutzgut Klima/Luft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine erhebliche Wirkung auf das Schutzgut lässt sich angesichts der auf eine Revitalisierung der bisherigen Nutzung ausgerichteten Planung nicht plausibel herleiten • relevante Frischluftleitbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen <p>Schutzgut Landschaftsbild:</p> <ul style="list-style-type: none"> • auch hier gilt, dass die durch den Bebauungsplan legitimierte Planung gegenüber dem jetzigen Zustand keine erhebliche Wirkung auf das Landschaftsbild entfaltet • die historische Gebäudesubstanz und das Mühlengebäude sollen erhalten bleiben und werden den tradierten Ortsbildcharakter weiterhin prägen <p>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • konkurrierende Nutzungsansprüche bestehen nicht; vielmehr wird durch die Revitalisierung des Geländes eine langjährige und für die Naherholung bedeutsame Nutzung wiederbelebt • landesplanerischen Zielsetzungen sind nicht betroffen • Kultur- und Baudenkmäler einschließlich Bodendenkmäler, archäologisch bedeutende Landschaften oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete sind für den Geltungsbereich nicht bekannt <p>Schutzgut Mensch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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“ • aus der Sicht des Lärmschutzes sind die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes heranzuziehen • gem. einem aktuell vorliegenden schalltechnischen Gutachten werden die zulässigen Immissionsrichtwerte an der Dellborner Mühle eingehalten • das Gewerbegebiet Niederlosheim ist aufgrund seiner Entfernung immissionsschutzrechtlich nicht relevant
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	
<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"> • relevant erscheinen lediglich in/an Gebäude brütende Vogelarten; aus dieser Gilde sind allenfalls sechs Arten möglich oder realistisch <p>Fledermäuse und sonstige Säugetiere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 • zu erwarten sind Zwergfledermaus, Breitflügel-Fledermaus und Wimpern-Fledermaus; für letztere gehören Viehställe zum festen Bestandteil von Jagdgebieten und werden auch zur Jungenaufzucht genutzt • 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 <p>Amphibien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Froschlaich wurde im Mühlenbach bei der Erstbegehung nicht registriert, gleichwohl die Eiablage andernorts bereits stattfand; die Eiablage anderer Amphibien steht noch aus

Kriterium	Beschreibung
	<p>Reptilien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bei einer ersten Begehung wurde die Waldeidechse am Rand des Mühlgrabens beobachtet • sie ist aus standörtlicher Sicht auch die einzige Erwartungsart <p>Sonstige:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine unmittelbare Gefährdung/Beeinträchtigung anderer Tiergruppen ist nicht herleitbar <p>weiterer Untersuchungsbedarf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inspektion der Restgebäude, v.a. der Stallungen • stationäre Detektorerfassung auf die Präsenz der im Saarland vom Aussterben bedrohten Wimperfledermaus • nach Maßgabe der Naturschutzbehörde Untersuchung auf Gartenschläfer (beköderte Spurenfallen, Wildkamera) • Nachsuche auf Amphibien (Laich, Kescherung im Mühlenbach und Teich)
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • 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 • 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 • daher ist an dieser Stelle davon auszugehen, dass eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich ist
Starkregen- und Hochwasservorsorge	
	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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. • 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. • Entsprechende Hinweise erfolgen auf Bebauungsplanebene

Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte

Darstellungen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Nachfolgend werden nur die Darstellungen aufgeführt, die gegenüber dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan grundlegend geändert worden sind.

Art der baulichen Nutzung

Flächen für die Landwirtschaft

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB

Bisher stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan eine ca. 1,0 ha große Teilfläche des Geltungsbereiches als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dar.



Fläche für Wald

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB

Zwei insgesamt ca. 0,35 ha große Teilflächen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB dargestellt.

Sonderbaufläche „Beherbergung / Ferienunterkünfte / Gastronomie“

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Künftig wird eine zu ändernde, ca. 0,95 ha große Teilfläche des Geltungsbereiches der Teiländerung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche „Beherbergung / Ferienunterkünfte / Gastronomie“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt.



Ausschnitt der FNP-Teiländerung (oben Bestand, unten Änderung), ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Damit wird die langfristige Entwicklung der Dellborner Mühle planerisch vorbereiten. Die Konkretisierung der Nutzung erfolgt im Bebauungsplan.

Grünfläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Künftig werden zwei zu ändernde, ca. 0,4 ha große Teilbereiche der Teiländerung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Hierbei handelt es sich um die von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Freiflächen in-

nerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

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

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

Künftig werden zwei ca. 0,15 ha große Teilbereiche der darzustellenden Grünfläche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt.

Hierbei handelt es sich um bestehende, kartierte Biotopflächen und den Gewässerstrandstreifen des Losheimer Baches. Die Konkretisierung erfolgt im Bebauungsplan.

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes; hier: Landschaftsschutzgebiet „LSG-L 01.00.07“

Gem. § 5 Abs. 4 BauGB

Die Umgrenzung der aktuellen Kulisse des Landschaftsschutzgebietes wird nachrichtlich gem. § 5 Abs. 4 BauGB in der

Teiländerung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Der in Rede stehende Teilbereich ist parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren auszugliedern. Ein entsprechender Antrag wird gestellt.

Naturdenkmal

Gem. § 5 Abs. 4 BauGB

Der Standort des gem. Verordnung unter Schutz gestellten Naturdenkmals wird nachrichtlich gem. § 5 Abs. 4 BauGB in der Teiländerung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG

Gem. § 5 Abs. 4a BauGB

Künftig wird ein ca. 0,5 ha großer Teilbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes gem. § 5 Abs. 4a BauGB als Überschwemmungsgebiet nachrichtlich dargestellt.

Die geringfügige Überschneidung (ca. 0,1 ha) mit der Sonderbaufläche resultiert aus dem bestehenden Privatweg, welcher als Sonderbaufläche dargestellt wird. Es handelt sich nicht um eine Vorbereitung neuer Bebauung in diesem Bereich.

Konsequenzen für die Flächenbilanz innerhalb des geänderten Teilbereiches

	Flächenbilanz des FNP vor der Teiländerung	Flächenbilanz des FNP nach der Teiländerung
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 1,0 ha	-
Flächen für Wald	ca. 0,35 ha	-
Sonderbaufläche "Beherbergung / Ferienunterkünfte / Gastronomie"		ca. 0,95 ha
Grünfläche		ca. 0,4 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	-	(ca. 0,15 ha; überlagert mit Grünfläche)
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes; hier: Landschaftsschutzgebiet „LSG-L 01.00.07“	ca. 0,25 ha	-
Naturdenkmal	-	(keine Fläche; nur nachrichtliche Übernahme)-
Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG	-	(ca. 0,5 ha; überlagert mit Sonderbau- und Grünfläche)

Auswirkungen der Teiländerung, 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 Teiländerung des Flächennutzungsplanes 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 die Teiländerung des Flächennutzungsplans 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 Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Beherbergung, Ferienunterkünfte und Gastronomie

wird diese Funktion nicht nur gesichert, sondern inhaltlich weiterentwickelt. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um neben Beherbergung und Gastronomie auch ergänzende freizeitbezogene und touristikaffine Nutzungen zu ermöglichen.

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes 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. Dargestellt wird keine störende gewerbliche oder industrielle Nutzung, sondern eine Sonderbaufläche mit tourismusbezogener Zweckbestimmung.

Zudem dient die Teiländerung des Flächennutzungsplanes zunächst nur der vorbereitenden planungsrechtlichen Steuerung. Die konkrete Ausgestaltung der zulässigen Nutzungen, des baulichen Umfangs und der standortbezogenen Anforderungen bleibt der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Aus der Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes ergeben sich daher keine Hinweise auf erhebliche nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

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 zum Standort Dellborner Mühle immissionschutzrechtlich voraussichtlich 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.

Auf Ebene der Teiländerung des Flächennutzungsplanes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Gewerbegebieten erkennbar.

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

Die Planung eröffnet die Möglichkeit einer baulichen Reaktivierung des Standorts, begrenzt diese aber bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes durch die räumlich abgegrenzte Darstellung der künftigen Sonderbaufläche. Einerseits schafft die Planung damit die Voraussetzung für die Sanierung und Umnutzung des Bestands, den Rückbau nicht mehr nutzbarer Bausubstanz und eine ergänzende bauliche Entwicklung; andererseits bleibt die konkrete Ausgestaltung der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten, in der die landschaftsbezogene Einbindung des Standorts weiter zu konkretisieren ist.

Für das Orts- und Landschaftsbild ist wesentlich, dass kein neuer, isolierter Entwicklungsstandort vorbereitet wird, sondern ein bereits vorgeprägtes Areal weiterentwickelt werden soll. Darüber hinaus werden sensible Teilbereiche, insbesondere in Gewässernähe und im landschaftlich geprägten Umfeld, von der baulichen Entwicklung ausgenommen bzw. nur eingeschränkt in Anspruch genommen. Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass die Planung zwar eine Intensivierung der Nutzung vorbereitet, zugleich aber auf eine landschaftsverträgliche Einbindung des Standorts ausgerichtet ist.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Die Planung berührt umweltschützende Belange insbesondere durch die beabsichtigte bauliche Reaktivierung des Standorts, die Neuordnung von Freiflächen und die Möglichkeit zusätzlicher Versiegelungen im Rahmen der späteren Umsetzung. Zugleich wird die Entwicklung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung räumlich begrenzt und auf einen bereits vorgeprägten Standort konzentriert. Gewässernahe und landschaftlich sensible Bereiche werden da-

bei berücksichtigt und sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sowie im Umweltbericht vertieft zu behandeln.

Die Darstellung des entlang des Losheimer Baches zu berücksichtigenden Gewässerbereiches, die nachrichtliche Übernahme der teilweisen Lage im Überschwemmungsgebiet sowie die Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes tragen dazu bei, dass die umweltbezogenen Belange bereits auf Ebene der Teiländerung des Flächennutzungsplanes in die planerische Abwägung eingestellt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind daher keine erheblichen, nicht bewältigbaren nachteiligen Auswirkungen auf umweltschützende Belange zu erwarten. Erforderliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan konkretisiert.

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Planung hat keine Auswirkungen auf land- und forstwirtschaftliche Belange. Auch wenn im Flächennutzungsplan der Gemeinde land- und forstwirtschaftliche Darstellungen enthalten sind, waren diese in der Vergangenheit nicht entsprechend genutzt.

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 gelegen ist. Diesem Umstand ist bereits auf Ebene der Teiländerung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen. Die Darstellung der künftigen Nutzung erfolgt deshalb unter Berücksichtigung der wasserbezogenen Rahmenbedingungen des Standorts und der Notwendigkeit, empfindliche Gewässer- und Überschwemmungsbereiche im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

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, der hochwasserangepassten Bauweise und der Freihaltung empfindlicher Bereiche ist in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung und

im Zuge der Ausführungsplanung näher zu regeln.

Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes

Für den Denkmalschutz sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar. Nach heutigem Kenntnisstand sind Bau- und Bodendenkmäler von der Planung nicht betroffen. Unabhängig davon befinden sich im Plangebiet zwei als Naturdenkmale geschützte Eichen, sodass zwar keine denkmalrechtlich, wohl aber naturschutzrechtlich relevante Bestandssicherung zu beachten ist.

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

Das Gebiet ist bereits über einen Privatweg von der B 268 aus erreichbar. Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes bereitet damit keine vollständig neue Erschließung vor, sondern baut auf der vorhandenen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz auf.

Auch bei der Ver- und Entsorgung ist die Ausgangslage durch bereits vorhandene bauliche Infrastruktur geprägt. Die Unterlagen gehen davon aus, dass die erforderliche Infrastruktur grundsätzlich vorhanden ist und im Rahmen der Realisierung weiter zu qualifizieren bzw. anzupassen sein wird.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Die Planung hat kleinräumige klimatische Auswirkungen, weil zusätzliche Gebäude und befestigte Flächen vorbereitet werden können. Zugleich ist zu berücksichtigen, dass kein neuer großflächiger Entwicklungsstandort vorbereitet wird, sondern ein bereits vorgeprägtes Areal revitalisiert werden soll.

Die zu erwartenden klimatischen Auswirkungen sind daher begrenzt. Im weiteren Verfahren können durch grünordnerische Maßnahmen, Begrünung, Begrenzung von Versiegelung und eine standortangepasste Freiraumgestaltung Minderungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene vorgesehen werden. Insgesamt ist daher von begrenzten, im weiteren Verfahren bewältigbaren Klimawirkungen auszugehen.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Durch die Teiländerung des Flächennutzungsplanes ergeben sich für private Grundstückseigentümer im Umfeld des Plangebiets nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Folgen. Die vorgesehene Nutzung ist mit der Umgebungsnutzung grundsätzlich vereinbar und auf eine standortangemessene Entwicklung ausgerichtet. Konkrete bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Anforderungen bleiben der verbindlichen Bauleitplanung und den nachgelagerten Zulassungsverfahren vorbehalten.

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 der Teiländerung des Flächennutzungsplans

- Vorbereitung der Revitalisierung eines bereits baulich vorgeprägten Bestandsstandortes statt Entwicklung eines neuen Standortes im Außenbereich
- Sicherung eines touristisch bedeutsamen Standortes mit Beherbergung, Ferienunterkünften, Gastronomie und ergänzenden kompatiblen Nutzungen
- landschaftsverträgliche Steuerung der Entwicklung durch Konzentration auf einen bestehenden Standort und Berücksichtigung sensibler Gewässer- und Freiraumbereiche
- 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
- keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Verkehr sowie Ver- und Entsorgung

- keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft
- keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- keine erheblichen Beeinträchtigungen privater Belange

lung, 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 Teiländerung des Flächennutzungsplanes gerechtfertigt ist.

Argumente gegen die Verabschiedung der Teiländerung des Flächennutzungsplans

Gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes 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 Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurden die berührten öffentlichen und privaten Belange umfassend gegeneinander und untereinander abgewogen. Für die Planung sprechen insbesondere die Revitalisierung eines bereits vorgeprägten Bestandsstandortes, 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 insofern eine parallele Ausgliederung erforderlich ist. Dieser Belang ist beachtlich, 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 Erho-