

Waldhafen – Hotel und Spa

Teiländerung des Flächennutzungsplans in der Stadt Wadern,
Stadtteil Lockweiler

VORENTWURF

05.01.2026

Waldhafen – Hotel und Spa

Im Auftrag:



Stadt Wadern
Marktplatz 13
66687 Wadern

IMPRESSUM

Stand: 05.01.2026, Vorentwurf

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Paula Dietz, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

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

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

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

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

K E R N
P L A N



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte	7
Auswirkungen des Flächennutzungsplanes, Abwägung	8

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung



Ein Vorhabenträger plant im Stadtteil Lockweiler der Stadt Wadern am Ende des Steinkreuzwegs die Neueröffnung eines Hotels und Spas. Es handelt sich um das ehemalige Hotel und Restaurant „Castello Bianco“. Für die Neueröffnung ist ein Erweiterungsbau an das bestehende Gebäude in Richtung Norden geplant sowie weitere (Neben-)Gebäude in östliche Richtung. Durch das Vorhaben wird die touristische Infrastruktur in Wadern erweitert und damit die Tourismusfunktion der Stadt gestärkt.

Hierzu ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Ausweisung eines Sondergebietes vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wadern stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und Flächen für die Landwirtschaft dar. Aus diesem Grund wird eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teiländerung entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Waldhafen - Hotel und Spa“. Die genauen Grenzen können dem Lageplan entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 8.900 m².

Dementsprechend hat der Stadtrat der Stadt Wadern den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Waldhafen - Hotel und Spa“ teil zu ändern.

Gegenstand der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit Grünfläche, um die Weiterentwicklung zu einem Hotel planerisch vorzubereiten.

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung definiert werden. Der Umweltbericht liegt im Entwurf vor und wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe (gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB) vollständig vorgelegt. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung (der Um-

weltbericht entspricht dem Planwerk zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Waldhafen - Hotel und Spa“).

Mit der Erstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Mit der Erstellung des Umweltberichts ist Matthias Habermeier - Umwelt- und Regionalentwicklung, Jahnstraße 21, 66440 Blieskastel, beauftragt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplans liegt am westlichen Siedlungsrand von Lockweiler, am Steinkreuzweg.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch Gehölzstrukturen und die dahinter angrenzenden Freiflächen,
- im Süden durch die Wohnbebauung des Steinkreuzwegs und der Straße „Zum Funkenbruch“ samt privater Freiflächen sowie
- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche des Steinkreuzwegs und die dahinter angrenzende Wohnbebauung.

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

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

Das Plangebiet ist aktuell bereits durch einen Gebäudekomplex bebaut. Es handelt sich dabei um das ehemalige Hotel und Restaurant „Bianco Castello“, welches aktuell bereits als Pizzeria geöffnet ist. Im Übrigen stellt sich das Plangebiet als Freifläche mit Gehölzstrukturen dar.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist zum einen durch Wohnbebauung geprägt, zum anderen durch die freie Landschaft.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen

der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

In bestimmten Fällen, wie etwa bei der Neueröffnung eines Hotels durch Erweiterung bzw. Entwicklung, kann die Standortbindung jedoch so stark sein, dass eine Alternativenprüfung im eigentlichen Sinne nicht sinnvoll erscheint. Im vorliegenden Fall ist ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zum bestehenden Gebäudekomplex und dem aktuell laufenden Restaurantbetrieb erforderlich, da dieser zukunftsfähig entwickelt werden soll. Damit wird verhindert, dass der bestehende Gebäudekomplex langfristig aufgrund einer fehlenden Zukunftsperspektive leer steht und mit voranschreitender Zeit verfallen wird. Gleichzeitig wird die Tourismusfunktion der Stadt gestärkt.



Übersichtsplan mit Geltungsbereich (rot); ohne Maßstab, Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2025); Bearbeitung: Kernplan

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	<ul style="list-style-type: none"> Nahbereich Mittelzentrum Wadern-Niederlöstern, Ländlicher Raum, nichtachsengebunden
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen unmittelbar nördlich und westlich des Plangebietes Vorranggebiet Freiraumschutz
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> (Z 17, 21) „Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, (...) und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit (...)) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen.“ „Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierungen des Siedlungsbestandes haben Vorrang vor der Ausdehnung in den Außenbereich.“, erfüllt (G 27) „Der Ländliche Raum soll als Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum mit eigenständiger Bedeutung gestärkt werden.“, erfüllt (G 28) „In Gebieten, die für die Nah-, Ferien- und Kurerholung geeignet sind, soll der Tourismus insbesondere durch entsprechend geeignete Infrastrukturangebote gefördert werden.“, erfüllt
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Landschafts-schutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen Der Geltungsbereich befindet sich im Naturpark Saar-Hunsrück. unmittelbar nördlich und westlich des Plangebietes Landschaftsschutzgebiet „Wald nördlich der Prims in der Stadt Wadern“ (LSG-L_1_00_05)
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	<p>„Das Plangebiet befindet sich mit einer Fläche von weit weniger als einem Hektar innerhalb eines unzerschnittenen Raumes nach § 6 Abs. 1 SNG. Diese sind nach § 6 Abs. 2 SNG von einer weiteren Zerschneidung zu bewahren. Das Vorhaben befindet sich unmittelbar am Rand eines unzerschnittenen Raumes und grenzt an vorhandene Bebauung an. Da innerhalb des unzerschnittenen Raumes vor allem Grünflächen vorgesehen sind, die keine Barrieren selbst für die bodengebundene Fauna darstellen, kommt es vorhabenbedingt zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen des unzerschnittenen Raumes und demzufolge zu keinen Zielkonflikten mit den Zielen des unzerschnittenen Raumes.“</p> <p>(Quelle: Matthias Habermeier - Umwelt- und Regionalentwicklung; Stand: 18.12.2025)</p>
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung, Externer Ausgleichsmaßnahmen etc.: siehe Umweltbericht (Stand: frühzeitige Beteiligung)	

Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte

Darstellungen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

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

Bis dato stellte der Flächennutzungsplan im Plangebiet Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar.

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

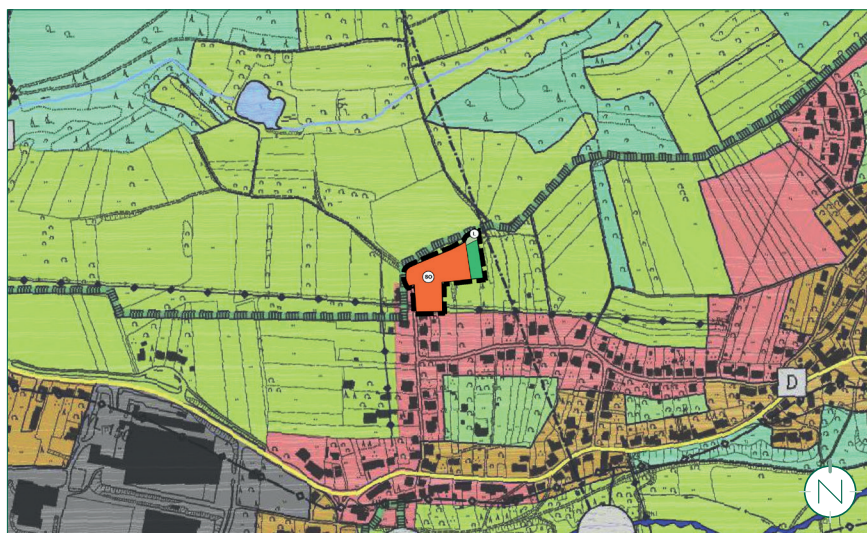
Sonderbaufläche

Künftig wird der Teilbereich des Geltungsbereiches, der durch bauliche Anlagen überbaut wird, als Sonderbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Damit wird die Weiterentwicklung eines Hotels planerisch vorbereitet. Die Konkretisierung der Planung erfolgt im Bebauungsplan.

Grünflächen

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Künftig werden ca. 1.300 m² des Geltungsbereiches der Teiländerung des Flächennutzungsplanes als Grünflächen dargestellt. Damit wird der Bestandssituation Rechnung getragen und die bestehenden Freiflächen gesichert.



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

Konsequenzen für die Flächenbilanz innerhalb des geänderten Teilbereichs

	Flächenbilanz des FNP vor der Teiländerung	Flächenbilanz des FNP nach der Teiländerung
Sonderbaufläche	-	ca. 7.345 m ²
Wohnbaufläche	ca. 2.330 m ²	-
Grünflächen	-	ca. 1.300 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 6.540 m ²	ca. 225 m ²

Auswirkungen des Flächennutzungsplanes, 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 Flächennutzungsplanes eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die geplante Darstellung der Sonderbaufläche im Bereich der Teiländerung hat keine negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet sind nicht zu erwarten. Hotel ist eine „besondere Form“ des Wohnens, die vom Grundsatz her auch in Wohngebieten zulässig sein könnte. Zudem

werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten. Auch die Anzahl der Zimmer ist stark eingeschränkt.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

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

Bei der Fläche handelt es sich um eine teilweise Freifläche am Siedlungsrand von Lockweiler mit einem Gebäudekomplex am Steinkreuzweg.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der neuen Gebäudestrukturen den Bestand nicht überprägt. Der vorgesehene Hotelkomplex weist eine maximale Höhe auf, der die Gebäudehöhe auf der gegenüberliegenden Straßenseite nicht überschreitet. Von der Anordnung und Gestaltung der geplanten Baukörper geht keine erheblich dominierende Wirkung auf die angrenzende Bebauung und die freie Landschaft aus.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

„Der 8.864 m² große Geltungsbereich der Teiländerung des FNP's befindet sich außer innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück einschließlich seines Wirkraums nicht innerhalb von weiteren Schutzgebieten nach Natur- oder Wasserrecht.

Im Geltungsbereich und unmittelbar daran angrenzend treten weder Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG / § 22 SNG noch FFH-Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-Richtlinie auf.

Der Geltungsbereich, der im Bereich eines mäßig strukturierten Ortsrandbereichs mit einer kleinflächigen Nutzungsstruktur liegt, weist mittel- bis tiefgründige aus stark lehmigen und lehmigen Sanden bestehende vorwiegend mittel bis gering durchlässige

Braunerden auf, die von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt sind und vorhabenbedingt durch eine planbedingte Versiegelung und Teilversiegelung von ca. 3.099 m² beeinträchtigt werden.

Die vorliegende Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der UVP-Schutzgüter Wasser, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch.

Der Geltungsbereich, der von einem kleinflächigen Nutzungs- und Biototypengefüge geprägt wird, hat keine Bedeutung als essentieller Lebensraum artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten. Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG innerhalb des Geltungsbereichs ist daher bei Umsetzung der im Umweltbericht genannten Maßnahmen auf Bebauungsebene nicht zu erwarten.

Der naturschutzfachliche Ausgleich, der nach dem vereinfachten Verfahren des Leitfadens zur Eingriffsbewertung (MFU, 2001) ermittelt wurde, wird auf Bebauungsebene durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs sowie durch eine noch festzulegende externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Aus derzeitiger und damit nur vorläufiger Sicht stehen einer Umsetzung der Teiländerung des FNP's im Waderner Stadtteil Lockweiler keine tatsächlichen, fachlichen oder rechtlichen Gründe entgegen.“

(Quelle: Matthias Habermeier - Umwelt- und Regionalentwicklung; Stand: 18.12.2025)

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

Durch die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplanes sind die Belange des Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung nicht unmittelbar betroffen. Diese werden erst im parallelen Bebauungsplanverfahren konkretisiert.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Steinkreuzweg bzw. den daran anschließenden, noch auszubauenden, Feldwirtschaftsweg.

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes werden insgesamt ca. 6.315 m² Flächen für die Landwirtschaft nicht mehr dargestellt.

Aufgrund der überschaubaren Flächengröße und der Tatsache, dass die Situation vor Ort vermuten lässt, dass es in der Realität keine landwirtschaftlich genutzten Flächen sind sowie der Tatsache, dass dem Gebiet aus landesplanerischer Sicht keine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft zugewiesen wurde (kein Vorranggebiet für Landwirtschaft), ist eine Inanspruchnahme der Fläche zu den in Rede stehenden Zwecken vertretbar.

Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung ebenfalls nicht berührt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas und Klimafolgenanpassung

Mit der Darstellung der Sonderbaufläche wird zwar die Nachverdichtung der Fläche und damit einhergehend neue Versiegelungen vorbereitet; aufgrund der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Waldhafen - Hotel und Spa“ getroffenen Festsetzungen können signifikant nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes jedoch weitgehend vermieden werden.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen

Die in Rede stehende Fläche ist laut Starkregengefahrenkarte der Stadt Wadern im Falle von Starkregenereignissen punktuell von Überflutungen betroffen. Hierzu ist in den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Hinweis enthalten.

Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen berücksichtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Wiedernutzung und Erweiterung eines Gebäudekomplexes. Die Fläche wird durch das geplante Vorhaben nachverdichtet.

Die innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen

tragen zu einem Erhalt der Bodenfunktionen im Plangebiet insofern bei, dass keine dauerhafte Schädigung des Bodens zu erwarten ist bzw. diese minimiert wird.

Mit Bezug auf § 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hinweise aufgenommen, dass bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten ist, Bodenarbeiten nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 durchzuführen und vorhandene Oberböden zu verwerten sind.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für den Vorhabenträger keine negativen Folgen.

Es sind auch keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Auf Bebauungsebene werden Festsetzungen getroffen, die die Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft möglichst gering halten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verabschiedung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

- planerische Vorbereitung zur Weiterentwicklung eines Hotels
- keine entgegenstehenden landesplanerischen Vorgaben
- keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

- keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft
- keine signifikant negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die Etablierung von Übernachtungs- und Wellnessangeboten und damit die Erweiterung der touristischen Infrastruktur, überwiegen deutlich. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.