

Waldhafen – Hotel und Spa

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
in der Stadt Wadern, Stadtteil Lockweiler

VORENT-
WURF



Quelle: Herzberger Architektur, Trierer Straße 4, 66687 Wadern;
Stand: 28.10.2025

05.01.2026

KERN
PLAN

Waldhafen - Hotel und Spa

Im Auftrag von:

Susanne Herzberger
Zum Funkenbruch 5
66687 Wadern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Stadt Wadern:

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
Das Projekt	9
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	11
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	15

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Vorhabenträgerin 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.

Die notwendigen Stellplätze können vollständig innerhalb des Plangebiets untergebracht werden.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit entlang des Steinkreuzweges nach § 34 BauGB, im Übrigen nach § 35 BauGB. Danach ist die Planung nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieses neuen Vorhabens bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der Stadtrat der Stadt Wadern hat daher nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Waldhafen - Hotel und Spa“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ aufgestellt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 8.900 m².

Parallel zum Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung definiert werden. Ein erster Entwurf des Umweltberichts liegt vor. Der Entwurf des Umweltberichts wird nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung unter Einbezug der naturschutzfachlich relevanten Stellungnahmen fertiggestellt. Der Umweltbericht wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe (gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB) vollständig vorgelegt. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung

des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt worden.

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

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wadern stellt für das Gebiet Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren teilzuändern.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist vom Vorhabenträger zu erarbeiten, der Gemeinde vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf die Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Lockweiler, am Steinkreuzweg gelegen. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 8.900 m².

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 Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist aktuell bereits durch einen Gebäudekomplex teilweise bebaut. Es handelt sich dabei um das ehemalige Hotel und Restaurant „Castello Bianco“, 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.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum der Vorhabenträgerin, daher ist eine rasche Verwirklichung der Planung anzunehmen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden an. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in besonderer Weise auf die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (insbesondere Fest-



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



Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

setzung der Baufenster) auswirken wird. Bei Geländemodellierungen und der Konzeption der Entwässerung ist die Topografie jedoch zu beachten.

Verkehr

Das Plangebiet wird über den Steinkreuzweg sowie den auszubauenden Feldwirtschaftsweg im Zuge der Planungen erschlossen.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die L 148, die sich südlich des Plangebietes befindet (Primsstraße). Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle (AS 138 „Primstal“) der A1 befindet sich in ca. 9 km Entfernung. Anbin-

dung an den ÖPNV besteht über die ca. 550 m südwestlich entfernte Bushaltestelle „Jost“ (Buslinien u. a. in Richtung Wadern und St. Wendel).

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind bereits aufgrund der Bestandsbebauung grundsätzlich vorhanden.

Die Grundstücke im Geltungsbereich waren zum Teil bereits vor 1999 bebaut. Der § 49a SWG ist deshalb im Bereich der bebauten Grundstücksflächen nicht zwingend anzuwenden.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt im Übrigen gem. § 49a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll [...] vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden [...].“

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist das Plangebiet für eine Versickerung bedingt geeignet. (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 08.12.2025)

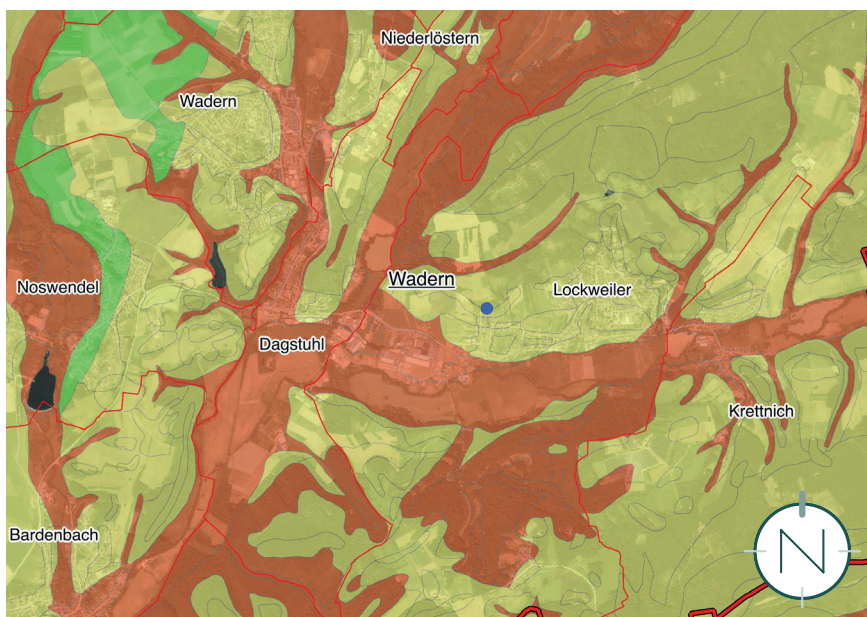
Die nächsten Vorfluter (Labersbach) befinden sich ca. 300 m nördlich des Plangebietes.

Die Konzeption der Entwässerung muss im Zuge der Detailplanung noch genau geprüft werden. Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen sind mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

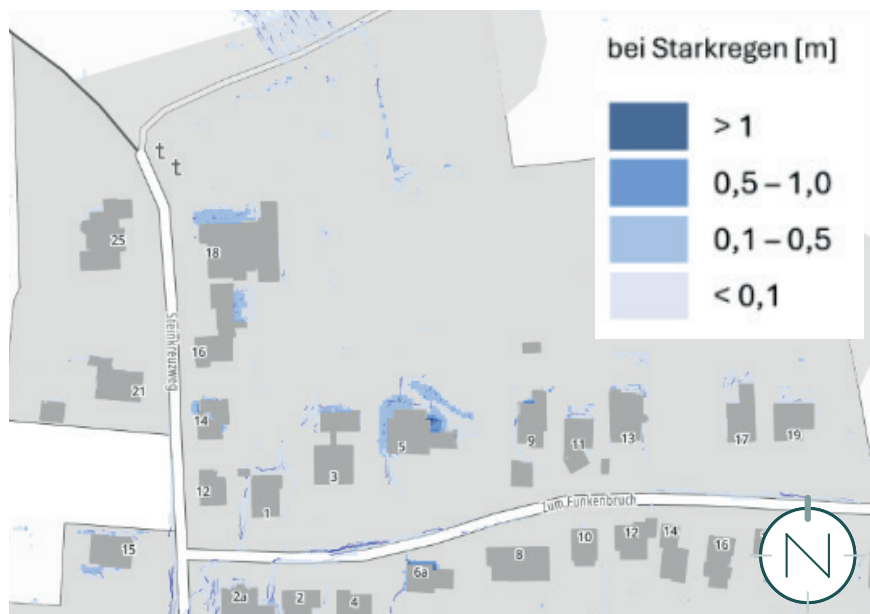
Hochwasser und Starkregen

Gemäß Starkregengefahrenkarte der Stadt Wadern können im Falle von Starkregenereignissen punktuell Wassertiefen bis zu 1 m innerhalb des Geltungsbereiches auftreten. Ein zugehöriges Maßnahmenkonzept existiert bislang nicht.

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



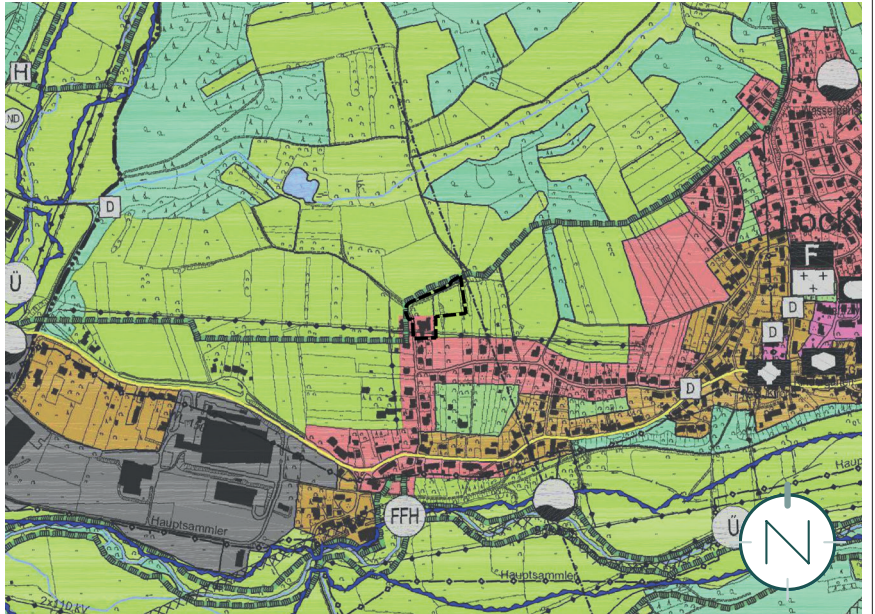
Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 08.12.2025



Starkregengefahrenkarte der Stadt Wadern; Quelle: geomer GmbH

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
Zentralörtliche Funktion	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
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Neuordnung Landschaftsschutzgebiet unzerschnittene Räume nach § 6 Abs. 1 SNG
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, 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.“ (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)	

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Wadern stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Daher ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich.</p>  <p>Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wadern, Quelle: Stadt Wadern</p>

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 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 Alter-

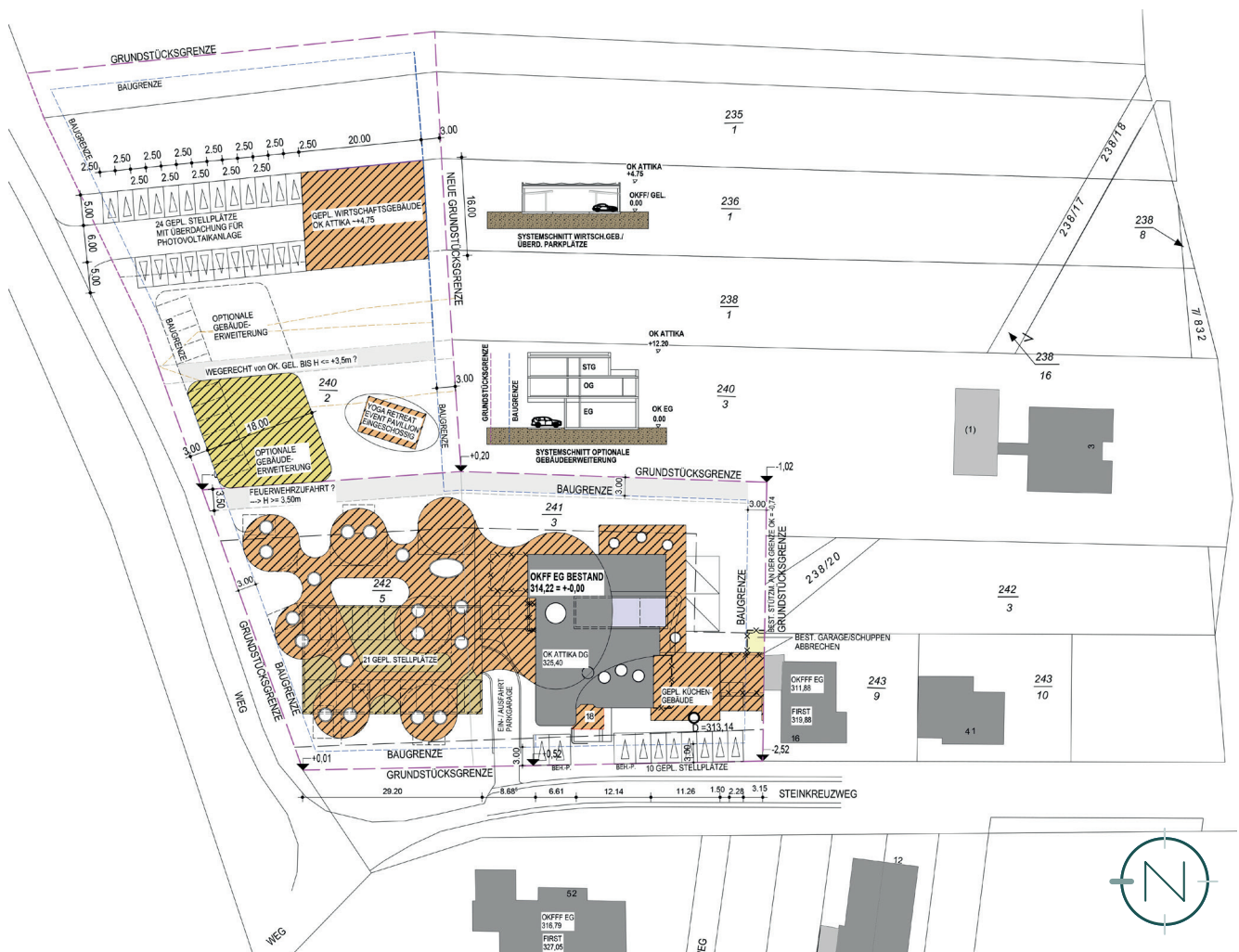
nativenprüfung im eigentlichen Sinne nicht sinnvoll erscheint. Im vorliegenden Fall ist ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zum bestehenden Gebäudekomplex und dem aktuell laufenden Restaurantbetrieb erforderlich, da dieser zukunftsfähig entwickelt werden kann. Damit wird verhindert, dass der bestehende Gebäudekomplex langfristig aufgrund einer fehlenden Zukunftsperspektive leer steht und mit voranschreitender Zeit verfallen wird. Gleichzeitig wird die Tourismusfunktion der Stadt gestärkt.

Städtebauliche Konzeption

„Auf dem überplanten Areal entsteht in Wadern-Lockweiler ein inhabergeführtes Boutique-Hotel, das Natur, Kulinarik und Wellness harmonisch vereint.

Als Grundlage für die neue geplante Anlage wurde das bestehende Gebäude eines Hotel- und Gastronomiebetriebes erworben. Das Bestandsgebäude ist teilunterkellert, hat ein Erdgeschoss sowie ein Obergeschoss mit Satteldächern. Das Gebäude hat 2 Vollgeschosse. Im Süden liegt die Außenterrasse für den Sommerbetrieb. Das bestehende Gebäude wird für die Umpfanung vollständig entkernt und neu ausgestattet.

Für die Neuplanung ändert sich die Nutzung des Anwesens nicht. Es werden jedoch weitere Gebäudeteile mit differenzierteren Nutzungsbereichen ergänzt.



Vorhaben- und Erschließungsplan; Quelle: Herzberger Architektur, Trierer Straße 4, 66687 Wadern; Stand: 13.11.2025

Im Erdgeschoss des Hauptgebäudes wird die Gastronomie ihr Zuhause finden. Im Süden wird ein neues Küchengebäude mit Unterkellerung für die Küchenvorbereitung und mit Kühlräumen hinzugebaut. Die Anlieferung der Küche erfolgt von der südwestlichen Gebäudeecke von dem Steinkreuzweg aus. Die dienenden Räume für die Küche wie Müllentsorgung, Anlieferungszone und Lastenaufzug werden hier angegliedert.

Die Gastronomiebereiche im Erdgeschoss untergliedern sich in Gasträume des Restaurants mit Thekenbereich für den Ausschank, die Vinothek mit Weinlagerraum (gekühlt) und Sitzplätzen für die Bewirtung. Im Osten ist ein Bankettraum für verschiedene Veranstaltungen vorgesehen. Hieran schließt sich ein nicht beheizter jedoch verglaster Sommergarten an. Die Verglasungen lassen sich für den Sommerbetrieb aufschieben. Im Süden wird die Außenwirtschaft auf der Terrasse geplant.

Die sanitären Anlagen werden barrierefrei im nordöstlichen Bereich angelegt.

Des Weiteren befinden sich die Büroräume für die Küche, das Hotel und den Gastronomiebetrieb im westlichen und nördlichen Bereich des Hauptgebäudes.

Die Erschließung wird über die westlich gelegene Straße „Steinkreuzweg“ hergestellt. Alle Gebäudeebenen lassen sich mittels des zentral angeordneten Treppenhauses über die Treppenanlage bzw. den Aufzug erreichen. Der Aufzug führt von der Tiefgarage zu allen Geschossen bis in das Staffelgeschoss als oberste Gebäudeebene.

Im ersten Obergeschoss werden die Räume für die Kosmetik- und Massageanwendungen einschließlich der Vorbereitungs- und Lagerräume sein.

Ergänzend werden hier Räume für Yoga und Gymnastik eingeplant.

Der Wellnessbereich bestehend aus Ruheräumen, Saunen, Spa-Bistro und dem Infinity-Pool mit Außenterrassen ist im OG und in der Rotunde im Staffelgeschoss geplant. Der Swimmingpool erhält einen Inneneinstieg im beheizten Bereich. Über eine Automattür im Becken gelangt man schwimmend zum Außenpool auf der Dachterrasse. Auf der Dachterrasse werden verschiedene Aufenthaltszonen für Liegen im Freien hergestellt.

Die Umkleide- und Sanitärbereiche sind in der Rotunde vorgesehen.

Im Nordosten außerhalb der Rotunde ist das Sauna-Außengebäude mit Vorraum für Duschen und Abkühlbecken als separates Gebäude in der „Baumhausstruktur“ angelegt.

In den runden Baumhäusern, welche als auf Stützen stehende einzelne Gebäudeteile geplant sind, befinden sich 2 weitere Anwendungsräume für Kosmetik- und Massage sowie die Hotelzimmer.

Die Hotelzimmer der Baumhäuser unterscheiden sich in die nördlich zum Feld mit Waldsicht gelegenen Suiten mit großem Balkon und Jacuzzi-Whirlpool und den Doppelzimmern der westlichen und östlichen Baumhäuser. Alle Baumhäuser werden über das Treppenhaus mit Aufzug erschlossen und sind über eine Laubengangerschließung barrierefrei zu erreichen.

Die bestehenden Kellerräume des Anwesens werden entkernt und für Lagerzwecke gemäß Grundrissplanung neu ausgestattet.

Im östlich gelegenen Bereich des Hauptgebäudes ist ein Pavillon für verschiedene hotel- und gastronomietypische Nutzungen vorgesehen. Das Gebäude kann z. B. für Eventveranstaltungen, Yogaretreats etc. genutzt werden.

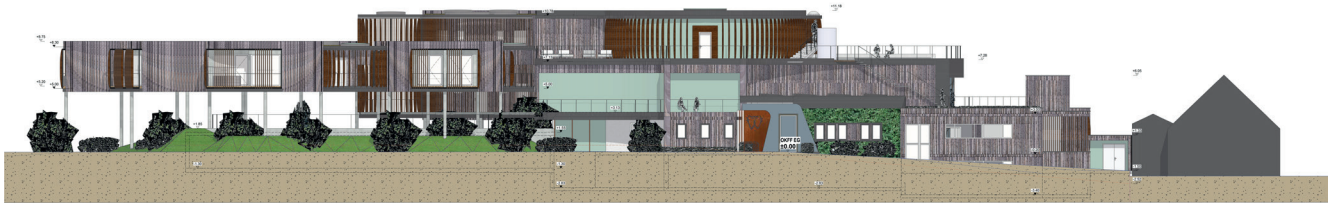
Östlich des Hauptgebäudes wird ein PKW-Stellplatz hergestellt. Die Stellplätze sollen mit einer Carportkonstruktion überdacht werden, um die Dachfläche für die Herstellung einer PV-Anlage nutzen zu können. An diese schließt ein Baufeld für ein Wirtschaftsgebäude an. Das Gebäude dient der Unterbringung von typischen Nutzfahrzeugen und Gerätschaften für den Hotel- und Gastronomiebetrieb.

Im Norden wird eine Tiefgarage, welche in halber Höhe aus der Geländefläche herausragt und begrünt wird gebaut. Somit wird die Abfahrthöhe zur Garage niedrig gehalten und es verbleibt ein „Luftgeschoss“ zwischen der Garage und den Baumhäusern.

2. Bauabschnitt:

Im Bebauungsplan wird eine Fläche zur Erweiterung des Hotelzimmerangebotes eingeplant. Sollte sich in der Zukunft die Nachfrage für weitere Zimmer ergeben, so kann hier ein zusätzliches Zimmerangebot errichtet werden. Die Bebauung ist hier mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgeplant.“

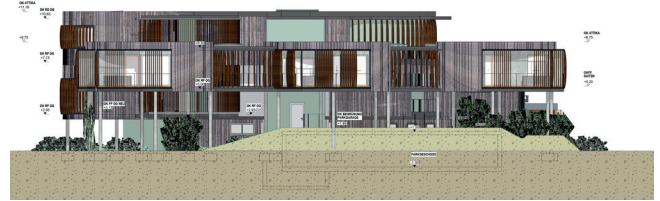
(Quelle: Herzberger Architektur, Trierer Straße 4, 66687 Wadern; Stand: 16.12.2025)



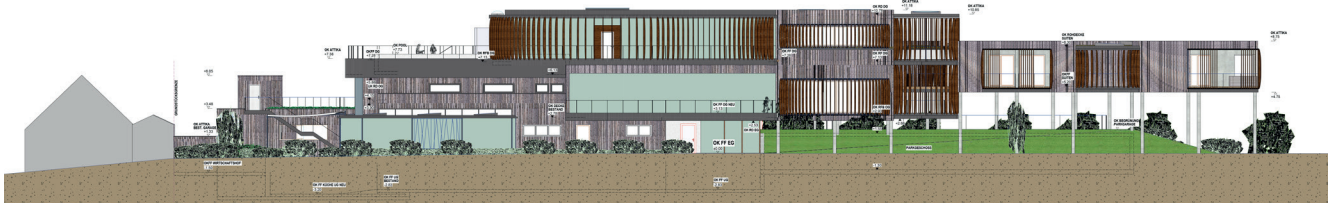
Ansicht West; Quelle: Herzberger Architektur, Trierer Straße 4, 66687 Wadern; Stand: 10.10.2025



Ansicht Süd; Quelle: Herzberger Architektur, Trierer Straße 4, 66687 Wadern; Stand: 10.10.2025



Ansicht Nord; Quelle: Herzberger Architektur, Trierer Straße 4, 66687 Wadern; Stand: 10.10.2025



Ansicht Ost; Quelle: Herzberger Architektur, Trierer Straße 4, 66687 Wadern; Stand: 10.10.2025



Quelle: Herzberger Architektur, Trierer Straße 4, 66687 Wadern; Stand: 28.10.2025



Quelle: Herzberger Architektur, Trierer Straße 4, 66687 Wadern; Stand: 28.10.2025



Quelle: Herzberger Architektur, Trierer Straße 4, 66687 Wadern; Stand: 28.10.2025



Quelle: Herzberger Architektur, Trierer Straße 4, 66687 Wadern; Stand: 28.10.2025

Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzung

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet, hier: Hotel & Spa (SO 1-2)

Gemäß § 11 BauNVO ist ein solches Gebiet als Sonstiges Sondergebiet festzusetzen, das sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Gem. Abs. 2 ist deren Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Da-

her wird ein maßgeschneidertes Sonstiges Sondergebiet im Plangebiet festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet (SO 1-2) alle notwendigen Nutzungen für die Neueröffnung eines Hotel- und Spa-Betriebs zugelassen. Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Hotel,
- Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gastronomie, Restaurant, Bar,
- Anlagen für Wellness, Massage und sonstige Anwendungen, wie Kosmetik,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- Veranstaltungsräume,
- Stellplätze und Tiefgarage samt derer Zufahrten,
- Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge,
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes,
- Werbeanlagen, die sich an der Stätte der Leistung befinden,
- sonstige, der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Anlagen und Einrichtungen.

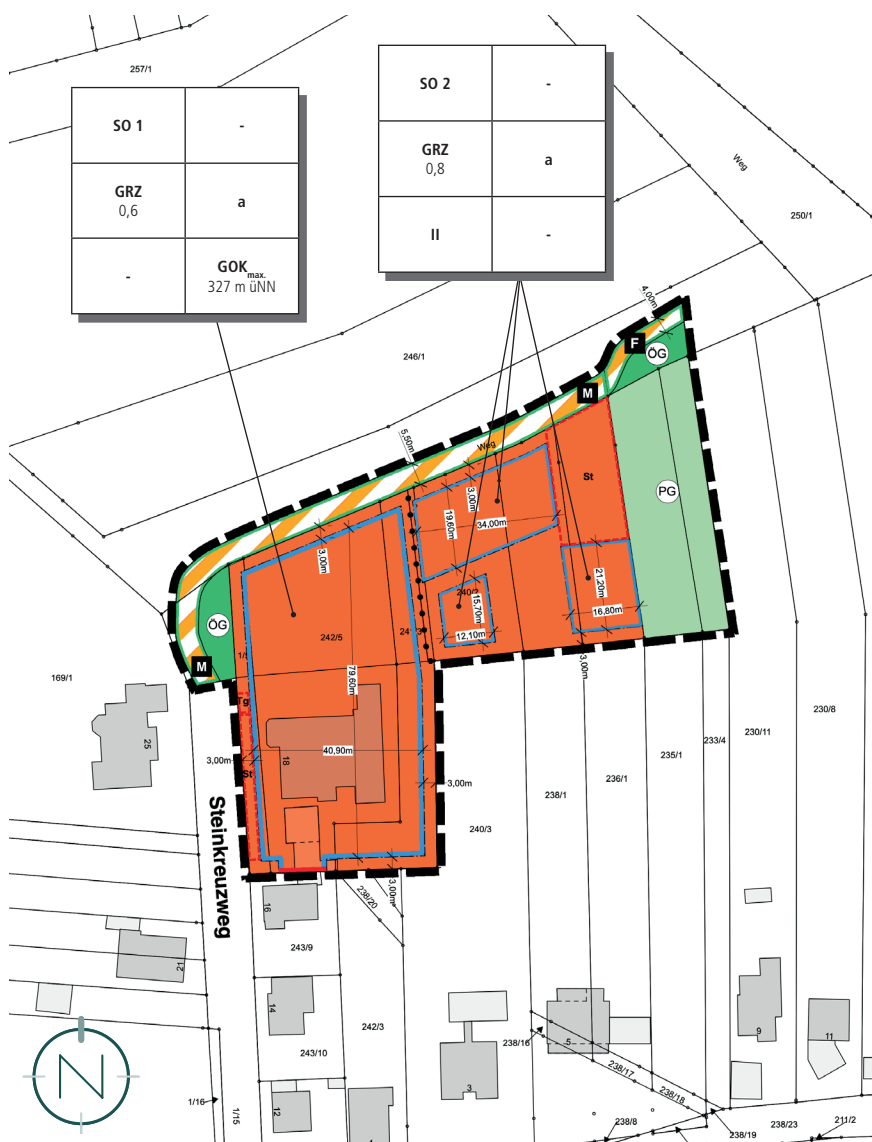
Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Sondergebiet SO 1 wird über die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß exakt geregelt. Die festgesetzte Höhe ist unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Da nach aktuellem Stand der Gebäudeplanung die Vollgeschosse nicht eindeutig abgegrenzt werden können, wird hier die Gebäudeoberkante definiert.

Mit der Begrenzung der Höhe wird die Höhenentwicklung auf eine Maximale (hier: maximal zulässige Gebäudeoberkante) begrenzt und einer negativen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegengewirkt.



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

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugspunkte für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können.

Die maximalen Gebäudeoberkanten sind der Festsetzung zu entnehmen.

Die Festsetzung, dass die definierte Oberkante durch untergeordnete Bauteile überschritten werden darf, ermöglicht beispielsweise die Errichtung technischer Aufbauten oberhalb der Oberkante zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlagen.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Die festgesetzte GRZ von 0,6 für das Sonstige Sondergebiet (SO 1-2) unterschreitet die in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Sonstigen Sondergebieten. Sie orientiert sich an der angestrebten städtebaulichen Entwicklung.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO insbesondere durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die Festsetzung gewährleistet die Umsetzung der vorgesehenen Planung. Gleichzeitig wird der Erhalt unversiegelter Freiflächen auf diese Weise sichergestellt, die u. a. der Durch- bzw. Eingrünung des Gebietes dienen. Des Weiteren setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine größere private Grünfläche fest, die den Versiegelungsgrad für das Plangebiet insgesamt verringert, bei der Berechnung der GRZ allerdings nicht mit angerechnet werden.

Bei der Ermittlung der GRZ ist das gesamte Sondergebiet (SO 1-2) zu berücksichtigen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung im Sondergebiet SO 2 wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Gemäß § 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 Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern und gleichzeitig eine angemessene Integration ohne Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu sichern.

Dabei orientiert sich die festgesetzte Zahl an der städtebaulichen Konzeption. Eine städtebauliche unerwünschte Höhenentwicklung kann ausgeschlossen werden.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

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

Für das Sonstige Sondergebiet (SO 1-2) ist die Festlegung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Die abweichende Bauweise ermöglicht insbesondere Gebäudelängen über 50 m und eine Grenzbebauung, was aufgrund angedachten städtebaulichen Konzeption erforderlich 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 Baulinien und Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche der Grundstücke definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken geregelt. Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf einer Baulinie gebaut werden. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten.

Die Festsetzungen der Baulinien und Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption.

Die Abmessungen des durch Baulinien und Baugrenzen beschriebenen Baufensters wurden so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Umsetzung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber auch in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugbiet gelegenen Grundstücke oder des Baugbietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Dies sorgt für Flexibilität bei der Grundstücksnutzung und stellt eine zweckmäßige Bebauung des Plangebietes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sicher, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Stellplätze

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt.

Eine Überdachung der Stellplätze mit Photovoltaik-Modulen ist zulässig.

Flächen für Tiefgarage

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Ergänzend zu den Flächen für Stellplätze werden Flächen für Tiefgarage festgesetzt. Dies dient ebenfalls der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein zusätzliches unterirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt.

Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt über den Steinkreuzweg.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Feldwirtschaftsweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Anschluss an die auszubauende Mischverkehrsfläche ist der bestehende Feldwirtschaftsweg zu erhalten. Eine Anbindung der zukünftigen Mischverkehrsfläche an den bestehenden Feldwirtschaftsweg wird hergestellt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der bestehende Feldwirtschaftsweg ist bis zur festgesetzten Fläche für Stellplätze im Nordwesten im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Mischverkehrsfläche auf eine Breite von 5,50 m auszubauen.

Versorgungsflächen / -anlagen

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

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität und/oder E-Mobilität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

Öffentliche Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die vorhandenen Freiflächen werden im Bestand übernommen und planungsrechtlich gesichert.

Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches, die nicht für die Errichtung der baulichen Anlagen benötigt werden, werden als private Grünfläche festgesetzt. Damit werden Freiflächen für das Hotel geschaffen.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt. Diese sind im Detail den Festsetzungen zu entnehmen.

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

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

Zum Schutz des Bodens werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Diese sind im Detail den Festsetzungen zu entnehmen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand am Übergang zur freien Landschaft ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Orts- und Landschaftsbild erzielt.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Arten wurden nicht in die Liste aufgenommen. Streuobstbäume leisten einen erheblichen Beitrag zur Artenvielfalt.

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

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die festgesetzte Erhaltungsbindung sichert die vorhandenen Feldgehölze im westlichen Teilbereich des Plangebietes.

Kompensationsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

wird im weiteren Verfahren ergänzt

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

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

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

wird im weiteren Verfahren ergänzt

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

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) auch örtliche Bauvorschriften getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern und damit unter anderem gestalterische Negativwirkungen zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

- Der Stellplatzschlüssel dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die bestehende Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt.
- Die getroffenen Einschränkungen zur Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z. B. glänzende / reflektierende Materialien) verhindern.
- Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einfriedungen dient einerseits dem Schutz der Privatsphäre von Gästen und verhindert andererseits eine unkontrollierte Höhenentwicklung. Zugleich wird unerwünschten Abschottungseffekten entgegengewirkt.
- Durch die Einhausung bzw. das sichtgeschützte Aufstellen von Abfallbehältern sollen nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

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

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

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

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

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

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf

die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Hotel hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen sowie dem zulässigen Maß der baulichen Nutzungen, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche weitgehend in die Umgebung einfügt. Zusätzlich sind keine Nutzungen zulässig, die im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnten.

Es handelt sich bei dem Hotel um eine „besondere Form“ des Wohnens, die vom Grundsatz her auch in Wohngebieten zulässig sein könnten. Auch die Anzahl der Zimmer ist stark eingeschränkt.

Darüber hinaus bestand am Standort bereits in der Vergangenheit eine Hotelnutzung. Es sind keine Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung bekannt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach. Somit kommt es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

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, 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. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen garantiert darüber hinaus ausreichend Freiflächen auf den Grundstücken.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

„Der 8.864 m² große Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 nicht zu erwarten.

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

Aus derzeitiger und damit nur vorläufiger Sicht stehen einer Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 der Wirtschaft sowie auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Rechnung.

Es werden Möglichkeiten zur Neueröffnung eines Hotelbetriebes geschaffen und somit kann die Tourismusfunktion in der Stadt Wadern gestärkt werden. Damit werden neue Arbeitsplätze geschaffen. Gleichzeitig wird durch die Stärkung des Tourismus auch die dadurch bedingte Wertschöpfung in der Stadt gefördert.

Negativwirkungen auf die Belange der Wirtschaft bestehen somit nicht.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Die Erschließung erfolgt über den Steinkreuzweg bzw. den daran anschließenden, noch auszubauenden, Feldwirtschaftsweg. Der durch die Realisierung des Projektes entstehende Verkehr kann grundsätzlich von der bestehenden Verkehrsanlage aufgenommen werden.

Der ruhende Verkehr wird vollständig innerhalb des Plangebietes geordnet. Es wird sichergestellt, dass ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen. Dies trägt dazu bei, dass der ruhende Verkehr und Parksuchverkehr auf den angrenzenden Straßen des Plangebietes reduziert werden.

Die Ziel- und Quellverkehre werden sich auf das bestehende Verkehrsnetz verteilen und in unterschiedliche Richtungen abfließen. Zudem handelt es sich bei diesen Verkehren überwiegend um antizyklische Verkehre. Touristen bewegen sich überwiegend zu Zeiten fort, zu denen z. B. keine starken

Pendlerströme im Verkehrsnetz zu erwarten sind.

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

Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden.

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

Auswirkungen auf die Belange des Klimas und Klimafolgenanpassung

Um die Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes so gering wie möglich zu halten, ist in § 13 Klimaschutzgesetz ein Berücksichtigungsgebot verankert. Hierzu ist insbesondere die Erzeugung erneuerbarer Energien, die Elektrifizierung des motorisierten Verkehrs, sowie Wärmeversorgung, etc. von Belang. Da Bund und Land ohnehin bereits umfassende Vorschriften in diesem Bereich erlassen haben (EEG, GEG, WPG, GEIG, Landesbauordnung) kann die Kommune lediglich ergänzende Vorgaben im Bebauungsplan treffen. So sind z. B. Versorgungsanlagen für Elektrofahrzeuge im gesamten Baugebiet zulässig. Auch wenn es im Zuge der Planverwirklichung, insbesondere aufgrund der Verwendung von Baustoffen indirekt zum Ausstoß von Treibhausgasen kommt, bemüht sich die Kommune die Auswirkungen zu reduzieren.

„Die Fläche, die zum Teil bereits bebaut ist, hat aufgrund ihres teilsräumlich offenen Charakters und lockeren Bewuchses eine lokal bedeutsame Funktion als Kaltluftentstehungs- und -transportgebiet überwiegend in südliche Richtungen. Aufgrund der räumlichen Lage und der Topographie besteht ein direkter Siedlungsbezug. Im Zuge der späteren Erschließung und Bebauung des geplanten Sondergebiets kommt es zu einem kleinräumigen Verlust lokalklimatisch relevanter Flächen. Da jedoch der Geltungsbereich nach wie vor stark durchgrünt sein wird und er keine Barriere für abfließende Kaltluft darstellt, bleibt die geländeklimatische Ausgleichsfunktion des Ortsrandes samt angrenzender Offenlandschaft erhalten.“

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

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur weitgehenden Reduktion drohender Schäden vor. Im Sinne des Klimaanpassungsgesetz werden hierbei sowohl bereits eingetretene als auch künftig zu erwartende Auswirkungen berücksichtigt. Dies umfasst Starkregenereignisse, das Absinken des Grundwasserspiegels, zunehmende Trockenheit, Bodenerosion, sowie die Verfestigung lokaler Wärmeinsel-Effekte.

Wichtige Stellschraube einer klimaresilienten Planung ist die Begrenzung der Bodenversiegelung. Hierzu werden im Bebauungsplan die maximale Grundflächenzahl (GRZ) sowie die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, um die bauliche Nutzung auf das städtebaulich erforderliche Maß zu beschränken. Ergänzend werden Flächen als Grünflächen freigehalten und Maßnahmen zum Schutz des Bodens vorgesehen, sodass vermeidbare Versiegelungen unterbleiben. Zudem wird die Anlage sogenannter „Schottergärten“ ausgeschlossen. Durch diese Regelungen bleibt ein höheres Retentionsvermögen des Bodens erhalten, sodass Niederschläge besser versickern können und die Auswirkungen von Starkregenereignissen gemindert werden. Die verringerte Versiegelung trägt darüber hinaus dazu bei, die Austrocknung des Bodens und ein Absinken des Grundwasserspiegels im Vergleich zu vollversiegelten Flächen zu begrenzen; dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf vermeintlich „offene“ Schotterflächen mit Vlies. Gleichzeitig reduziert der höhere Anteil unversiegelter und begrünter Flächen die Aufheizung des Siedlungsraums bei Hitzeereignissen und wirkt dem Wärmeinseleffekt entgegen.

Zur Klimaanpassung wird im Bebauungsplan ein Begrünungsanteil gesichert bzw. entwickelt. Hierzu werden Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen, die Durchgrünung des Plangebietes mit Bäumen und Gehölzen festgelegt sowie Flächen, die nicht zwingend versiegelt werden müssen, als zu begrünende bzw. Grünflächen festgesetzt. Die damit verbundene Erhöhung des Anteils von Pflanzen im Plangebiet führt zu einer gesteigerten Verdunstungskühlung und Speicherung von Niederschlagswasser im Boden und in der Vegetation. Dies wirkt dem Wärmeinseleffekt sowie zunehmender Trockenheit entgegen. Durch Verschattung insbesondere durch Baumpflanzungen wird die thermische Belastung der menschlichen

Gesundheit bei Hitzeereignissen reduziert. Gleichzeitig stabilisiert der Bewuchs den Boden und verringert Bodenabtrag und Oberflächenabfluss infolge von Starkregenereignissen.

Somit können signifikant nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes reduziert werden.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen

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

Die geplante Bebauung ist laut Starkregengefahrenkarte der Stadt Wadern im Falle von Starkregenereignissen punktuell von Überflutungen betroffen. Hierzu ist in den Unterlagen zum 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 der Land- und Forstwirtschaft

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen, daher wirkt sich der vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht auf die Belange der Landwirtschaft aus.

Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung ebenfalls nicht berührt.

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 Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Durchgrünungsmaßnahmen erhalten die Bodenfunktionen insofern, als dass keine dauerhafte Schädigung des Bodens zu erwarten ist bzw. diese minimiert wird.

Hinweise stellen gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG sicher, dass bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten ist, Bodenarbeiten nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 durchzuführen und vorhandene Oberböden zu verwerten sind.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Durch die Planung ergeben sich für den Vorhabenträger bzw. den Grundstückseigentümer keine negativen Folgen. Wie die vorangehenden Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und auch der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden.

Es sind keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen ist die festgesetzte Nutzungsart verträglich zur Umgebungsnutzung. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Zudem kann der gestiegenen Nachfrage nach touristischen Einrichtungen Rechnung getragen werden.

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Schaffung neuer Beschäftigungsmöglichkeiten
- Erweiterung der touristischen Infrastruktur
- keine entgegenstehenden landesplanerischen Vorgaben
- keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Klimas
- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Argumente bekannt, die bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen und Realisierung der Kompensationsmaßnahmen gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sprechen.