



Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz
Don-Bosco-Straße 1 • 66119 Saarbrücken

Genehmigungslotse

KernPlan GmbH
Kirchenstraße 12
66557 Illingen
info@kernplan.de

Zeichen: 6101-0007#0025/Sto
Bearbeitung: Sabine Schmidt-Stolle
Tel.: 0681 8500-1173
Fax: 0681 8500-1384
E-Mail: lua@lua.saarland.de
Datum: 05.03.2026

Kunden- Mo-Fr 08:00–12:00 Uhr
dienstzeiten: Mo-Do 13:00–15:30 Uhr

Stadt Wadern, Stadtteil Lockweiler

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Waldhafen – Hotel und Spa“ – und parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB

- Ihre Email vom 06.02.2026 – Ke/Di -

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Bauleitplanung im Stadtteil Lockweiler der Stadt Wadern nimmt das LUA wie folgt Stellung und bittet darum, die aufgeführten Hinweise und Anmerkungen zu berücksichtigen:

Natur- und Artenschutz

A. Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück. Weitere Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG oder Flächen der Schutzgebietskulisse Natura2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet „LSG-L_1_00_05 Wald nördlich der Prims in der Stadt Wadern“ grenzt nördlich unmittelbar an den Geltungsbereich des B-Plans an.



Don-Bosco-Straße 1 66119 Saarbrücken
www.saarland.de



Haselmaus

Die Heckenbereiche im Geltungsbereich des B-Plans weisen grundsätzlich geeignete Habitatstrukturen für die Haselmaus auf, so dass ein Vorkommen der Art nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Die dichte Vegetationsstruktur und die laut Biotopkartierung vorkommenden Gehölze wie Weißdorn, Brombeere und Vogelkirsche bieten sowohl geeignete Versteckmöglichkeiten als auch ein geeignetes Nahrungsangebot. Zudem besteht eine gute Vernetzung des Geltungsbereichs mit den umliegenden Gehölzbeständen, die ebenfalls geeignete Habitate für die Haselmaus darstellen, so dass eine Ausbreitung der Art bis in den Geltungsbereich hinein nicht auszuschließen ist.

Gebäudebrüter und Fledermäuse

Da eine Besiedlung des Bestandsgebäudes durch Gebäudebrüter oder gebäudebewohnende Fledermausarten nicht auszuschließen ist, muss, um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, vor Beginn der Arbeiten eine Gebäude- und Quartierkontrolle durch tierökologisch geschultes Fachpersonal erfolgen. Sofern ein Besatz durch Fledermäuse oder Gebäudebrüter festgestellt wird, ist das weitere Vorgehen im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde im LUA abzustimmen. Diese Vorgehensweise sollte verbindlich im B-Plan festgesetzt werden.

Weitere Artengruppen

Im Rahmen der weiteren Begehungen und Untersuchungen der Fläche sollte zudem überschlüssig auf mögliche Vorkommen weiterer Artengruppen wie Reptilien (Saumstrukturen, Totholz, Steinhaufen) und Amphibien (Feuchtbereiche im Bereich der Grünlandbrache) geachtet und bei erfolgreichen Nachweisen weitere Untersuchungen durchgeführt werden.

Eingriffsbewertung und Kompensationsplanung

Unter Berücksichtigung des § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB ist im Bebauungsplan unter Anwendung der Eingriffsregelung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung (§§ 1 und 1a BauGB) zu entscheiden. Dazu gehören Entscheidungen über Festsetzungen nach § 9 BauGB, die der Bewältigung der mit dem Bauleitplan vorbereiteten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen (Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung von Planungsalternativen im Plangebiet, Kompensationsmaßnahmen nach Art und Umfang). An diesen Aspekten ist auch der Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu orientieren. Des Weiteren sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG zu beachten.

Laut vorliegendem Umweltbericht wurde im November 2025 eine vorläufige Biotoptypenkartierung im Planungsraum durchgeführt. Im Mai 2026 soll eine erneute, abschließende Kartierung der Fläche erfolgen. Im Zusammenhang mit der

(projektbezogenen) Kartierung und Beschreibung der betroffenen Biotoptypen wird generell darauf hingewiesen, dass die Bewertung und die Einstufung der Wertigkeit von Biotoptypen nachvollziehbar dargestellt werden sollten. Hierzu ist im vorliegenden Fall nach abschließender Kartierung der Fläche eine vollständige Bewertung gemäß Leitfaden Eingriffsbewertung (kein vereinfachtes Verfahren) durchzuführen.

In Tabelle 10 des Umweltberichts wurde bei der Bilanzierung des Planzustandes eine Fläche von 5.264 m² mit einem Biotopwert von 1 ÖW für „Dachbegrünung, Nisthilfen Gebäudebrüter, insektenfreundliche Beleuchtung“ bilanziert. Dies entspricht nicht dem Leitfaden Eingriffsbewertung. Gemäß Anhang M des Leitfadens kann eine Dachbegrünung angerechnet werden. Hierzu ist die entsprechende Quadratmeterzahl der begrünten Dachfläche sowie die Art der geplanten Begrünung anzugeben. Das Anbringen von Nisthilfen oder insektenfreundlicher Beleuchtung, die im Rahmen artenschutzrechtlicher Ausgleichs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen sind, kann bei der Bilanzierung des Planzustandes hingegen nicht berücksichtigt werden.

Die Bilanzierung des Istzustandes und des Planzustandes sind bis zur erneuten Beteiligung zu überarbeiten und das entstehende Kompensationsdefizit entsprechend zu korrigieren.

Überwachung nach § 4c BauGB

Gem. § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Weitere naturschutzfachliche Hinweise

- a) Zum Erhalt festgesetzte Gehölze sind bei der Bauausführung gem. DIN 18920 zu schützen. Erdmassen, Baumaterialien und ähnliches dürfen nicht im Kronenraum der zu erhaltenden Bäume gelagert werden.
- b) Gehölze mit potenziell geeigneten Quartierstrukturen sind vor Fällung durch geschultes Fachpersonal auf Besatz durch Fledermäuse und andere Tiergruppen zu kontrollieren.
- c) Vor Beginn der Baumaßnahmen sollte eine Einweisung der bauausführenden Firmen durch ökologisch geschultes Fachpersonal erfolgen.

B. Teiländerung des Flächennutzungsplans

Die Ausführungen zum Natur- und Artenschutz sind grundsätzlich bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans zu beachten. Die Umwidmung von Flächen im

Flächennutzungsplan muss auch aus artenschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich realisierbar sein.

Bodenschutz

Laut Bestandsaufnahme im Vorentwurf des Umweltberichtes stehen im Geltungsbereich des Vorhabens terrestrische Böden mit einer mittleren funktionalen Wertigkeit i.S. des § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG an, seltene Bodenformen oder Archivböden gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 BBodSchG sind in den Fachdaten zur bodenkundlichen Landesaufnahme nicht verzeichnet.

Gemäß Bilanzierung in den Planunterlagen lassen die Festsetzungen des Bebauungsplans eine überbaubare Grundstücksfläche einschließlich Nebenanlagen von 5.264 m² zu. Das städtebauliche Konzept sieht eine Erweiterung des Bestandsgebäudes nach Norden in Form von auf Stelzen stehenden Baumhäusern vor, die eine parallele Nutzung des überbauten Bereichs als Grünfläche möglich macht. Mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung und versickerungsfähigen Gestaltung von Kfz-Stellplätzen sind weitere Maßnahmen zur Verminderung insbesondere der klimawirksamen Bodenfunktionsverluste in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei einer effektiven Neuversiegelung/Teilversiegelung von 3.099 m² (vgl. Umweltbericht S. 12) ist die Umsetzung des Vorhabens dennoch mit einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden verbunden. Hinsichtlich der im weiteren Verfahren noch festzulegenden Kompensationsmaßnahmen wird daher insbesondere um die Konzeption von Maßnahmen mit einem hohen pedofunktionalen Aufwertungspotenzial gebeten.

Gewässerschutz

Schmutzwasser:

Der § 49a SWG ist analog der Begründung im Bereich der bereits bebauten Grundstücksflächen nicht anzuwenden. Schmutz- und Niederschlagswasser dieser Flächen können weiterhin an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Schmutzwässer der geplanten Gebäudeerweiterungen (Küchengebäude, Wellnessbereich mit Swimmingpool und Außenpool) sind ebenfalls an diesen Mischwasserkanal anzuschließen. Hier ist seitens der Stadt Wadern in ihrer Zuständigkeit zu prüfen, ob für das neue Küchengebäude ein Fettabscheider anzuordnen ist.

Die Abwasserentsorgung gilt als gesichert.

Niederschlagswasser:

Für die unbebauten Erweiterungsflächen (grüne Wiese) wird auf den § 49a SWG verwiesen. Die Konzeption der Entwässerung soll im Zuge der Detailplanung genauer geprüft und noch mit den Entsorgungsträgern abgestimmt werden. Da einige Bereiche auf Stelzen errichtet werden sollen, bietet sich hier eine Versickerung über die belebte Bodenzone vor Ort an.

Die Versickerung des Niederschlagswassers von Dach-, Hof- oder Wegeflächen ist gemäß § 35 Abs. 2 SWG erlaubnisfrei, soweit dies flächenhaft über die natürlich gewachsene oder über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Bodenzone auf dem Grundstück, auf welchem es anfällt, erfolgt.

Hinweis: Die Niederschlagswasserbewirtschaftungsstudie (NIWABEKO) der Stadt Wadern vom 21.08.2002 weist für diesen Erweiterungsbereich eine Fremdwasserentflechtungsmaßnahme mit der Projekt-Nr. 9.11.1 auf. Hier soll ein offener Graben oberhalb der Häuser in der Straße „Zum Funkenbruch“, beginnend unterhalb der Erweiterungsmaßnahme angelegt und mittels Graben-/Kanalsystem Richtung Prims abgeleitet werden. Fördergelder über die „Aktion Wasserzeichen“ stehen weiterhin bereit.

Bei Konkretisierung des Punktes „Ver- und Entsorgung“ unter Beachtung des § 49a SWG sind zum Erweiterungsbereich keine weiteren Anmerkungen erforderlich.

Lärmschutz

Auflagen können im eigentlichen Baugenehmigungsverfahren verfasst werden.

Abschließend ist zu erwähnen, dass bezüglich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB darüber hinaus keine weiteren Anforderungen seitens des LUA gestellt werden.

Im weiteren Planverlauf (§ 4 Abs. 2 BauGB) ist eine Beteiligung des LUA erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

elektr. gez.

Sabine Schmidt-Stolle