

Kernplan GmbH
Kirchenstraße 12
66557 Illingen

info@kernplan.de

Abteilung OBB1:
Landes- und Stadtentwicklung,
Bauaufsicht und Wohnungswesen

Bearbeitung: Fr. Nowack
Tel.: 0681 501 – 2320
Fax: 0681 501 – 4601
E-Mail:
h.nowack@innen.saarland.de
Datum: 19.03.2026
Az.: OBB11-54-2/26 No
OBB11-55-2/26 No

**Stadt Wadern, Stadtteil Lockweiler
Aufstellung des Bebauungsplanes “Waldhafen – Hotel und Spa” mit paralleler
Teiländerung des Flächennutzungsplanes
Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihre Vorlage vom 06.02.2026, hier eingegangen am 06.02.2026
Az.: Ke/Di

Sehr geehrter Herr Kern,

mit der vorliegenden Planung wird das Ziel verfolgt, den bestehenden Hotel- und Gastronomiebetrieb zu erweitern und hierdurch zukunftsfähig zu modernisieren.

Landesplanerische Zielfestlegungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Teile des Geltungsbereichs liegen gemäß dem Entwurf des Landesentwicklungsplans 2030 innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Biotopverbund (VBB). Diese Gebiete erfüllen eine wichtige Funktion für die ökologische Vernetzung von Lebensräumen und tragen maßgeblich zur Sicherung der Biodiversität bei. Entsprechend den Grundsätzen (G 51) und (G 52) ist bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der Biotopverbundfunktion mit hohem Gewicht zu berücksichtigen. Zudem ist eine an naturschutzfachlichen Zielen orientierte Nutzung und Entwicklung sicherzustellen.

Vor diesem Hintergrund ist insbesondere die geplante Anordnung von Stellplätzen im östlichen Bereich kritisch zu hinterfragen, da hierfür ein Ausbau eines Feldwirtschaftsweges erforderlich wird und der Verkehr zudem an den ruhebedürftigen Außenflächen der Anlage vorbeigeführt werden soll. Es bestehen Zweifel, ob diese Flächeninanspruchnahme dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und



Boden entspricht. Die Begründung allein über Eigentumsverhältnisse erscheint hier nicht ausreichend tragfähig. Die abschließende Bewertung obliegt jedoch der Stadt im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit.

Darüber hinaus ist die vorgesehene deutliche Erweiterung des Hotel- und Gastronomieangebotes in unmittelbarer Nähe zu schützenswerter Wohnbebauung besonders sensibel zu bewerten. Im Bebauungsplanverfahren sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Dies betrifft vor allem mögliche Auswirkungen durch Lärm, Verkehr und sonstige Immissionen. Die Einhaltung entsprechender Anforderungen ist in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu prüfen und ggf. verbindlich festzulegen.

Abschließend wird empfohlen, erforderliche externe Kompensationsmaßnahmen frühzeitig - bereits vor Einleitung der Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB - mit der Landesplanungsbehörde abzustimmen. Dies dient der Vermeidung potenzieller Konflikte mit den Zielen der Raumordnung und trägt zu einem rechtssicheren Planungsverfahren bei.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Elekt. gez.
Becker