

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fitnessstudio“ in der Elisabethstraße in der Stadt Wadern, Stadtteil Wadern



## Bauleitplanung

Bearbeitet im Auftrag von

Mohsgrün Immobilien GmbH  
vertr. d. Herrn Edgar Mohsmann  
Mühlendriesch 11  
54314 Hentern

durch

**Ingenieurbüro P & P GmbH**  
Im Gewerbepark 5 | 66687 Wadern  
T +49 6871 9028-0  
F +49 6871 9028-30  
info@paulus-partner.de  
www.paulus-partner.de

**Büroniederlassungen**  
Pavillonstraße 23 | 66740 Saarlouis  
T +49 6831 120 4038

Südallee 37e | 54290 Trier  
T +49 651 9760 9810

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

### Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Andreas Heinke  
Anna Müller M. A.

Ein Unternehmen der TREYSTA

Bearbeitet im Auftrag von

---

Mohsgrün Immobilien GmbH  
vertr. d. Herrn Edgar Mohsmann  
Mühlendriesch 11  
54314 Hentern

durch

**Ingenieurbüro P & P GmbH**  
Im Gewerbepark 5 | 66687 Wadern  
T +49 6871 9028-0  
F +49 6871 9028-30  
info@paulus-partner.de  
www.paulus-partner.de

**Büroniederlassungen**  
Pavillonstraße 23 | 66740 Saarlouis  
T +49 6831 120 4038

Südallee 37e | 54290 Trier  
T +49 651 9760 9810

Ein Unternehmen der TREYSTA

# **Textliche Festsetzungen**

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

- Sondergebiet Fitnessstudio - SO<sub>FITNESS</sub>

Zulässig sind Nutzungen im Bereich Fitness und Gesundheit sowie die dazu erforderlichen Gebäude, Anlagen, Verkehrsflächen und Stellplätze.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Gem. § 12 Abs. 3 BauGB besteht keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und die BauNVO. Die Festsetzung des Baugebietes erfolgt vorhabenbezogen.

Gemäß § 9 Abs. 2 in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18 BauNVO)**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

- die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
- die Höhe baulicher Anlagen als  $G_{H_{MAX}} = 305,00$  m über Normalhöhenull

Referenzpunkt für Höhenfestsetzungen:

- Zur Einordnung von Höhen von baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung ein Referenzpunkt eingetragen. Angegeben ist die Höhenlage basierend auf der mittleren Meeresspiegelhöhe über Normalhöhen Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92). Der Referenzpunkt ist in der Planzeichnung eingetragen und mit 296,99 m ü. NHN definiert.

Maximale Gebäudehöhe ist die höchste Gebäudekante des Gebäudes.

### **3. Bauweise**

Für den Geltungsbereich wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgelegt. Zulässig sind Gebäudeaußenkanten > 50m.

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt.

### **5. Verkehrsfläche**

Der an den Vorhabenbereich angrenzende Teil des Flurstücks 59/38 (bestehende Elisabethstraße) wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Vorhabenbezogene Erschließungsanlagen sind innerhalb der Sondergebietsflächen allgemein zulässig.

## 6. Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen) sind in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

## II. Grünordnung

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass je 8 neu angelegter Kfz-Stellplätze mindestens ein Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches werden Pflanzen der nachstehenden Pflanzlisten empfohlen. Die Anordnung kann flexibel erfolgen.

### Pflanzlisten

Für Pflanzungen innerhalb des Planbereichs werden Pflanzen der nachstehenden Pflanzlisten empfohlen:

#### A) Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus-, Pyrus-, Malus spec.	Obsthochstämme
Sorbus domestica	Speierling

Mindestpflanzqualität: 3x verpflanzte Hochstämme (StU 14/16 cm, bei Obst auch StU 10/12 cm)

#### B) Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Mespilus germanicus	Mispel
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, Höhe 100 - 125 cm, mind. 4 Triebe

## III. Hinweise und Empfehlungen

### Bodengutachten

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Es wird daher empfohlen, den Umfang eventuell

notwendiger Gründungsarbeiten durch ein Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

### **Behandlung von Oberboden**

Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gemäß DIN 18915 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet.

### **Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken**

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß saarländischem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

### **Munitionsgefahren**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Daher werden eine vorsorgliche Überprüfung durch ein entsprechendes Fachunternehmen und die Durchführung von Erdarbeiten mit der entsprechenden Sorgfalt empfohlen.

### **Denkmalschutz**

Allgemein gilt, im Falle des Fundes von Denkmälern oder Denkmalresten ist das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDschG), insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12, einzuhalten.

### **Einweisungspflicht**

Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen; Maßnahmen sind ggf. mit den Leitungsträgern abzustimmen.

### **Rechtliche Grundlagen\***

\*Aktualisierung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 236) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtsbl. S. 2599), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Kommunaleselbstverwaltungsgesetz (KSVG) Vom 15. Januar 1964\* in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert Gesetz vom 12. November 2025 (Amtsbl. I S. 1086).

Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LwaldG) vom 26. Oktober 1977, mehrfach geändert, § 20b neu gefasst sowie Artikel 52 aufgehoben durch Gesetz vom 12. Juni 2024 (Amtsbl. I S. 500).

Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), §§ 114 und 117 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 855).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018. Amtsblatt des Saarlandes 2018, S. 358, zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Landesbauordnung (LBO) vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 855).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsbl. S. 210), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes Nr. 1864 vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. S. 990), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2024 (Amtsbl. I S. 854).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtsbl. S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19. Februar 2025 (Amtsbl. I S. 369\_2, 369\_13).

Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVfG) vom 27. August 2025, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes Nr. 2178 zur Novellierung des Saarländischen Verwaltungsverfahrensgesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 27. August 2025 (Amtsblatt I, S. 854).

Verordnung über den Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ - LEP- Siedlung vom 4. Juli 2006 (Amtsbl. S. 962).

Verordnung über den Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“ - LEP- Umwelt vom 13. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1574), zuletzt geändert durch die 1. Änderung, betreffend die Aufhebung der landesplanerischen Ausschlusswirkung der Vorranggebiete für Windenergie, vom 27. September 2011 (Amtsbl. S. 342).

## **Verfahrensvermerke**

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Wadern hat in seiner Sitzung am 21.05.2026 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Fitnessstudio" in der Elisabethstraße im Stadtteil Wadern gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Wadern ortsüblich bekannt gemacht.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde im Zeitraum vom \_\_.\_\_.2026 bis \_\_.\_\_.2026 auf der Internetseite der Stadt Wadern zur Einsicht eingestellt und lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum im Rathaus der Stadt Wadern öffentlich aus.

Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte ortsüblich mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegefrist von jedermann abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

### **Beteiligung der Behörden**

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom \_\_.\_\_.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum \_\_.\_\_.2026 aufgefordert. Das Schreiben benachrichtigte zugleich über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

### **Abwägung**

Die während der Auslegung und Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom Stadtrat Wadern in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.2026 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt.

### **Beschluss des Bebauungsplans**

Der Stadtrat der Stadt Wadern hat in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.2026 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fitnessstudio in der Elisabethstraße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des gleichen Datums gebilligt.

### **Ausfertigung des Bebauungsplans**

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Fitnessstudio" in der Elisabethstraße mit seinen textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Wadern übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Planungsgrundlage stimmt im Sinne des § 1 Abs. 2 PlanZV mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein.

Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom \_\_.\_\_.2026 ausgefertigt.

Wadern, den

\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

### **Inkrafttreten des Bebauungsplans**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde angeordnet und am \_\_.\_\_.2026 veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der Bebauungsplan und die Begründung bei der Verwaltung der Stadt Wadern, Bauamt, während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Es wird auch auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften, von Mängeln der Abwägung, die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 1 BauGB und auf die Fälligkeit sowie das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Fitnessstudio" in der Elisabethstraße rechtskräftig.

Wadern, den

\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister