

BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan „Gewerbepark Wadern – 4. BA“

in der Stadt Wadern,
im Stadtteil Wadern

Textliche Festsetzungen

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

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke
M.Sc. Nathalie Kremer
Dipl.-Biogeogr. Dr. Andreas Huwer

Auftraggeber:



Bearbeitet durch:

**INGENIEURBÜRO
P & P GmbH**

Hauptsitz

Im Gewerbepark 5
66687 Wadern
Telefon +49 6871 90280
Fax +49 6871 902830
Email info@paulus-partner.de

Büroniederlassungen

Großer Markt 17
66740 Saarlouis
Telefon +49 6831 1204038

Südallee 37e
54290 Trier
Telefon +49 651 97609810
Fax +49 651 97609815

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet werden die Nutzungsarten wie folgt festgesetzt:

- a) zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- b) allgemein zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
- c) nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
- gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe. Ausgenommen hiervon sind solche Verkaufsstätten, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet, diesem baulich und funktional untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreiten,
- d) nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
- die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie die festgesetzte

Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß. Als Bezugshöhe für Höhenbegrenzungen gilt die Straßenoberkante (Endausbau) in der Grundstücksmitte.

Die Grundflächenzahl darf ein Höchstmaß von 0,8 und die Geschossflächenzahl ein Höchstmaß von 2,4 nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe (oberste Gebäudekante) ist mit max. 10,0 m gegenüber der Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen begrenzt.

3. Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine abweichende Bauweise festgesetzt:

- Zulässig sind auch Gebäude mit Gebäudelängen und Gebäudebreiten größer 50m.

4. Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten. Die überbaubare Grundstücksfläche ist die Teilfläche der Grundstücksfläche, die in der vorgeschriebenen Art und bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

6. Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen werden als Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 8,50 m festgesetzt und als Fahrbahn mit einer Breite von 6,0 m mit einseitigem Gehweg (2,5 m Breite) ausgebaut.

Zur fußläufigen Anbindung des Planbereichs an die L 150 und den anschließenden Schulbereich erfolgt die Anlage eines Gehweges mit einer Breite von 2,50m.

7. Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und zur Pufferung des Abflusses werden im südwestlichen Bereich des Gebietes Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen.

II. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Allgemeines

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlagen genutzt werden als Grünflächen anzulegen. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Alle KFZ-Stellflächen sind einzugrünen. Je 6 Stellplätze ist ein Baum gemäß Pflanzenliste als Hochstamm anzupflanzen.

Für Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind folgende Pflanzen zu verwenden:

Pflanzenliste

für einheimische, standortgerechte Laubgehölze:

a) Bäume (Mindestpflanzqualität: H; StU 14-16 cm [Obst: StU 12-14 cm])

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche
<i>Prunus, Pyrus, Malus spec.</i>	Obsthochstämme
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

b) Sträucher (Mindestpflanzqualität: vStr, 100-125 cm):

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung der Erschließungsanlagen folgenden Vegetationsruhe herzustellen.

Ausgleichsmaßnahmen

M1 - Der Ausgleich überplanter Waldflächen erfolgt durch die Entwicklung von standortgerechten Laubwaldgesellschaften auf der Parzelle 37/1 in der Flur 5 in der Gemarkung Wadern durch Erstaufforstung (5.209 m²) und Sukzessionsprozesse (6.197 m²).

M2 - Verbleibende Defizite werden über die externe, anerkannte Ökokontomaßnahme ausgeglichen. Zum Ausgleich des rechnerischen Defizits der Planung wird auf die Maßnahme „Brittener Forst A“ des Ökokontos der Wendelin von Boch'schen Forstverwaltung zurückgegriffen. Es handelt sich um Maßnahmen zum Umbau von Fichtenforsten in standortgerechte Buchenwaldgesellschaften auf den verschiedenen Parzellen der Fluren 1 und 7 in der Gemarkung Britten.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Am nordwestlichen und südöstlichen Rand des Geltungsbereiches wird die Anpflanzung von Bäumen im Abstand von 15 m festgesetzt – die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten; Ausfälle sind quantitativ und qualitativ zu ersetzen. Der dazugehörige Grünstreifen ist extensiv zu nutzen. 20 % der Fläche sind mit einheimischen Laubsträuchern zu bepflanzen (ein Strauch entspricht dabei einer Fläche von 4 m²).

Im Bereich des Kaisergartens werden vier Bäume zum Erhalt festgesetzt, diese sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten (siehe Planzeichnung).

Die Grünanlage zwischen dem Kaisergarten und der Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist parkähnlich anzulegen.

Die Mähwiese auf dem Flurstück 64/102 ist dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist als extensives Grünland zu nutzen und frühestens ab dem 15. Juni zu mähen: Ein Walzen oder Eggen/Striegeln der Fläche bis zum 1. März und eine zweite Mahd ab September sind zulässig. Der Einsatz von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln ist verboten.

Vermeidungsmaßnahmen

V1 - Ober- und Unterboden sind innerhalb des Baufelds getrennt zu lagern und nach Möglichkeit vor Ort wieder einzubauen. Überschüssige bzw. für den Wiedereinbau ungeeignete Erdmassen sind fachgerecht zu entsorgen. Bei allen Arbeiten ist die DIN 19731 zu beachten.

V2 - Bauzeitenregelung: Die Rodung von Gehölzen ist zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres verboten.

V3 - Zu rodende Gehölze sind vor dem Eingriff auf potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten heimischer Fledermausarten zu überprüfen. Erst nach gutachterlicher Freigabe darf eine Rodung durchgeführt werden.

V4 - 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.

V5 - Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Einweisung der bauausführenden Firmen durch eine ökologisch geschulte Fachperson durchzuführen.

V6 - Zur Vermeidung nachteiliger Einwirkungen auf die Insektenfauna sind insektenfreundliche Leuchtmittel und Leuchtkörper wie Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit max. 3.000 Kelvin und die Verwendung sich nicht übermäßig aufheizender geschlossener Lampengehäuse mit nach unten abstrahlendem Lichtkegel zu verwenden.

V7 - Die zum Erhalt festgesetzte Glatthaferwiese im Norden des Geltungsbereichs ist bei der Bauausführung vor dem Befahren oder sonstigen möglichen Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Lagerung von Erdmassen, Baumaterialien und ähnlichem innerhalb der Fläche ist verboten.

III. Entwässerung und Wasserwirtschaft

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Das im Gewerbegebiet anfallende Schmutzwasser wird getrennt vom Regenwasser in einem Schmutzwasserkanal gesammelt und zur Kläranlage Dagstuhl abgeleitet.

Das Niederschlagswasser wird über einen neu zu errichtenden Niederschlagswasserkanal in östliche Richtung in die Löster abgeleitet. Die Zwischenspeicherung/ Pufferung erfolgt in einem Regenrückhaltebecken südlich der Gewerbeflächen.

Mit Bescheid der Unteren Wasserbehörde vom 10. Februar 2006 (Az.: 176-3/2 Nr. 14/2005 Br/mr), wurde der Stadt Wadern die wasserrechtliche Erlaubnis erteilt, Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet "Am Hals" in ein Gewässer dritter Ordnung (Löster) einzuleiten. Mit Schreiben vom 27. Oktober 2021 (Az.: FB 4 fb-ms) beantragte die Stadt Wadern eine Änderung dieser Erlaubnis, da sich durch die Erweiterung des Industrie- und Gewerbebereichs "Am Hals" (3. BA) die Einzugsgebietsfläche um etwa 2,0 Hektar erhöhte. Dadurch wurde ein höheres Speichervolumen des Regenrückhaltebeckens von etwa 100 m³ erforderlich, und die Schwelle wurde um 8 cm erhöht. Die gedrosselte Einleitmenge bleibt jedoch bei 200 l/s.

Es ist eine hydraulische Überprüfung erforderlich, um festzustellen, ob der Bescheid der Unteren Wasserbehörde vom 10. Februar 2006, geändert durch den Bescheid des LUA vom 6. Januar 2022, an die aktuelle Erweiterung (4. BA) angepasst werden muss.

Die Anlagen zur Regenwasserableitung der Grundstücksflächen sind zeitgleich mit der Fertigstellung der Gebäude herzustellen und auf Dauer zu erhalten bzw. die Funktionstüchtigkeit des Gesamtsystems ist sicherzustellen.

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. LBO - Örtliche Bauvorschriften

Im Gewerbegebiet sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 30°, zulässig.

Leucht- bzw. Signalfarben an Fassaden und Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Alle Fassaden mit einer Länge über 30 m sind vertikal zu gliedern, z.B. mit Hilfe unterschiedlicher Materialien, Farben und Gebäudevorsprüngen.

Werbeanlagen sind lediglich an der Stätte der Leistung zulässig. Grelle und kontrastreiche Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel-, oder Blinklicht sowie mit negativer Auswirkung auf den Verkehr auf der L.I.O. 149 sind unzulässig.

Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen über 0.5 m gegenüber dem Ausgangsniveau sind nur mit Genehmigung der Stadt Wadern zulässig.

V. Nachrichtliche Darstellung

Die gem. § 24 Saarländisches Straßengesetz benannten „Bauverbotszonen“ für Hochbauten zur L 149 und L 150 sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

VI. Hinweise und Empfehlungen

Behandlung von Oberboden

Mutterboden, der bei der Veränderung an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 ist in aktueller Fassung zu beachten.

Nutzung solarer Energie

Die Errichtung von Solarkollektoren und Energiedächern ist zulässig und wird empfohlen.

Pflanzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücken sind die Grenzabstände nach dem Saarländischem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Flächenbefestigungen

Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sollen mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden, soweit die Zweckbestimmung nichts anderes erfordert.

Altlasten

Für den Planbereich bestehen keine Einträge im "Altlastenkataster". Im Falle des Antreffens von Altlasten ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz umgehend zu informieren (Tel: 0681 8500-0).

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.

Munitionsgefahren

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

Denkmalschutz

Im Falle des Fundes von Denkmälern oder Denkmalresten ist das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDschG), insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 16, einzuhalten.

Einweisungspflicht

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

Deutsche Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH. Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist eine Planauskunft einzuholen; eine Einweisung durch das Unternehmen bzw. die bevollmächtigte Deutsche Telekom Technik GmbH ist durchzuführen.

energienetz saar

Im Planbereich befinden sich Leitungen (Stromverteilnetz, Erdgasverteilnetz, TK-Leerrohre, Straßenbeleuchtungsnetz, Glaserfasernetz) und Anlagen (Mittelspannungsschaltstation) des Unternehmens. Kabel- und Leitungstrassen sowie Maste dürfen nicht überbaut bzw. bepflanzt werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein. Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Anlagenteile des Unternehmens bedürfen der Zustimmung der energis-Netzgesellschaft mbH, Saarbrücken.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist eine Planauskunft einzuholen; eine Einweisung durch das Unternehmen ist durchzuführen (Tel. 0681 4030-3366; bsz-strom-mzg@energis-netzgesellschaft.de ; bsz-rohrnetz-west@energis-netzgesellschaft.de .

Neuanschlüsse und Leistungsbezugsänderungen können über die anfrage@energis-netzgesellschaft.de erfolgen.

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 16.03.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbepark Wadern - 4. BA" gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Wadern ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer zweiwöchigen Veröffentlichung der Planunterlagen in der Zeit vom 06.09.2024 bis zum 20.09.2024 im Internet unter der Adresse <https://ssl.wadern.de/service-rathaus/stadtentwicklung/bauleitplanung>.

Zusätzlich lagen die Unterlagen während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Wadern, Bauamt, Zimmer C104, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Es wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet; es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit elektronischem Schreiben vom 05.09.2024 frühzeitig unterrichtet. Es wurde zur Stellungnahme bezüglich beabsichtigter oder bereits eingeleiteter Planungen, sonstiger Maßnahmen oder Informationen, soweit diese für die städtebauliche Ordnung dieses Vorhabens bedeutsam oder für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sein können, bis zum 20.09.2024 aufgefordert. Weiter wurde zur Stellungnahme im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Stadtrat der Stadt Wadern hat in seiner Sitzung am 22.05.2025 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wadern - 4. BA" beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, die nach Einschätzung der Stadt bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie die verfügbaren umweltbezogenen Informationen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom __.__.2026 bis einschließlich __.__.2026 im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten. Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung sind am __.__.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegefrist von jedermann mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden sollen, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit elektronischem Schreiben vom __.__.2026 zur

Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefördert. Die Bereitstellung der Unterlagen erfolgte auf elektronischem Weg.

Abwägung

Die während der Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom Stadtrat der Stadt Wadern in öffentlicher Sitzung am __.__.2026 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt. Es ergaben sich keine Planänderungen.

Beschluss des Bebauungsplanes

Der Stadtrat der Stadt Wadern hat in öffentlicher Sitzung am __.__.2026 den Bebauungsplan "Gewerbepark Wadern - 4. BA" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss gleichen Datums gebilligt.

Ausfertigung des Bebauungsplanes

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans "Gewerbepark Wadern - 4. BA" mit seinen textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates Wadern übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Plangrundlage entspricht dem aktuellen Kataster.

Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom __.__.2026 ausgefertigt.

Wadern, den __.__.2026

Der Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde angeordnet und am __.__.2026 veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der Bebauungsplan, Begründung und Umweltbericht bei 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 Bebauungsplan "Gewerbepark Wadern - 4. BA" rechtskräftig.

Wadern, den

Der Bürgermeister