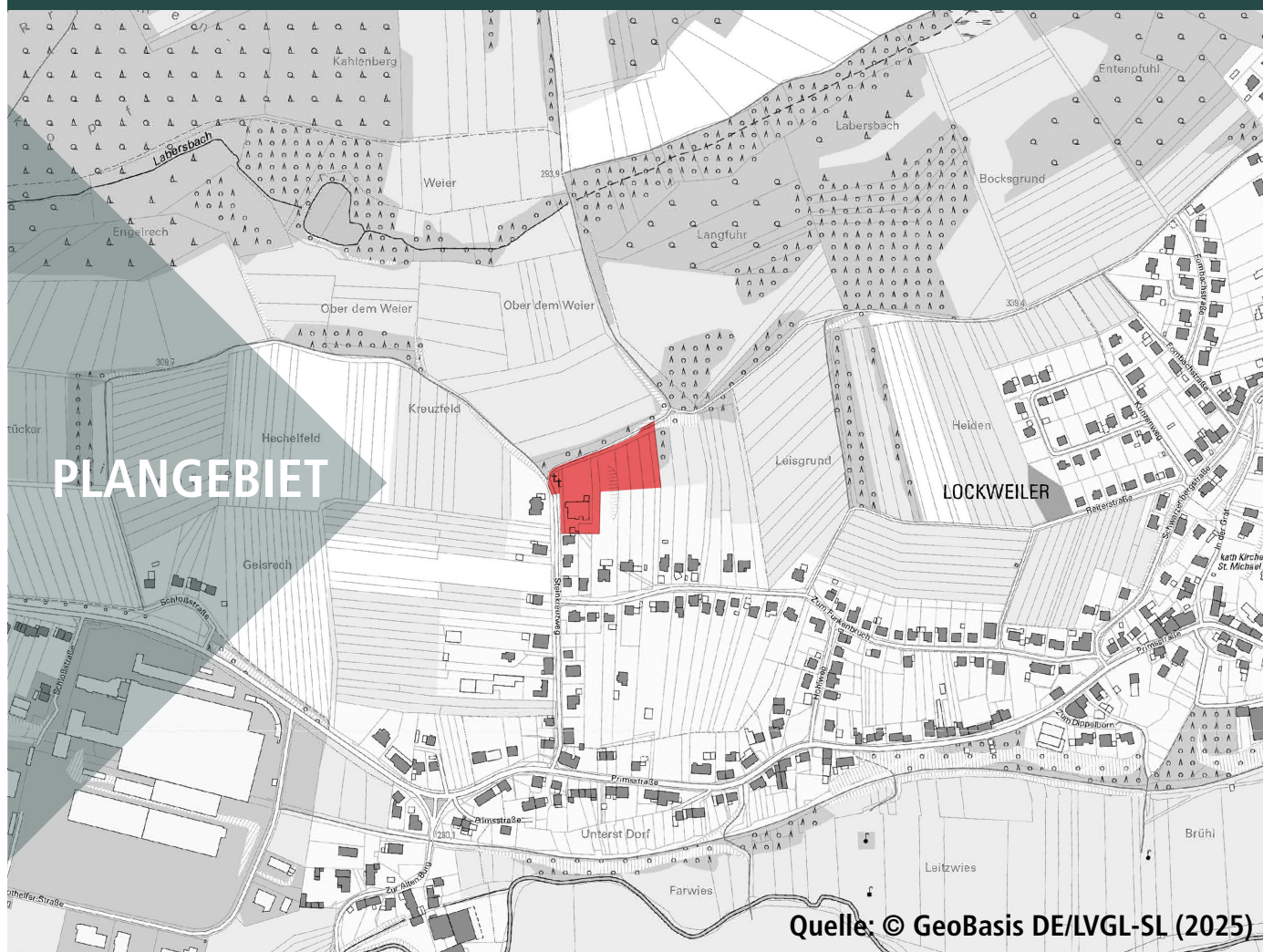


Teil B: Textteil

Waldhafen - Hotel und Spa

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Stadt Wadern, Stadtteil Lockweiler



Bearbeitet im Auftrag von
Susanne Herzberger
Zum Funkenbruch 5
66687 Wadern

Stand der Planung: 28.05.2026

Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Wadern, den ____.

Der Bürgermeister

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzung	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.	§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB
2. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
2.1. Sonstiges Sondergebiet, hier: Hotel & Spa (SO 1-2)	Gemäß § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel & Spa“ festgesetzt. 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, welche sich an der Stätte der Leistung befinden, - sonstige, der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Anlagen und Einrichtungen.	§ 11 BauNVO
3. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
3.1. Höhe baulicher Anlagen	Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudeoberkante, Attika, etc.). Die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante (GOKmax) ist der Nutzungsschablone des SO 1 zu entnehmen. Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe). Die zulässige Höhe kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,00 m sowie durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
3.2. Grundflächenzahl		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
3.2.1.	Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO im Sondergebiet (SO 1-2) auf 0,6 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.	

3.2.2.	Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO) im Sondergebiet (SO 1-2) insgesamt bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.	
3.2.3.	Bei der Ermittlung der GRZ ist das gesamte Sondergebiet (SO 1-2) zu berücksichtigen.	
3.3. Zahl der Vollgeschosse	Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im SO 2 auf II Vollgeschosse begrenzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
4. Bauweise	Siehe Plan. Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Gebäude dürfen im seitlichen Grenzabstand errichtet werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der Baulinie gebaut werden. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
6. Flächen für Stellplätze	Siehe Plan. Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Eine Überdachung der Stellplätze mit Photovoltaik-Modulen ist zulässig. Fahrradabstellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
7. Flächen für Tiefgarage	Siehe Plan. Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind im Bereich des SO 1 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
8. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Feldwirtschaftsweg	Siehe Plan. Die Breite des Feldwirtschaftsweges beträgt 4,0 m.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
9. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Mischverkehrsfläche	Siehe Plan. Die Breite der Mischverkehrsfläche beträgt 5,50 m.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

10. Versorgungsflächen / -anlagen	Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafostation) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
11. Unterirdische Versorgungsleitungen, hier: Mittelspannungskabel	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
12. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	Das innerhalb des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches zu bewirtschaften. Die Anlage von Versickerungsanlagen ist hierfür innerhalb des Geltungsbereiches allgemein zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
13. Öffentliche Grünfläche	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
14. Private Grünfläche	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
15. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
15.1.	Reduzierung der Versiegelung: Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Oberirdische Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenesporiges Wabenfugenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.	
15.2.	Bodenpflege: Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) handelt. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splittabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z. B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.	
15.3.	Nisthilfen: Je Gebäude sind mind. zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine in der Fassade erfolgen.	
15.4.	Insektenfreundliche Beleuchtung: Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.	

15.5.	Schutz des Bodens: Zum Schutz des Bodens sind im Zuge der Umsetzung des Vorhabens die Vorgaben der DIN 18915 sowie der DIN 19639 (Bodenschutz beim Bauen) zu beachten. Zudem sind Fahrzeuge einzusetzen, die über eine geringe Radlast verfügen und damit bodenschonend sind.	
16. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
16.1.	Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit naturraumtypischen Wiesen, Staudenfluren oder Säumen zu entwickeln und durch eine angepasste Nutzung dauerhaft zu erhalten, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungs- und Landschaftsbild zu erreichen. Für Gehölzanpflanzungen sind einheimische und regionaltypische Arten zu verwenden. Es ist eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr ab Mitte Juni und Ende Juli / Anfang August durchzuführen. Bei Säumen und Staudenfluren ist eine Mahd alle 2-3 Jahre in der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen. Es werden nicht alle Flächen gleichzeitig, sondern zeitlich versetzt gemäht. Das jeweils anfallende Mahdgut ist zu entnehmen und fachgerecht zu verwenden oder zu entsorgen. Auf den Einsatz von Bioziden und Düngemittel ist zu verzichten.	
16.2.	Es sind je 200 m ² nicht überbaubarer Grundstücksfläche, die vorliegend 3.600 m ² beträgt, mindestens 1 Obstbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm oder ein einheimischer und regionaltypischer Laubbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und möglichst dauerhaft, mindestens jedoch für 20 Jahre zu erhalten.	
16.3.	Pflanzliste: - Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) - Feldahorn (Acer campestre) - Mehlbeere (Sorbus aria) - Hainbuche (Carpinus betulus) - Traubeneiche (Quercus petraea) - Spitzahorn (Acer platanoides) - Winter-Linde (Tilia cordata) - Vogel-Kirsche (Prunus avium) - Hochstämmige Obstbäume	
16.4.	Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2018) (https://www.streuobst-verbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf) in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (https://www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/streuobst/obstwiesen/empfehlenswerte-streuobstsorten) und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland“ des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben.	
16.5.	Aus klimatischen Gründen wird empfohlen, bei Pflanzungen die trocken- / hitzetoleranten Sorten zu verwenden.	
16.6.	Dachbegrünung: Flachdächer und Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von bis zu 10° sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von max. 10 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.	

17. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.	Die vorhandenen Feldgehölze im westlichen Teilraum bzw. im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im westlichen Plangebiet sind zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
18. Kompensationsmaßnahme	Das entstehende ökologische Defizit von 15.947 ökologischen Werteinheiten wird durch die Ökokontomaßnahme „Hölbach bei Mitlosheim“ der Naturland Ökoflächen-Management GmbH kompensiert. Die Umsetzung ist vertraglich gesichert.	§ 9 Abs. 1a BauGB
19. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Waldhafen - Hotel und Spa“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
20. Abwasserbeseitigung	- Die Grundstücke waren zum Teil bereits vor 1999 bebaut. In diesem Bereich ist der § 49a SWG nicht anzuwenden. Das Plangebiet ist in diesem Bereich wie im Bestand zu entwässern. - Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. - Das Schmutzwasser ist in den vorhandenen Mischwasserkanal im Steinkreuzweg einzuleiten. - Das Einleiten von Schmutzwasser aus dem Gastronomiebereich in den Kanal des Abwasserwerkes Wadern ist nur durch Zwischenschaltung eines entsprechend dimensionierten Fettabscheiders zulässig. - Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in Mulden-Rigolen-Systemen zu fassen und ortsnahe zu bewirtschaften. Die Mulden-Rigolen-Systeme sind über einen Regenwasserkanal an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen. - Die Versickerung des Niederschlagswassers von Dach-, Hof- oder Wegeflächen ist gem. § 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. - Der Anschluss von Drainagen an den städtischen Kanal ist nicht zulässig. - Vor Ausführungsbeginn ist dem Abwasserwerk Wadern ein aussagekräftiger Entwässerungsplan vorzulegen.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz
21. Örtliche Bauvorschriften		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO
21.1.	Herstellung von Stellplätzen und Garagen - Aufgrund der örtlichen Verkehrsverhältnisse ist im Zuge der Planverwirklichung Zu- und Abfahrtsverkehr durch Kraftfahrzeuge zu erwarten. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze, die nachzuweisen sind, wird daher wie folgt festgesetzt: - SO 1: Es werden mindestens 25 Stellplätze errichtet. - SO 2: 1 Stellplatz je 2 Betten; ein Doppelzimmer entspricht 2 Betten	
21.2.	Fassade - Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien und Keramikplatten sind unzulässig. - Eine Fassadenbegrünung ist ausdrücklich erlaubt.	
21.3.	Einfriedungen: - Als Einfriedung der Grundstücke sind Mauern und Zäune einschließlich Sockel sowie Hecken mit maximal 2,00 m Höhe zulässig. In Kreuzungsbereichen ist dabei sicherzustellen, dass die Einfriedungen zu keiner Sichteinschränkung für die Verkehrsteilnehmer führen.	
21.4.	Sonstiges: - Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhausen oder sichtgeschützt anzuordnen.	
22. Hinweise		

22.1.	Schutz der potenziell vorkommenden Haselmaus - Zum Schutz der potenziell vorkommenden Haselmaus erfolgt im Bereich der Besenginster-Brombeergebüsche sowie anderer flächenhafter Gehölzbiotope mit Habitatpotenzial eine 2-stufige Rodung mit Fällarbeiten ab 1. November und Wurzelstockrodung und Räumung ab Mitte Mai nach Abschluss des Winterschlafes. Die Fällarbeiten werden unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung durchgeführt. Insbesondere wird darauf geachtet, dass Stammbündel, z. B. von Sträuchern, in deren Inneren sich Laub aufgehäuft hat, nur bis zu dessen Oberkante motormanuell geschnitten werden. Stärkeres, liegendes Totholz als potentielle Abdeckung von Winternestern wird erst während der Stubbenrodung entfernt oder bewegt werden. - Die Berücksichtigung bzw. Umsetzung der Maßnahme wird vertraglich zwischen der Stadt und dem späteren Bauherrn geregelt.	
22.2.	Prüfung Bestandsgebäude - Zur Vermeidung des Eintretens des § 44 Abs.1 BNatSchG in Bezug auf mögliche Gebäudebrüter (Vögel) und synanthrope Fledermausarten, die die umzubauenden Gebäude als Bruthabitat, Wochenstuben oder Winterquartier nutzen könnten, werden vor Aufnahme der Umbauarbeiten die betroffenen Gebäude auf einen möglichen Besatz überprüft. Bei Funden werden in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen und ggfs. auch Befreiungen nach BNatSchG festgelegt. - Die Berücksichtigung bzw. Umsetzung der Maßnahme wird vertraglich zwischen der Stadt und dem späteren Bauherrn geregelt.	
22.3.	Reptilienschutz - Im östlichen Teilraum des Geltungsbereichs, in dem die Waldeidechse nachgewiesen wurde, werden Individuen dieser Art vor Baubeginn in diesem Bereich abgesammelt und innerhalb ihres Gesamtlebensraums versetzt. Als Umsiedlungsfläche fungieren v. a. Saumstrukturen im näheren und weiteren Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Um eine Rückwanderung zu den Ausgangsgebieten zu vermeiden sowie die Tiere an die neuen Lebensräume zu gewöhnen, werden die Umsiedlungsflächen für die Dauer eines Jahres eingezäunt. Insgesamt bleibt dadurch die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte aufgrund der strukturellen Ausstattung im Umfeld gewahrt. - Die Berücksichtigung bzw. Umsetzung der Maßnahme wird vertraglich zwischen der Stadt und dem späteren Bauherrn geregelt.	
22.4.	Schutz für zu erhaltende Gehölze - Bei der Bauausführung sind die zum Erhalt festgesetzten Gehölze gem. DIN 18920 zu schützen. Erdmassen, Baumaterialien und ähnliches dürfen nicht im Kronenraum der zu erhaltenden Bäume gelagert werden. - Die Berücksichtigung bzw. Umsetzung der Maßnahme wird vertraglich zwischen der Stadt und dem späteren Bauherrn geregelt.	
22.5.	Rodungszeiten und Quartierkontrolle	
22.5.1.	- Die Herstellung ggfs. erforderlicher Lichttraumprofile sowie die Entnahme von Bäumen und Sträuchern erfolgt vor Durchführung der Bauarbeiten zum Schutz des Gesamtbestandes fachgerecht unter Beachtung der DIN 18920, ZTV-Baumpflege sowie der RAS-LP 4 unter Beachtung des § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar. Als besondere Schutzmaßnahme für die potenziell vorkommende Haselmaus und frosttolerante Fledermausarten wird der früheste Beginn der Fällarbeiten auf den 1. November festgelegt.	

22.5.2.	- In den Bereichen mit Baumstärken über BHD 30 cm wird der Baumbestand im Vorfeld der Rodung auf Baumhöhlen und evtl. überwinternde Tiere geprüft. Im Nachweisfall werden in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergriffen (z. B. Fällung betroffener Bäume nach Abschluss der Winterschlafphase ab Mitte / Ende März, ggfs. mit erforderlicher Befreiung vom Verbot des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, Schaffung von Ausgleichsquartieren in Form von Fledermauskästen). - Die Berücksichtigung bzw. Umsetzung der Maßnahme wird vertraglich zwischen der Stadt und dem späteren Bauherrn geregelt.	
22.6.	Ökologische Baubegleitung - Zur fachgerechten Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie zur Einweisung der am Bau beteiligten Firmen wird eine ökologische Baubegleitung eingesetzt. - Die Berücksichtigung bzw. Umsetzung der Maßnahme wird vertraglich zwischen der Stadt und dem späteren Bauherrn geregelt.	
22.7.	Bodenschutz: - Gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten.	
22.8.	Denkmalschutz - Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden, das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDSchG) und § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.	
22.9.	Altlasten - Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.	
22.10.	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. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. 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. - Laut Starkregengefahrenkarte der Stadt Wadern ist das Plangebiet punktuell von Überflutungen bis zu 1 m durch Starkregen betroffen.	
22.11.	Erneuerbare Energien - Es sind zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können (s. auch LBO zu PV-ready-Pflicht, PV auf Dächern gewerblicher Gebäude, Überdachung gewerblicher Stellplätze, etc.).	

22.12.	Kampfmittel - In Bebauungsplanverfahren erfolgen keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.	
22.13.	Stellplatzbegrünung - Es ist zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung die Saarländische Landesbauordnung (LBO) zur Stellplatzbegrünung zu beachten.	
22.14.	Gestaltung Grünflächen - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden im östlichen Randbereich auf einer Fläche von 1.417 m² öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen. Für diese Flächen wird im Zuge der Umsetzung (Bauantrag) ein eigener Freiraumgestaltungsplan erstellt, der folgenden Anforderungen gerecht werden muss: - starke, der geplanten Nutzung entsprechende Durchgrünung - Anlage eines ca. 20 m² großen Kleingewässers mit Flachwasserzonen und kleinflächigen Röhrichten / Seggenrieden, kein Fischbesatz im Gewässer möglich - weitgehende Verwendung naturraumtypischer Baum- und Straucharten (80 %), die durch dekorative Laub- und Nadelbäume (20 %) ergänzt werden können - Entwicklung von artenreichen Wiesen, Staudenfluren oder Säumen durch eine Initialsaat einer dem Standort entsprechenden regionalen Saatgutmischung - Herkunft der Gehölze sowie der Ansaatmischungen nur aus den festgesetzten Herkunftsgebieten - keine Versiegelung oder starke Teilversiegelung von Wegen oder oberirdischen Stellplätzen, sondern Entwicklung eines Schotterrasens	
22.15.	Deutsche Telekom Technik GmbH - Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. - zu beachten: Schreiben Deutsche Telekom Technik GmbH vom 09.02.2026	
22.16.	energis-Netzgesellschaft mbH - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich ein Mittelspannungskabel, mehrere Niederspannungskabel, mehrere Niederspannungsnetzanschlüsse und ein TK-Leerrohr (Glasfaseranschluss) der energis-Netzgesellschaft mbH sowie ein Mittelspannungskabel eines privaten Eigentümers. - zu beachten: Schreiben energis-Netzgesellschaft mbH vom 17.02.2026	
22.17.	Normen, Richtlinien - Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien und eingegangenen Stellungnahmen ist im Rathaus der Stadt Wadern möglich.	