

BAULEITPLANUNG

**Teiländerung des Flächennutzungsplans
zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan „Golfpark Weiherhof –
2. Änderung“**

**in der Stadt Wadern, im Stadtteil
Nunkirchen**

Begründung

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

Auftraggeber:

Stadt Wadern
Marktplatz 13
66687 Wadern



Golfclub Weiherhof
GmbH & Co. KG
In den Weiichern 21
66687 Wadern-Nunkirchen



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

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke
Dr. Andreas Huwer

Inhaltsverzeichnis

| | | | |
|------------|--|-------|-----------|
| 1. | Einleitung | ..... | 3 |
| 2. | Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Teiländerung des Flächennutzungsplan | ..... | 5 |
| 3. | Bestandsbeschreibung | ..... | 7 |
| 4. | Planungsziele und Zweck der Aufstellung | ..... | 13 |
| 5. | Beschreibung des Vorhabens | ..... | 13 |
| 6. | Verfahrensart | ..... | 14 |
| 7. | Planerische und rechtliche Vorgaben | ..... | 15 |
| 7.1. | Einfügung des Bebauungsplans in die Gesamtplanung | ..... | 16 |
| 7.1.1 | Anpassung an die Ziele der Raumordnung | ..... | 16 |
| 7.1.1.1 | Landesentwicklungsplan Umwelt | ..... | 17 |
| 7.1.1.2 | Landesentwicklungsplan Siedlung | ..... | 18 |
| 7.1.2 | Flächennutzungsplan und Teiländerung des Flächennutzungsplans | ..... | 18 |
| 7.1.3 | Landschaftsplan der Stadt Wadern | ..... | 19 |
| 8. | Naturschutz | ..... | 20 |
| 9. | Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen | ..... | 20 |
| 10. | Auswirkungen der Planung | ..... | 22 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------|---|----|
| Abb. 1: | Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 1. Änderung und Erweiterung“ (grün), ohne Maßstab (Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung)..... | 5 |
| Abb. 2: | Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“ (blau + rot) mit Darstellung des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans (rot), ohne Maßstab (Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung)..... | 6 |
| Abb. 3: | Naturräumliche Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“, aus „Die naturräumlichen Einheiten Deutschlands in Einzelblättern, Bundesanstalt für Landeskunde, Bad Godesberg 1952–1994, Blatt 159: Saarbrücken (Helga Schneider 1972), ohne Maßstab. | 7 |
| Abb. 4: | Regionale Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“, ohne Maßstab..... | 8 |
| Abb. 5: | Örtliche Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“, ohne Maßstab..... | 9 |
| Abb. 6: | Verfahrensübersicht von Bauleitplanverfahrens..... | 15 |
| Abb. 7: | Auszug des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Umwelt“ mit Darstellung der FNP-Änderungsfläche (rot umrandet), ohne Maßstab (Quelle der Kartengrundlage: www.geoportal.saarland.de). | 17 |
| Abb. 8: | Auszug des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Stadt Wadern mit der Änderung aus dem Jahr 2018 (grüne Umrandung) und Darstellung des FNP-Änderungsbereichs im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans (rote Umrandung), o.M. Quelle der Grundlage: Stadt Wadern. | 19 |
| Abb. 9: | Auszug des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Stadt Wadern mit Darstellung der geplanten Teiländerung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans (rote Umrandung), o.M. Quelle: Stadt Wadern. | 19 |

1. Einleitung

Der „Golfpark Weiherhof“ im Waderner Stadtteil Nunkirchen zählt für Golfsportler aus der Region und weit darüber hinaus zu den attraktivsten Spielorten. Die reizvolle Landschaft, das abwechslungsreiche Relief und das durchdachte Bahndesign bilden die sportliche Grundlage; eine hochwertige Platzinfrastruktur ergänzt das Angebot. Die Anlage erfreut sich großer Beliebtheit bei Golfern, Touristen und Naherholungssuchenden.

Mit dem Bebauungsplan „Golfpark Weiherhof – 1. Änderung und Erweiterung“ wurde im Jahr 2018 die Voraussetzung geschaffen, den Platz von einer 18-Loch- auf eine 27-Loch-Anlage zu erweitern. Diese Erweiterung ist inzwischen abgeschlossen und bietet besondere, anspruchsvolle Spielmöglichkeiten. Zudem ermöglichte die damalige Planänderung den Bau von Ferienhäusern auf dem Gelände. Die inzwischen errichteten, qualitativ hochwertigen Gebäude bieten komfortable Appartement-Unterkünfte – sowohl für Golfspieler als auch für Gäste der Region.

Um den Tourismus weiter zu stärken und die wirtschaftliche Basis des Golfparks zu verbreitern, plant der Betreiber auf Grundlage des Konzepts „Golfressort 2030“ weitere Maßnahmen:

- Entwicklung eines Ferienhausbereichs entlang des „Kandeler Weges“
- Neubau von Terrassenhäusern im Bereich der bestehenden Ferienhäuser
- Einrichtung eines multifunktionalen Bereichs, etwa mit Naturschwimmbad, Sauna, Ballspielplätzen u. Ä.
- Bau eines Schwimmponpons mit Veranstaltungsgebäude auf dem bestehenden Löschwasserteich
- Errichtung eines zusätzlichen Caddy-Gebäudes
- Neubau einer Geräte- und Werkstatthalle
- Teilweiser Ausbau der Verkehrsflächen des „Kandeler Weges“ sowie Neubau einer Privatstraße zum Golfplatz zur Verkehrsentlastung der Straße „In den Weihern“
- Neubau eines Parkplatzes im Einfahrtsbereich des Golfplatzes
- Möglichkeit zur Installation von Photovoltaikanlagen im Bereich der Parkplätze
- Arrondierung von Golfspielflächen im östlichen Planbereich
- Bau einer Wintertrainingsanlage
- Entwicklung eines Tiny-Haus-Bereichs südlich der Straße „In den Weihern“

Durch diese Maßnahmen wird das Kurzurlaubsangebot für Golfsportler und Naturliebhaber weiter ausgebaut. Der „Golfpark Weiherhof“ stellt für die Stadt Wadern eine bedeutende sportliche

und touristische Destination dar. Die geplanten Entwicklungen sind daher auch aus wirtschaftlicher und arbeitsmarktpolitischer Sicht von großer Relevanz, weshalb die Stadt Wadern die Vorhaben ausdrücklich unterstützt.

Hinsichtlich der Flächennutzungsplanung der Stadt Wadern sind die genannten Maßnahmen überwiegend bereits durch den geltenden Flächennutzungsplan (FNP) abgedeckt. Eine Ausnahme bildet die geplante Entwicklung eines Tiny-Haus-Bereichs südlich der Straße „In den Weihern“, der östlich an das bestehende Golfplatzgelände anbindet. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan derzeit noch als Wald- bzw. Landwirtschaftsflächen dargestellt. Um das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu erfüllen, ist für diesen Bereich eine Teiländerung in ein Sondergebiet „Golfanlage Weiherhof“ (Tiny-Häuser) vorgesehen.

Zur Umsetzung der gesamten Planung ist die Änderung des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 1. Änderung und Erweiterung“ erforderlich. Der Stadtrat Wadern hat hierzu am 21.03.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“ gefasst. Parallel dazu erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP-Teiländerung) für den östlichen Erweiterungsbereich.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans sowie der Teiländerung des Flächennutzungsplans wurde das Ingenieurbüro P & P GmbH, Im Gewerbepark 5, 66687 Wadern, beauftragt.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Teiländerung des Flächennutzungsplan

Die bestehenden Anlagen des Golfpark Weiherhof sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Golfpark Weiherhof – 1. Änderung und Erweiterung“ aus dem Jahr 2018 planungsrechtlich gesichert. Der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans umfasst ca. 90ha (s. Abb. 1, grün).

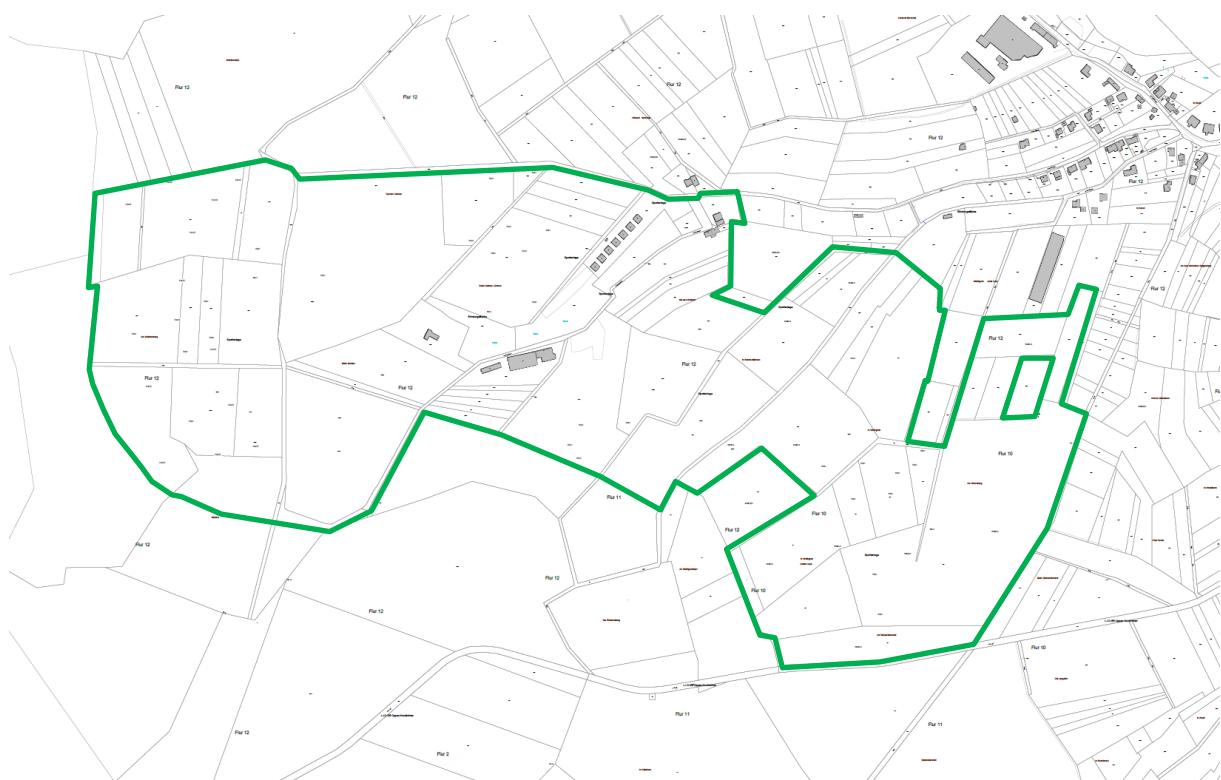


Abb. 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 1. Änderung und Erweiterung“ (grün), ohne Maßstab (Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung).

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgen Teilbereichsänderungen innerhalb des bestehenden Bebauungsplan bzw. Erweiterungen im östlichen Bereich.

Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung ist in der in der nachstehenden Abbildung dargestellt (schwarz-gestrichelt). Schraffiert hervorgehoben ist der Bereich der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans. Die Änderungsfläche hat eine Größe von ca. 2 ha.



Abb. 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“ (schwarz-gestrichelt) mit Darstellung des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans (schraffiert), ohne Maßstab (Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung).

3. Bestandsbeschreibung

Die Bestandsbeschreibung des Planbereichs betreffend, wird nachstehend maßgeblich auf die Beschreibung des gesamten Golfplatzgeländes in der Begründung zum Bebauungsplan (2. Änderung) zurückgegriffen. Die entsprechenden Passagen sind in kursiver Schrift gehalten.

Naturräumliche Lage

Nunkirchen gilt als „Tor zum Hochwald“. Die Ortslage liegt im südlichen Randbereich des Hochwaldvorlands, genauer gesagt des Losheimer-Waderner Beckens. Dabei handelt es sich um ein dreieckig geformtes, klimatisch begünstigtes Becken, welches durch zahlreiche parallele, wiesenreiche Täler mit deutlicher SW-Asymmetrie in breite, lehm- und schotterbedeckte Platten gegliedert wird, die teils bewaldet und teils intensiv agrarisch genutzt sind. Im Süden des Losheimer-Waderner Beckens verläuft das breite, anmoorige Sohlental des Losheimer Baches, der die wasserreichen Hunsrückbäche sammelt und dem Fuß der Merziger Muschelkalkplatte – bis zur Einmündung östlich von Nunkirchen/südlich von Büschfeld in die Prims – folgt.

Südlich von Nunkirchen grenzt das Prims-Blies-Hügelland und östlich das Prims-Nahe-Bergland an.

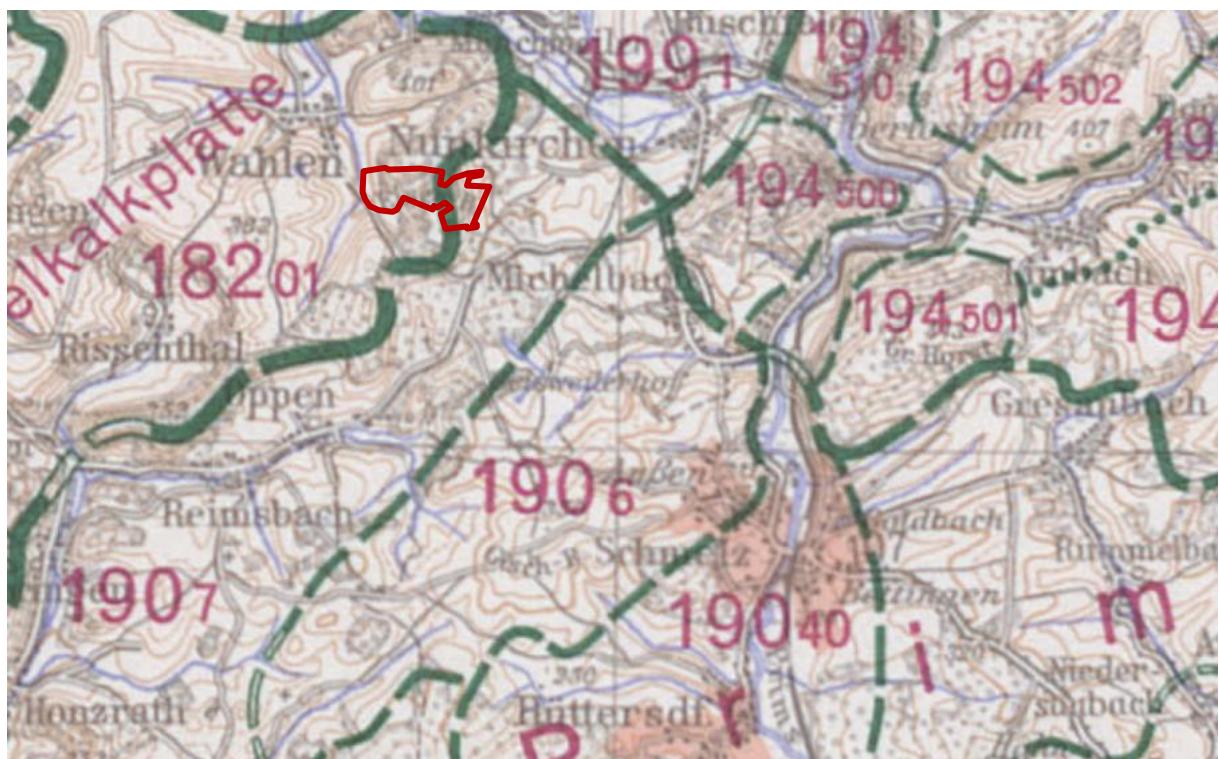


Abb. 3: Naturräumliche Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“, aus „Die naturräumlichen Einheiten Deutschlands in Einzelblättern, Bundesanstalt für Landeskunde, Bad Godesberg 1952–1994, Blatt 159: Saarbrücken (Helga Schneider 1972), ohne Maßstab.“

Die Flächen der Golfanlage in Nunkirchen liegen im Übergangsbereich des Losheimer-Waderner Beckens zu der Haustadt-Reimsbacher Senke (190.7) als Untereinheit des Prims-Blies-Hügellandes. Die Haustadt-Reimsbacher Senke wird gebildet durch eine flachwellige, von markanten bewaldeten Kuppen und Platten durchsetzte Mulde.

Im Norden bildet die markante, bewaldete „Höckerlinie“ der Wahlener Platte (182.01) mit der Oppener Kuppe (396 m) und dem Eisenberg (400 m) den Rahmen. Der „Große Lückner“ bildet dabei ein geschlossenes Waldgebiet, welches sich in der Senke fortsetzt. Das Waldgebiet auf der Wasserscheide zwischen Mühlenbach und Nunkirchener Bach bedeckt eine nahezu ebene, randlich tief zerschnittene Platte im Basiskonglomerat des Mittleren Buntsandsteins, die höhengleich an die Michelbacher Basaltafel (190.6) anschließt und sich nach Norden – im Bereich des Golfplatzes – zum Losheim-Waderner Becken (199.1) absenkt.

Der Planungsbereich liegt in den vorwiegend gering bis mittel geneigten, nordexponierten Hängen des Losheimer Bachs. Die Oberflächenform ist dabei als wellig bis hügelig zu beschreiben und weist Qualitäten für die Naherholung auf.

Lage in der Region

Der „Golfpark Weiherhof“ liegt verkehrsgünstig zwischen den Autobahnen A1 und A8 und kann über die Anschlussstelle Merzig (A8) bzw. die Anschlussstellen Braunshausen und Nonnweiler Primstal (A1) schnell erreicht werden. Entsprechend erstreckt sich der Einzugsbereich des Golfplatzes auf einen Radius von ca. 40 km bis 50 km.

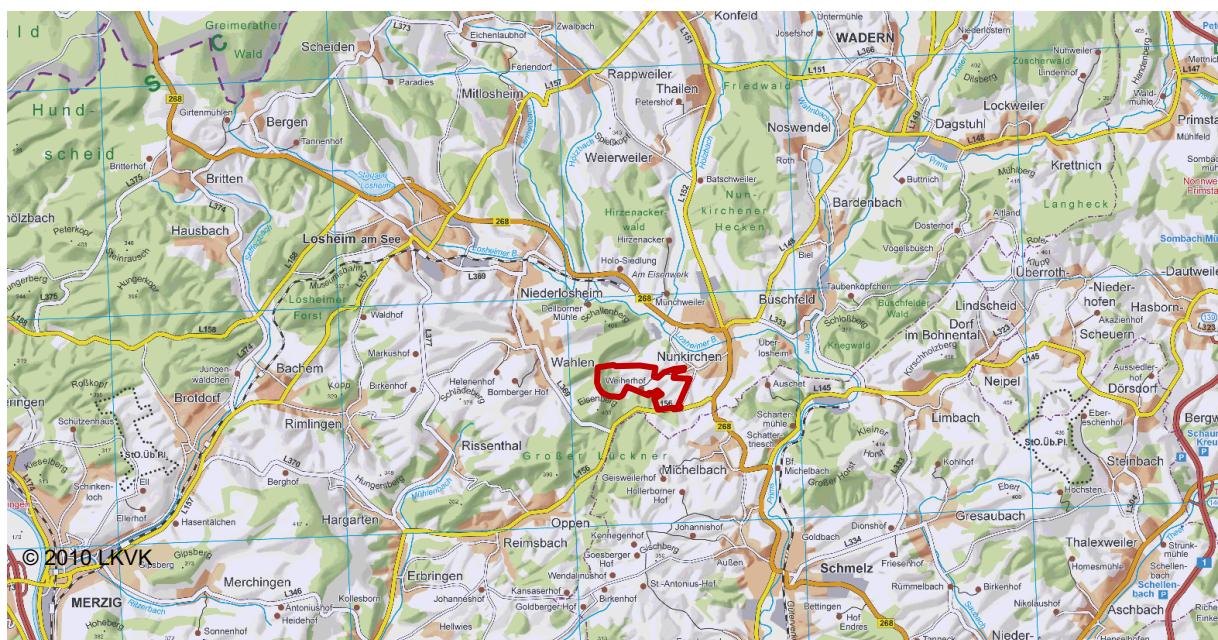


Abb. 4: Regionale Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“, ohne Maßstab.

Die schnelle Erreichbarkeit der Golfanlage und die Lage in einem attraktiven Naturraum ist maßgebliche Grundlage für den Erfolg der Sportanlage.

Örtliche Lage

Der „Golfpark Weiherhof“ befindet sich im Tal des Nunkircher Weiherbaches in einer Entfernung von ca. 700 m südwestlich der Ortslage Nunkirchen. Der Siedlungsteil „In den Weihern“ ist ca. 350 m in östlicher Richtung von der Anlage entfernt.

In Bezug zum Golfplatz nächstgelegene Wohngebäude sind die Anwesen „In den Weihern Nr. 19 und 20“. Die beiden Anwesen befinden sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof“ und hier innerhalb des als Sonstiges Sondergebiet Nr. 5 „Wohnen“ ausgewiesenen Bereichs.

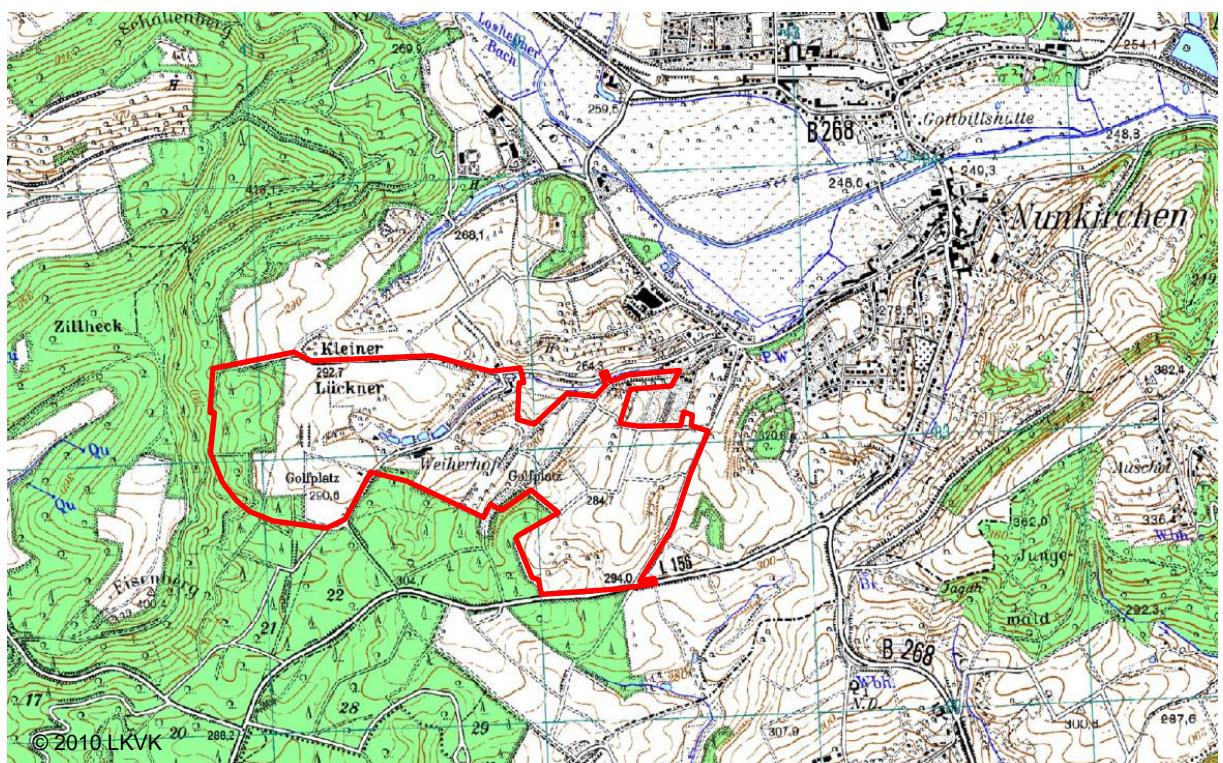


Abb. 5: Örtliche Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“, ohne Maßstab.

Örtliche Erschließung

Was die örtliche Erschließung betrifft, ist die Golfanlage über die Straße „In den Weihern“ an die Ortslage Nunkirchen und im Folgenden in nördliche Richtung an die B 268 angebunden.

Über die Straße „In den Weihern“ und den „Kandeler Weg“ erfolgt in südliche Richtung die Anbindung an die L156.

Was diese Anbindung betrifft, ist nunmehr geplant, auf in etwa Mitte des „Kandeler Wegs“ eine Abzweigung in westliche Richtung zu bauen und über eine neue Privatstraße die Anbindung an den Bereich des Clubhauses zu schaffen.

Zielsetzung dieser Maßnahme ist die Entlastung der Straße „In den Weihern“ vom fließenden Verkehr und die Abwicklung des neuen Verkehrs der geplanten Ferienwohnungen.

Vegetation

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof“ ist in weiten Bereichen mit einer für den Spielbetrieb anthropogen überformten Vegetation (Roughs, Fairways, Greens, Bunker, Hindernisse) bestanden.

Natürliche Vegetationsformen sind in den geschützten Landschaftsbestandteilen vorzufinden.

Die Erweiterungsflächen des Platzes (SO 9 – Tiny Häuser) in östliche Richtung sind derzeit teilweise mit gemischt bewaldeten Flächen bestanden.

Die detaillierte Erhebung der anzutreffenden Vegetationsformen betreffend, wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Nutzungsstrukturen

Über das bestehende Spielareal und die Driving Range im südwestlichen Platzbereich hinaus können innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans folgende Nutzungsstrukturen angesprochen werden:

- *das Clubgebäude mit Gastronomie und Nebengebäuden (Lager) südlich der Weiheranlagen,*
- *der Bereich der Ferienhäuser mit Appartementwohnungen*
- *die Parkplätze „Süd“ und „Nord“,*
- *die Lagerfläche nordöstlich des Parkplatzes „Nord“ sowie*
- *die Wohnnutzung der Anwesen „In den Weihern Nr. 19 und 20“.*

Vorstehende Nutzungsformen können in ihrer Flächenintensität grundsätzlich als untergeordnet eingestuft werden. Vorherrschend sind die Golfspielflächen.

Durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist eine Erweiterung der Nutzungsstrukturen in Form von Ferienwohnungen (Ferienhausbereich Kandeler Weg, Tiny-Häuser-Bereich, Terrassenhäuser) und eines Multifunktionsbereichs (z.B. mit Naturschwimmbad, Sauna, Ballspielplätzen u.W.) vorgesehen.

Gelände

Wie bereits unter dem Punkt „Naturräumliche Lage“ ausgeführt, umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans vorwiegend gering bis mittel geneigte, nord- und ostexponierte Hänge. Die Oberflächenform ist dabei als wellig bis hügelig zu beschreiben.

Die Höhenentwicklung umfasst das Spektrum von ca. 270 m bis ca. 320 m über Normalnull, was mitunter die Attraktivität des Naturraumes begründet.

Boden

Die Bodenverhältnisse im Planbereich betreffend, ist augenscheinlich von gewachsenem Boden auszugehen. Unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) sind jedoch nicht auszuschließen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind

- Böden mit einer hohen Eignung für die Entwicklung besonderer Biotope (Extremstandorte),
- seltene oder kulturhistorisch bedeutsame Böden,
- belastete Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen,
- Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen oder sonstige Deponien im Sinne des § 2 Abs. 2, 3, 4, 5 Bundesbodenschutzgesetzes,
- Vorhaben, bei denen der Bergbau umgeht oder die Mineralien abbauen derzeit unbekannt.

(Anmerkung: Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz weist darüber hinaus in seiner Stellungnahme auf den sanierungsbedürftigen, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Altlastenstandort WAD_1738 (Pflanzengroßhandlung) hin. Ein akuter Sanierungsbedarf besteht nach Aktenlage nicht. Erst im Rahmen einer Nutzungsänderung ist der Standort erneut zu untersuchen und entsprechend zu sanieren.)

Landschaftsschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiete sind Gebiete, die zur Erhaltung und Entwicklung bzw. Wiederherstellung von Landschaftsräumen eingerichtet sind. Hier liegt ein besonderes Augenmerk auf der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und der kulturhistorischen Bedeutung. Es handelt sich in dieser Schutzgebietskategorie nicht um Landschaften, die in einem vom Menschen weitgehend unberührten Zustand sind, sondern um Landschaftsteile, die Abbild der historischen Nutzung sind. Landschaftsschutzgebiete haben eine wichtige Funktion für die naturbezogene und naturverträgliche Erholung.

Der Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof“ hat im zentralen südlichen Bereich Überschneidungen mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) Großer Lückner zwischen Beckingen-Oppen und Losheim-Wahlen („Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen und Landschaftsbestandteilen im Kreise Merzig Wadern“ vom 4. Juli 1952, ergänzt am 26. August 1963, ergänzt am 21. Februar 2013).

Im Rahmen der Entwicklung von Flächen zur Errichtung eines zusätzlichen Caddy-Gebäudes kommt es zu Überschneidungen mit dem Landschaftsschutzgebiet. Ein entsprechender Ausgliederungsantrag wurde beim Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz gestellt.

Durch die geplante Erweiterung des Golfplatzes in östliche Richtung (Tiny-Häuser) werden keine weiteren Flächen des LSG in Anspruch genommen.

Biotope

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende gesetzlich geschützte Biotope:

- GB-6506-07-0282: Eschen-Sumpfwald,
- GB-6506-07-0275: Bachlauf und Bachröhricht.

Die Biotope sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

FFH-Gebiete

Im Südwesten grenzt an den Golfpark das FFH-Gebiet 6506-304 „Großer Lückner nordöstlich Oppen“ an.

Die Änderungen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans erstrecken sich maßgeblich auf besten Golfplatzflächen; Planbereichserweiterungen erfolgen geringfügig im Osten (Kandeler Weg), insbesondere jedoch im Nordosten (geplanter Tiny Häuser-Bereich).

Auf Grund der räumlich große Distanz sind durch die Planänderungen keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes 6506-304 „Großer Lückner nordöstlich Oppen“ oder seiner für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile zu erwarten.

Naturpark Saar-Hunsrück

Der Planungsbereich befindet sich komplett im Bereich des Naturparkes Saar-Hunsrück.

4. Planungsziele und Zweck der Aufstellung

Der Golfpark Weiherhof ist für die Stadt Wadern eine bedeutende sportliche und touristische Destination. Die geplante Erweiterung der Anlage besitzt sowohl wirtschaftliche als auch arbeitsmarktpolitische Relevanz. Entsprechend besteht ein öffentliches Interesse an der Weiterentwicklung des Projekts, und die Stadt Wadern unterstützt die Planungen des Golfparks.

Durch die Erweiterung der Spielanlage von 18 auf 27 Bahnen in den vergangenen Jahren hat sich der Golfpark sportlich zu einer herausragenden Einrichtung im südwestdeutschen Raum entwickelt. Die bereits realisierten Ferienhäuser mit Appartementwohnungen erfreuen sich großer Beliebtheit – sowohl bei Golferinnen und Golfern als auch bei anderen Touristinnen und Touristen.

Zukünftig plant der Betreiber, weitere Übernachtungsangebote zu schaffen, um den Tourismus in der Region zusätzlich zu stärken und zu fördern. Vorgesehen ist unter anderem der Bau zusätzlicher Ferienwohnungen, eines Veranstaltungsgebäudes sowie eines sportlichen Multi-funktionsbereichs.

Mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans wird die Entwicklungsgrundlage (§ 8 Abs. 2 BauGB) für die verbindliche Bauleitplanung zum Bau von Tiny-Häusern auf dem Golfplatzgelände, östlich an den bestehenden Golfplatz angrenzend, geschaffen.

5. Beschreibung des Vorhabens

Wie bereit bei Kapitel 3 wird auch in Kapitel 5 „Beschreibung des Vorhabens“ auf die Beschreibung des gesamten Konzeptes des Golfplatzgeländes in der Begründung zum Bebauungsplan zurückgegriffen. Die entsprechenden Passagen sind in kursiver Schrift gehalten.

Der Bebauungsplan „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“ wird als so genannter vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt. Vorhabenträger ist die

Golfpark Weiherhof GmbH & Co. KG

vertreten durch Herrn Horst Wintrich

In den Weihern 21

66687 Wadern-Nunkirchen

Gem. § 12 BauGB wird neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein Durchführungsvertrag entwickelt. Gem. § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Das zugrundeliegende Planungskonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“ setzt sich aus den folgenden Teilmaßnahmen zusammen.

Ferienwohnungen

- Entwicklung eines Ferienhausbereiches entlang des Kandeler Weges,
- Entwicklung eines Bereichs für Tinyhäuser südlich der Straße „In den Weihern“ (FNP-Änderungsbereich),
- Neubau von Terrassenhäusern im Bereich der bestehenden Ferienhäuser.

Sonstige touristische Infrastruktur

- Bau eines Schwimmponpons mit einem Gebäude für Veranstaltungen auf dem bestehenden Löschwasserteich,
- Entwicklung eines Multifunktionsbereichs mit z.B. Naturschwimmbad, Sauna, Ballspielplätzen u.W.

Neubau von Erschließungsanlagen

- Teilausbau der Verkehrsflächen des Kandeler Weges und Neubau einer Privatstraße zum Golfpark zur Verkehrsentlastung von Abschnitten der Straße „In den Weihern“,
- Neubau eines Parkplatzes im Einfahrtsbereich zum Golfplatz.

Nutzung von Solarenergie

- Ermöglichung von PV-Anlagen im Bereich der Parkplätze.

Golfinfrastruktur

- Bau eines zusätzlichen Caddy-Gebäudes,
- Neubau einer Geräte- und Werkstatthalle,
- Arrondierung von Golfspielflächen im östlichen Planbereich.

Durch die geplante Straßenbaumaßnahme wird die Verkehrserschließung des Golfparks verbessert; die Parkplatzerweiterung dient der Sicherstellung ausreichender Stellplätze.

Der Bau von neuen Ferienunterkünften, eines Multifunktionsbereichs sowie eines Veranstaltungsgebäudes (Schwimmponton) trägt zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Tourismus in der Region bei.

Die weiteren Maßnahmen dienen überwiegend der Entwicklung des Golfspielbetriebs.

6. Verfahrensart

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Golfpark Weiherhof - 2. Änderung und Erweiterung“ sowie die Teiländerung des Flächennutzungsplans werden parallel im „klassischen“, zweistufigen, sogenannten Regelverfahren entwickelt.

Untenstehend ist in schematischer Form das Verfahren dargestellt. Die Darstellung illustriert die prinzipielle Vorgehensweise zur Aufstellung von Bauleitplänen.

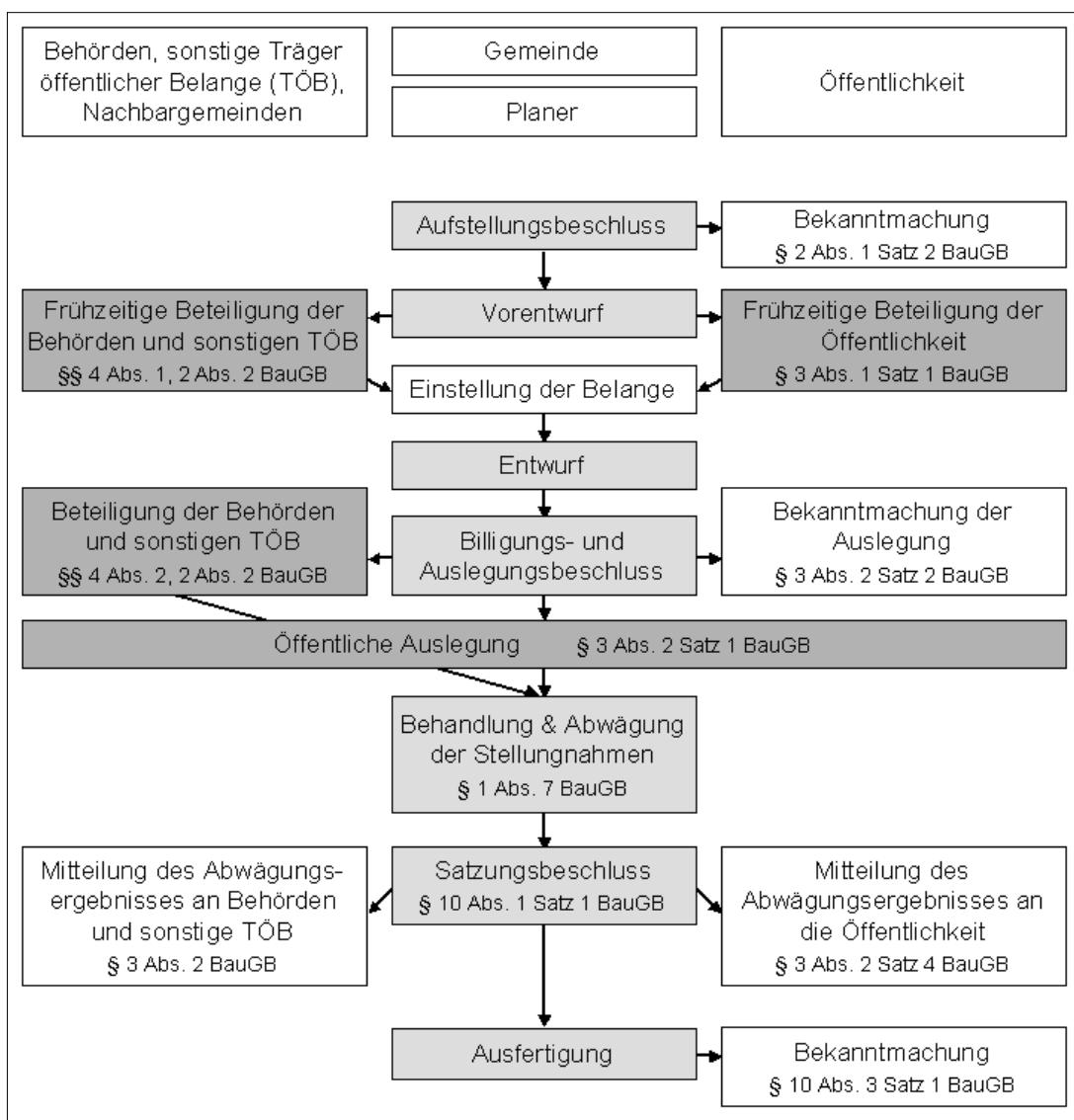


Abb. 6: Verfahrensübersicht von Bauleitplanverfahrens.

7. Planerische und rechtliche Vorgaben

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans und der Teiländerung des Flächennutzungsplans hat die Stadt Wadern weitestgehend Planungs- und Gestaltungsfreiheit. Das entbindet nicht davon, bestehende und überörtliche Planungen, Fachplanungen und sonstige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

7.1. Einfügung des Bebauungsplans in die Gesamtplanung

Aus der Gesetzbestimmung über „Aufgabe, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung“ in § 1 BauGB wird deutlich, dass die Stadt Wadern im Rahmen ihrer Bauleitplanung eine weitgehend planerische Gestaltungsfreiheit genießt. Jedoch hat sie gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die verbindlichen Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dies kann beispielsweise durch die Notwendigkeit der Koordination der überörtlichen Belange, der Zuweisung bestimmter Funktionen oder spezifischer Bodennutzungen begründet werden. Demnach sind die Ziele der Raumordnung lediglich einer Konkretisierung und Ausformung zugänglich und eine Überwindung im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist demgegenüber nicht möglich. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“ und der vorliegenden FNP-Teiländerung ist demnach zu prüfen, ob im Landesentwicklungsplan Siedlung, Teilabschnitt „Umwelt“ sowie Teilabschnitt „Siedlung“, Ziele der Raumordnung enthalten sind, die den Geltungsbereich betreffen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bestimmt § 8 Abs. 2 BauGB, dass diese grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Demnach hat der Bebauungsplan das Grobraster, das der Flächennutzungsplan für die beabsichtigte Entwicklung vorgibt, durch parzellenscharfe allgemeinverbindliche Festsetzungen auszufüllen und mit rechtlich bindender Wirkung die Entwicklungsabsichten der Stadt Wadern zu verdeutlichen. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist demnach zu prüfen, ob die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Wadern entwickelt werden kann.

7.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Maßgeblich für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist der Landesentwicklungsplan mit den beiden Teilabschnitten „Umwelt“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 (zuletzt geändert durch die 1. Änderung, betreffend die Aufhebung der landesplanerischen Ausschlusswirkung der Vorranggebiete für Windenergie, vom 27. September 2011) und „Siedlung“ (LEP-Siedlung) vom 14. Juli 2006.

Ziele der Landesplanung sind verbindliche Vorgaben, an welche sich dieser Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG anzupassen hat. Eine Verfeinerung und Ausdifferenzierung der Ziele der Raumordnung ist zwar möglich, ihre Überwindung im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB allerdings nicht.

Grundsätze der Landesplanung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung eines Raumes als Vorgaben für die Ermessens- und Abwägungsentscheidungen. Grundsätze sind im Sinne einer Abwägungsdirektive zu berücksichtigen und daher einer nachvollziehbar begründeten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich.

7.1.1.1 Landesentwicklungsplan Umwelt

Da der bestehende Bebauungsplan „Golfpark Weiherhof“ Teilbereiche eines Vorranggebiets für Landwirtschaft (VL) in Anspruch nimmt, wurde im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplans im Jahr 2005 ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt.

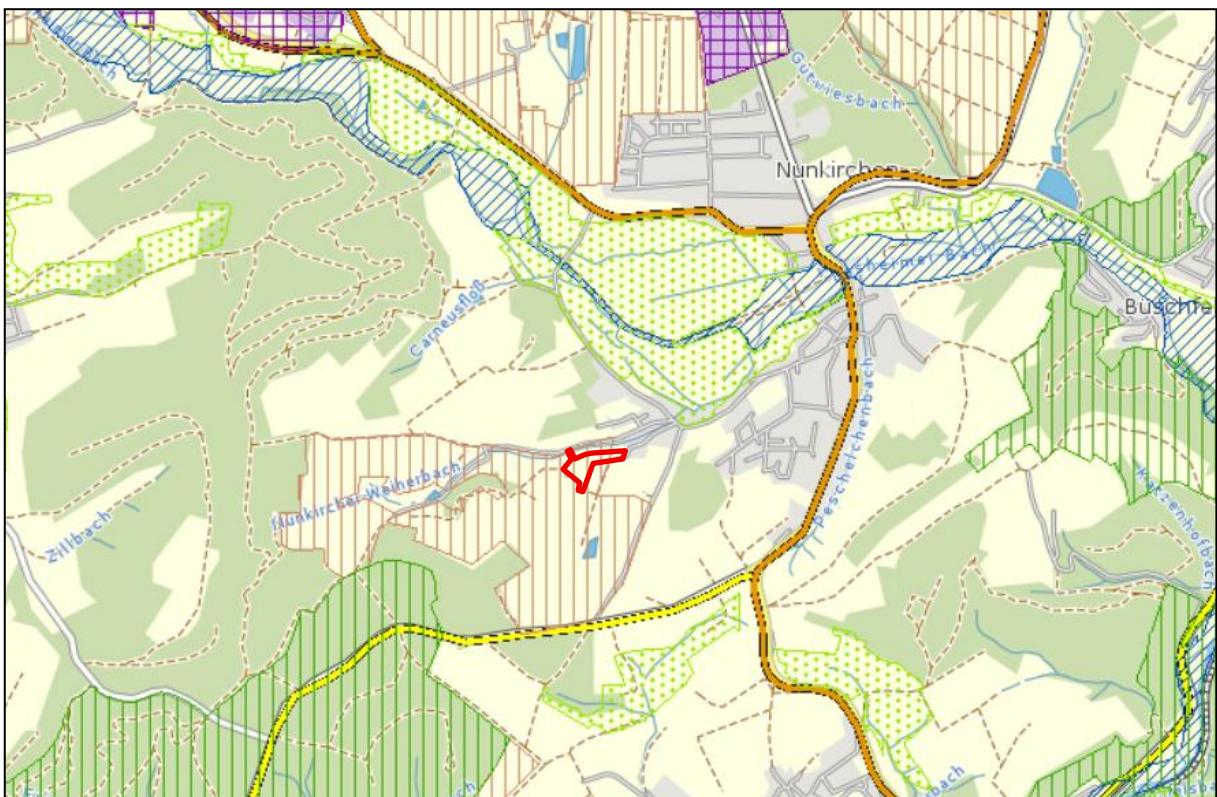


Abb. 7: Auszug des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Umwelt“ mit Darstellung der FNP-Änderungsfläche (rot umrandet), ohne Maßstab (Quelle der Kartengrundlage: www.geoportal.saarland.de).

Der am 8. Mai 2006 ergangene raumordnerische Entscheid des Ministeriums für Umwelt (Az.: C/2-31-2/06 Pr) bescheinigt der Erweiterung der Anlage um 53,1ha, dass diese unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Landesplanung nicht beeinträchtigt werden. Die Hinzunahme einer weiteren kleinen Fläche (0,07 ha) im nördlichen Planbereich ergab sich erst im Laufe des Zielabweichungsverfahrens und ist nicht im raumordnerischen Entscheid berücksichtigt, wurde jedoch mit der Landesbehörde positiv abgestimmt. Demnach wurde im Jahr 2007 eine Festsetzung des Planbereichs als Golfpark im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Die nunmehr vorliegende Erweiterung des Planbereichs in östliche Richtung (rot umrandet) beansprucht eine verbliebene „VL-Restfläche“ (braun schraffiert).

Für den Bereich wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die Grundzüge des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt "Umwelt" durch die Planung nicht

berührt werden (Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Az.: OBB11 - / 25 Jü, Saarbrücken, den 08. September 2025). Entsprechend ist die Grundlage für die FNP-Teiländerung geschaffen.

7.1.1.2 Landesentwicklungsplan Siedlung

Wohnen

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in östliche Richtung sehen die Entwicklung der touristischen Wohnform „Tiny-Häuser“ vor. Bei dieser Wohnform handelt es sich um eine Sonderwohnform des Wohnens und keine Wohnformen im Sinne des Landesentwicklungsplans „Siedlung“. Entsprechend steht die Planung landesplanerischen Sachverhalten nicht entgegen.

Einzelhandel

Der vorliegenden Planung sind keine Einzelhandelsmaßnahmen vorgesehen.

7.1.2 Flächennutzungsplan und Teiländerung des Flächennutzungsplans

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“ aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wadern zu entwickeln.

Für die im Westen innerhalb des Geltungsbereichs „Golfpark Weiherhof – 1. Änderung und Erweiterung“ gelegenen Waldflächen (untenstehende Abb., grüne Umrandung) erfolgte im sogenannten Parallelverfahren zum vorgenannten Bebauungsplan bereits eine Änderung in „Sondergebiet Golfanlage Weiherhof“.

Die Maßnahmen im Rahmen der aktuellen 2. Änderung des Bebauungsplans können aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wadern entwickelt werden, mit Ausnahme der Flächen im östlichen Planbereich, die zum Bau von Golfflächen mit Tiny-Häusern in Anspruch genommen werden (untenstehende, rote Umrandung).

Diese sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wadern bislang als Wald- bzw. Landwirtschaftsflächen ausgewiesen.

Um das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu erfüllen, ist für diese Fläche die entsprechende Teiländerung in Sondergebiet „Golfanlage Weiherhof“ vorgesehen.

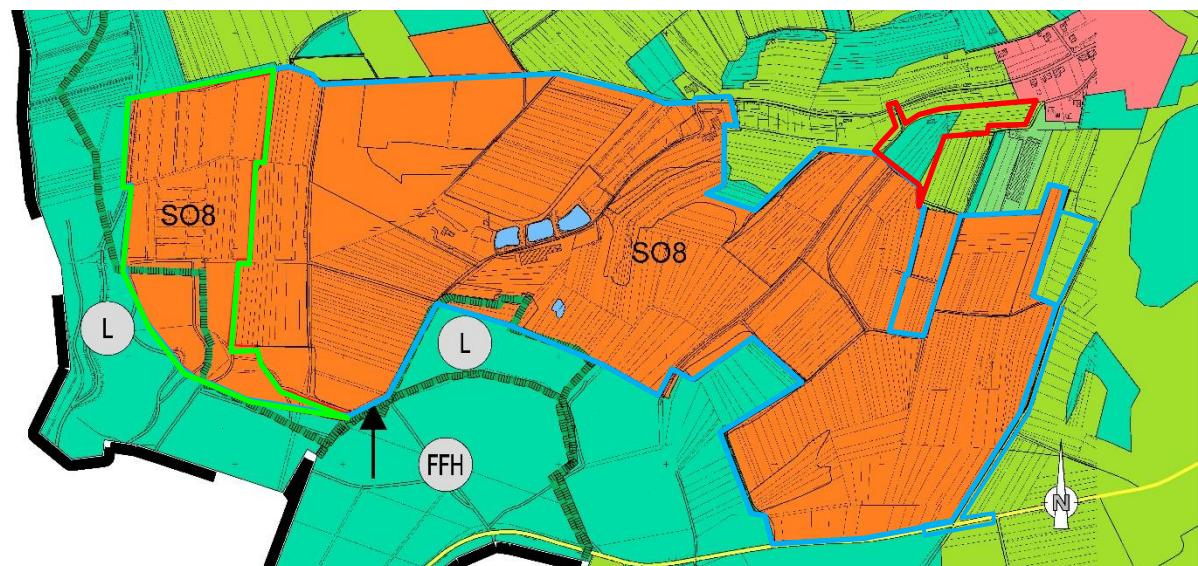


Abb. 8: Auszug des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Stadt Wadern mit der Änderung aus dem Jahr 2018 (grüne Umrandung) und Darstellung des FNP-Änderungsbereichs im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans (rote Umrandung), o.M. Quelle der Grundlage: Stadt Wadern.

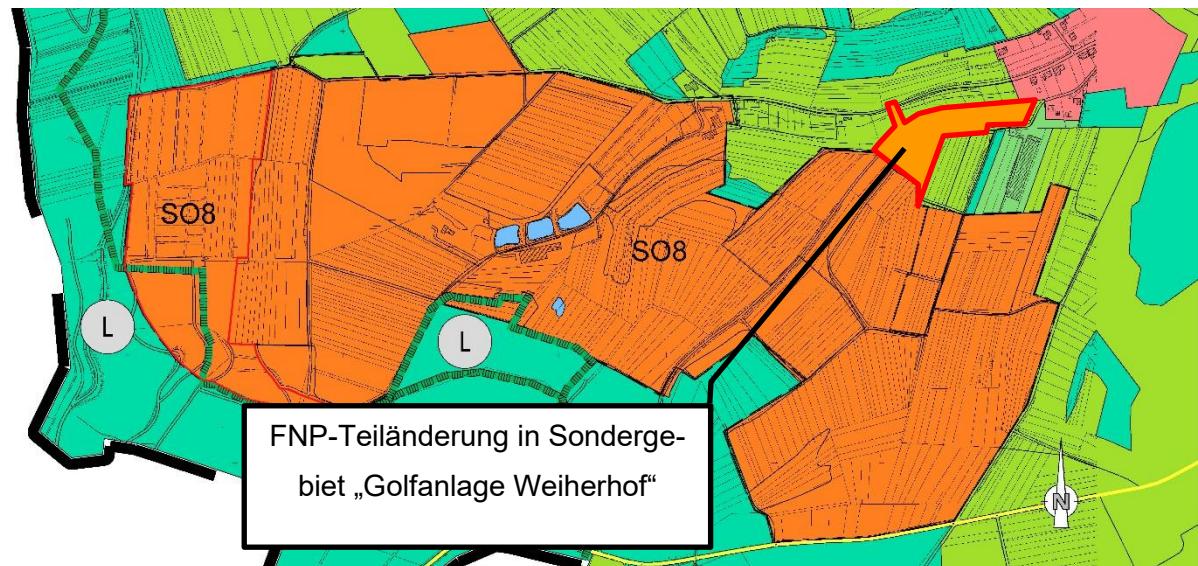


Abb. 9: Auszug des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Stadt Wadern mit Darstellung der geplanten Teiländerung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans (rote Umrandung), o.M. Quelle: Stadt Wadern.

Mit der geplanten Änderung wird für den Bebauungsplan die Grundlage zur Erfüllung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB geschaffen.

7.1.3 Landschaftsplan der Stadt Wadern

Den Landschaftsplan der Stadt Wadern betreffend, wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan/ FNP verwiesen.

8. Naturschutz

Die Belange des Naturschutzes betreffend, wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan/FNP verwiesen.

9. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Kennzeichnungen

Innerhalb des FNP-Änderungsbereichs sind

- belastete Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen,
- Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen oder sonstige Deponien im Sinne des § 2 Abs. 2, 3, 4, 5 Bundesbodenschutzgesetz,
- Vorhaben, bei denen der Bergbau umgeht oder die Mineralien abbauen,

derzeit unbekannt. Darüber hinaus sind keine Bebauungen geplant, die besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich machen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Daher sind **keine Kennzeichnungen** von Flächen im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB erforderlich.

Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen dienen der umfassenden Information über alle Fachplanungen bzw. Nutzungsregelungen, die den Geltungsbereich betreffen und zum Verständnis der städtebaulichen Planung erforderlich sind. Sie liegen bereits als Ergebnisse rechtlicher Entscheidungen vor, beispielsweise höherrangiges Recht oder zeitlich vor dem Bebauungsplan in Kraft getretenes Recht. Die nachrichtlichen Übernahmen sind nur als Hinweise und Informationen zu verstehen und nicht Ausdruck eines planerischen Willens, sondern geben auf der Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften getroffene, rechtlich verbindliche Festsetzungen wieder. Planungen, die noch nicht festgesetzt sind, sind im Planungsprozess mit den Trägern öffentlicher Belange abzuwägen und ggf. nach anderen Bestimmungen gemäß § 9 BauGB festzusetzen.

Der Geltungsbereich der FNP-Teiländerung liegt außerhalb ausgewiesener oder zur Ausweitung vorgesehener

- Naturschutzgebiete i.S.d. § 16 SNG;
- Nationalparke gemäß i.S.d. § 17 SNG;
- FFH-Schutzgebiete und Vogelschutzgebiete;
- Naturdenkmale i.S.d. § 28 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 39 Abs. 1 SNG;
- Wasserschutzgebiete i.S.d. § 45 SWG,
- Überschwemmungsgebiete i.S.d. § 79 SWG;

- Bau-, Bodendenkmäler, beweglicher Kulturdenkmäler oder Denkmalbereiche i.S.d. § 2 Abs. 2 bis 6 SDschG;
- Infrastrukturanlagen.

Das bestehende Landschaftsschutzgebiet („Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen und Landschaftsbestandteilen im Kreise Merzig Wadern“ vom 4. Juli 1952, ergänzt am 26. August 1963, ergänzt am 21. Februar 2013), wird durch die geplanten FNP-Änderungen nicht tangiert.

10. Auswirkungen der Planung

Der Planbereich schließt östlich an den bestehenden Golfplatz an und erstreckt sich teilweise auf Flächen außerhalb des aktuellen Golfplatzareals. Die überplante Fläche umfasst rund 2ha.

Im „Sondergebiet Tiny-Häuser“ (Bebauungsplan: SO 9) sind zu touristischen Zwecken sogenannte Tiny-Häuser vorgesehen. Die Gebäude weisen in der Regel eine geringe Grundfläche von etwa 40 m² bis 70 m² auf.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2 im Bebauungsplan wird die Flächeninanspruchnahme begrenzt und der Bodenverbrauch minimiert.

Da die Baukörper in einem teilweise bewaldeten Bereich liegen, dessen Grundstruktur weitgehend erhalten bleibt, sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild als gering einzustufen. Gleches gilt für Klima, Natur und Ökologie, da sowohl Gebäudegröße als auch Versiegelungsgrad beschränkt sind.

Es wird grundsätzlich Wert auf eine ökologische Bauweise gelegt, etwa durch Holzbauweise, Nutzung von Solarenergie, flächenhafte Versickerung und Brauchwassernutzung.

Bezüglich der aus dem Vorhaben abgeleiteten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird auf den Umweltbericht verwiesen. Diese Maßnahmen reduzieren bzw. gleichen Eingriffe aus.

Aus der neuen Nutzungsstruktur ergeben sich keine negativen Wechselwirkungen mit anderen Siedlungsbereichen; ebenso bestehen keine Einwirkungen auf den Planbereich.

Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens einschließlich Lärm und Abgasen sind aufgrund der geänderten Erschließung über den „Kandeler Weg“ als gering zu bewerten. Der gesamte Planbereich wird über die L 156 und den Kandeler Weg angebunden, sodass innerhalb der Ortslage Nunkirchen nur in sehr geringem Umfang neuer Verkehr entsteht.

Negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft sind nicht zu erwarten. Im Rahmen der kleinräumigen Betrachtung zeigt sich, dass die betroffene Fläche aufgrund ihres Vegetationsbestandes, der Geländesituation und des natürlichen Ertragspotenzials für eine landwirtschaftliche Nutzung kaum geeignet ist und daher nicht genutzt wird. Dies wurde im durchgeföhrten Zielabweichungsverfahren bestätigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der „Golfpark Weiherhof“ für die Stadt Wadern eine bedeutende sportliche und touristische Destination darstellt und eine hohe Attraktivität für Golfer und Touristen besitzt.

Durch die Entwicklung zusätzlicher Übernachtungsformen und -möglichkeiten wird der Tourismus in der Region gestärkt. Weitere Infrastrukturen wie Veranstaltungsgebäude und Multifunktionsbereiche ergänzen das touristische Angebot.

Die Erschließung der Anlage wird verbessert, wodurch die Ortslage Nunkirchen, insbesondere die Straße „In den Weiichern“, entlastet wird. Mit der Umsetzung des Konzepts „Golfressort 2030“ wird die Grundlage für eine positive zukünftige Entwicklung der Golfanlage geschaffen. Die Stadt Wadern steigert damit ihre Attraktivität als Naherholungs- und Urlaubsziel.