

# BAULEITPLANUNG

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“

in der Stadt Wadern, im Stadtteil  
Nunkirchen

## Begründung

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

### Bearbeitung:

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

Auftraggeber:

Stadt Wadern  
Markplatz 13  
66687 Wadern



Golfclub Weiherhof  
GmbH & Co. KG  
In den Weihern 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](mailto: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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>10</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsziele und Zweck der Aufstellung</b>	<b>16</b>
<b>5.</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens</b>	<b>17</b>
<b>6.</b>	<b>Verfahrensart</b>	<b>21</b>
<b>7.</b>	<b>Planerische und rechtliche Vorgaben</b>	<b>22</b>
7.1.	Einfügung des Bebauungsplans in die Gesamtplanung	22
7.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	22
7.1.1.1	Landesentwicklungsplan Umwelt	23
7.1.1.2	Landesentwicklungsplan Siedlung	24
7.1.2	Flächennutzungsplan und Teiländerung des Flächennutzungsplans	24
7.1.3	Landschaftsplan der Stadt Wadern	26
<b>8.</b>	<b>Naturschutz</b>	<b>27</b>
<b>9.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>28</b>
9.1	Sonstiges Sondergebiet Nr. 6: Ferienhäuser – SO6 <sub>FerienH</sub>	28
9.2	Sonstiges Sondergebiet Nr. 7: Terrassenhäuser –SO7 <sub>TerrH</sub>	29
9.3	Sonstiges Sondergebiet Nr. 8: Sondergebiet Ferienhäuser Kandeler Weg – SO8 <sub>FerienH</sub>	30
9.4	Sonstiges Sondergebiet Nr. 9: Sondergebiet Tiny-Häuser – SO9 <sub>Tiny</sub>	30
9.5	Sonstiges Sondergebiet Nr. 10: Sondergebiet Multifunktionsbereich – SO10 <sub>Multifunktion</sub>	31
9.6	Sonstiges Sondergebiet Nr. 11: Sondergebiet Ponton – SO11 <sub>Ponton</sub>	31
9.7	Sonstiges Sondergebiet Nr. 12: Sondergebiet Caddy-Gebäude – SO12 <sub>Caddy</sub>	32
9.8	Sonstiges Sondergebiet Nr. 13: Sondergebiet Geräte- und Werkstatthalle – SO13 <sub>GuW</sub>	33
9.9	Sonstiges Sondergebiet Nr. 14: Wohnen - SO <sub>Wohnen</sub>	33
9.10	Sonstiges Sondergebiet Nr. 15: Wintertraining - SO <sub>Wintertraining</sub>	34
9.11	Verkehrsflächen	35
9.12	Flächen für Nebenanlagen	36
9.13	Nutzung der solaren Strahlungsenergie	36
<b>10.</b>	<b>Baugestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>38</b>
<b>11.</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>39</b>
<b>12.</b>	<b>Entwässerung</b>	<b>42</b>
<b>13.</b>	<b>Denkmalschutzrechtliche Festsetzungen</b>	<b>44</b>
<b>14.</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>45</b>
<b>15.</b>	<b>Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>48</b>
<b>16.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>50</b>
16.1	Sonstiges Sondergebiet Nr. 6: Ferienhäuser – SO6 <sub>FerienH</sub>	50
16.2	Sonstiges Sondergebiet Nr. 7: Terrassenhäuser –SO7 <sub>TerrH</sub>	50
16.3	Sonstiges Sondergebiet Nr. 8: Sondergebiet Ferienhäuser Kandeler Weg – SO8 <sub>FerienH</sub>	51
16.4	Sonstiges Sondergebiet Nr. 9: Sondergebiet Tiny-Häuser – SO9 <sub>Tiny</sub>	51

16.5	Sonstiges Sondergebiet Nr. 10: Sondergebiet Multifunktionsbereich – SO10 <sub>Multifunktion</sub> .....	52
16.6	Sonstiges Sondergebiet Nr. 11: Sondergebiet Ponton – SO11 <sub>Ponton</sub> .....	53
16.7	Sonstiges Sondergebiet Nr. 12: Sondergebiet Caddy-Gebäude – SO12 <sub>Caddy</sub> .....	54
16.8	Sonstiges Sondergebiet Nr. 13: Sondergebiet Geräte- und Werkstatthalle – SO13 <sub>GuW</sub> .....	54
16.9	Sonstiges Sondergebiet Nr. 14: Wohnen - SO <sub>Wohnen</sub> .....	55
16.10	Sonstiges Sondergebiet Nr. 15: Wintertraining - SO <sub>Wintertraining</sub> .....	55
16.11	Verkehrsflächen .....	56
16.12	Zusammenfassung .....	57

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 1. Änderung und Erweiterung“ (grün), ohne Maßstab (Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung).....	7
Abb. 2:	Teilbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“ (grün = Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans, rot = Überplanungen im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans, blau = Erweiterungen des Geltungsbereichs), ohne Maßstab (Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung).....	8
Abb. 3:	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).....	9
Abb. 4:	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. ....	10
Abb. 5:	Regionale Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“, ohne Maßstab.....	11
Abb. 6:	Örtliche Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“, ohne Maßstab.....	12
Abb. 7:	Beispielbilder für eine Bebauung mit Ferienhäusern. Quellen: seehäuser-usedom.de; deavita.com; glamping-inspector.com; mosel-chalets.de; wieckin.de; seehäuser-usedom.de. ....	17
Abb. 8:	Beispielbilder für eine Bebauung mit Tiny-Häusern. Quellen: homify.de; traumferienwohnungen.de; topparken.de; geberit.de; origineelovernachten.nl; glampings.de.....	18
Abb. 9:	Konzept der geplanten Terrassenhäuser (Grafik: P & P GmbH, Konzept: Reuter Architektur).....	18
Abb. 10:	Beispielbilder für einen Veranstaltungsraum auf einem Ponton. Quellen: spiegel.de; baunetzwissen.de; piqza.de; Hausboot Intermezzo; goethe.de; space-craft.de.....	19
Abb. 11:	Beispielbilder für einen Multifunktionsbereich. Quellen: deavita.de; westfalenbad.de; hgtv.de; hotel bareiss.de; hotel boutique.de; stark-balingen.de.....	19
Abb. 12:	Verfahrensübersicht des Bebauungsplanverfahrens. ....	21
Abb. 13:	Auszug des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Umwelt“ mit Darstellung der Erweiterungsfläche in östliche Richtung (rot umrandet), ohne Maßstab (Quelle der Kartengrundlage: www.geoportal.saarland.de). ....	23

Abb. 14:	Auszug des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Stadt Wadern mit der Änderung aus dem Jahr 2018 (grüne Umrandung) und Darstellung des Änderungsbereichs im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans (rote Umrandung), o.M. Quelle: Stadt Wadern. ....	25
Abb. 15:	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. ....	25

## 1. Einleitung

Der „Golfpark Weiherhof“ im Waderner Stadtteil Nunkirchen ist für Golfsportler in der Region und weit darüber hinaus ein sehr attraktiver Spielort. Die reizvolle Natur, das interessante Relief und das abwechslungsreiche Design der Bahnen sind die sportliche Basis; die gute Platzinfrastruktur rundet das Angebot ab. Die Anlage wird von Golfern, Touristen und Naherholung Suchenden sehr geschätzt.

Im Jahr 2018 wurde mit dem Bebauungsplan „Golfpark Weiherhof – 1. Änderung und Erweiterung“ die Grundlage zur Erweiterung des Platzes von einer 18-Loch-Anlage in eine 27-Loch-Anlage geschaffen. Die Erweiterung ist abgeschlossen und der Golfpark bietet besondere und anspruchsvolle Spielmöglichkeiten.

Weiterhin wurde durch die Änderung des Bebauungsplans die Möglichkeit geschaffen, Ferienhäuser auf dem Gelände zu bauen. Die mittlerweile errichteten, qualitativ hochwertigen Ferienhäuser bieten in Appartements komfortable Übernachtungsmöglichkeiten, sowohl für Golfspieler als auch für Gäste in der Region.

Um den Tourismus in der Region weiter zu fördern und um die wirtschaftliche Grundlage der Anlage zu verbreitern, plant der Betreiber des Golfparks auf Grundlage des Konzeptes „Golfressort 2030“ weitere Maßnahmen:

- Die Entwicklung eines Ferienhausbereiches entlang des „Kandeler Weges“,
- die Entwicklung eines Bereichs für Tiny-Häuser südlich der Straße „In den Weihern“,
- den Neubau von Terrassenhäusern im Bereich der bestehenden Ferienhäuser,
- die Entwicklung eines Multifunktionsbereichs mit z.B. Naturschwimmbad, Sauna, Ballspielplätzen u.W.,
- den Bau eines Schwimmpontons mit einem Gebäude für Veranstaltungen auf dem bestehenden Löschwasserteich,
- den Bau eines zusätzlichen Caddy-Gebäudes,
- den Neubau einer Geräte- und Werkstatthalde,
- den Teilausbau der Verkehrsflächen des „Kandeler Weges“ und Neubau einer Privatstraße zum Golfplatz zur Verkehrsentslastung von Abschnitten der Straße „In den Weihern“,
- den Neubau eines Parkplatzes im Einfahrtsbereich zum Golfplatz,
- die Ermöglichung von PV-Anlagen im Bereich von Parkplätzen,
- den Bau einer Wintertrainingsanlage,
- die Arrondierung von Golfspielflächen im östlichen Planbereich und die Ermöglichung von PV-Anlagen,
- die Anpassung der Kompensations- und Waldersatzflächen an die neue Planung.

Für Golfsportler und Naturliebhaber wird so das Kurzurlaubsangebot weiterentwickelt.

Durch die neue Verkehrsanbindung über den Kandeler Weg wird die Erschließung des Golfparks neu geordnet; die Zufahrt zu den geplanten Ferienhausbereichen wird gesichert und eine Entlastung der Straße „In den Weihern“ erfolgt.

Weiterhin ist durch die Planung die planungsrechtliche Sicherung der Bebauung „In der Weiherbach 22“ vorgesehen.

Der „Golfpark Weiherhof“ stellt für die Stadt Wadern eine sehr wichtige sportliche und touristische Destination dar. Die geplanten Maßnahmen sind weiterhin unter wirtschaftlichen und arbeitspolitischen Aspekten bedeutend. Entsprechend unterstützt die Stadt Wadern die Planungen des „Golfparks Weiherhof“.

Zur Umsetzung der Planung ist eine Änderung des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 1. Änderung und Erweiterung“ erforderlich. Der Stadtrat Wadern hat entsprechend in seiner Sitzung am 21.03.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“ gefasst. Mit der Entwicklung der Bebauungsplanänderung erfolgt für den östlichen Erweiterungsbereich des Bebauungsplans (SO 8 – Tiny-Häuser) im so genannten Parallelverfahren eine Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) in Golfanlagen-Flächen.

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

## 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

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).

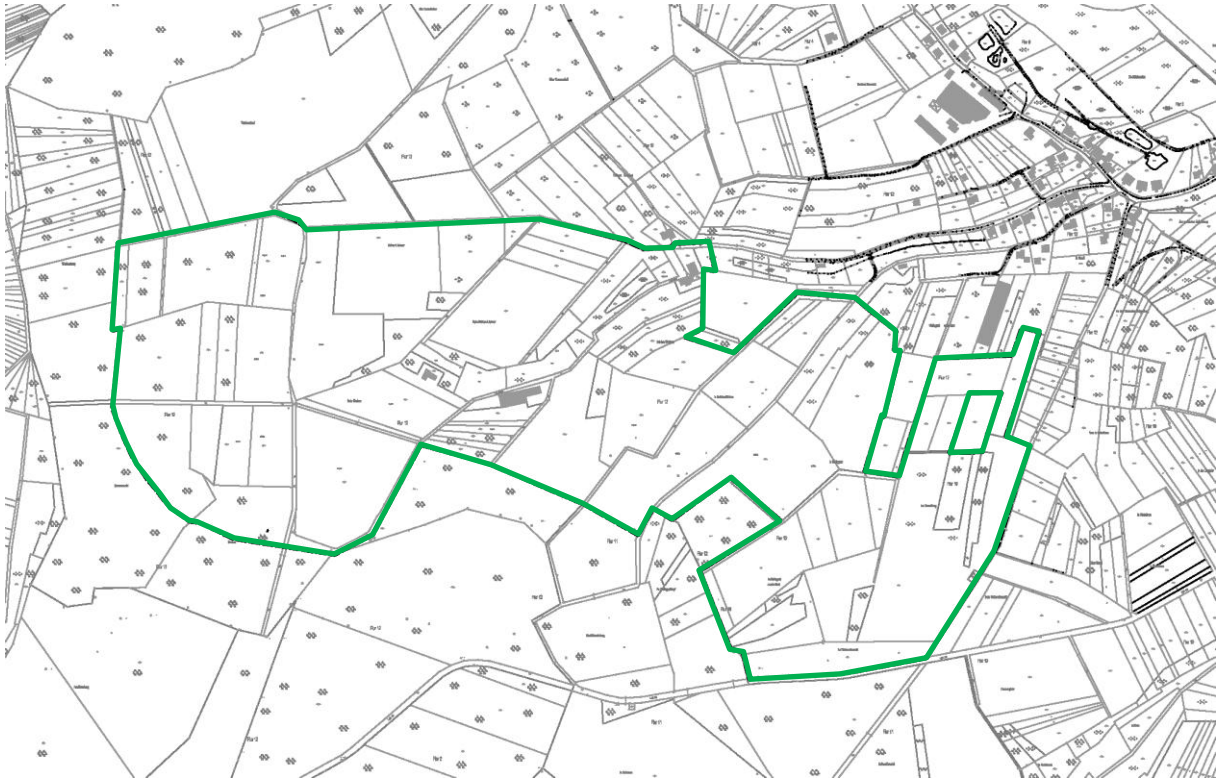


Abb. 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 1. Änderung und Erweiterung“ (grün), ohne Maßstab (Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung).

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans wird der bestehende Bebauungsplan in Teilbereichen überplant bzw. im östlichen Bereich erweitert. Die geplanten räumlichen Teilbereiche der 2. Änderung sind in der nachstehenden Abbildung dargestellt. Grün dargestellt ist der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 1. Änderung; rot dargestellt sind die maßgeblichen Änderungsbereiche innerhalb des Bereichs des rechtsgültigen Bebauungsplans; blau dargestellt sind die externen Erweiterungen des Geltungsbereichs im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans. Darüber hinaus erfolgen weitere Anpassungen (z.B. Aufforstung, Begrünung, Einfriedungen). Für die Erweiterungen des Geltungsbereichs (Tiny-Häuser) erfolgt eine Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Wadern.



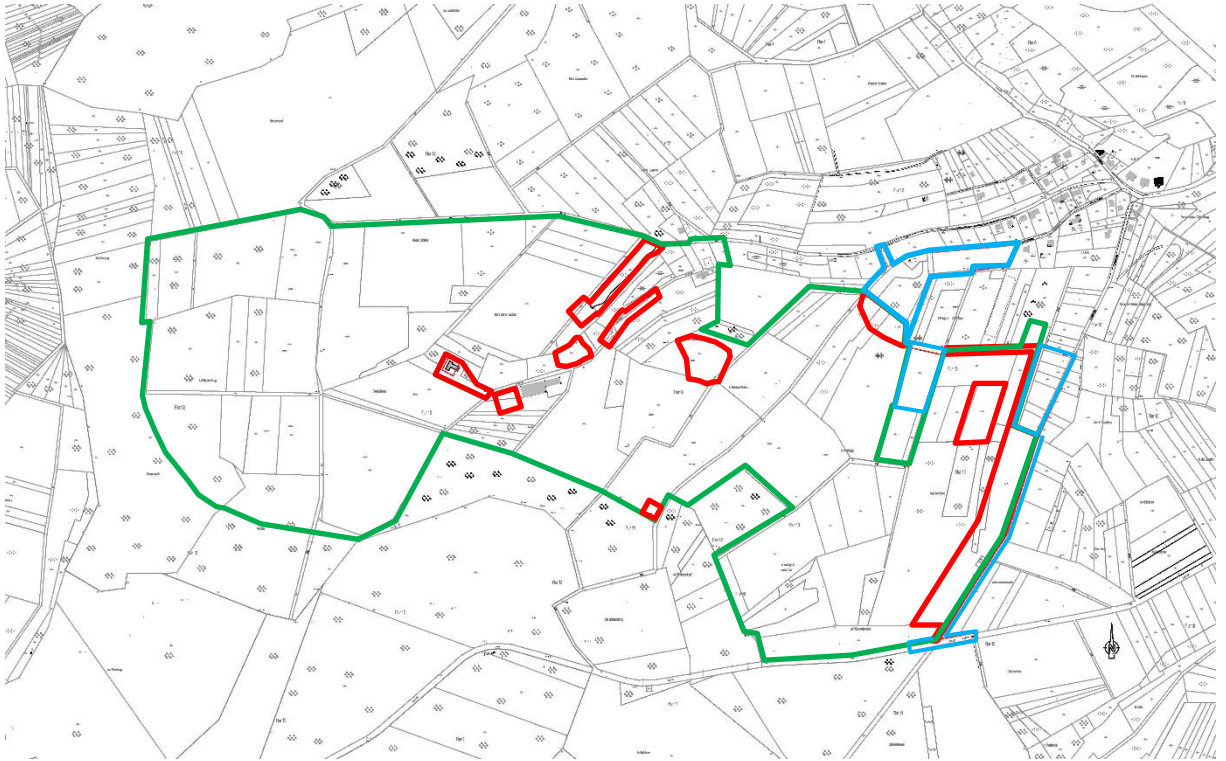


Abb. 2: Teilbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“ (grün = Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans, rot = Überplanungen im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans, blau = Erweiterungen des Geltungsbereichs), ohne Maßstab (Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. der Teiländerung des Flächennutzungsplans sind entsprechend wie in nachstehender Abbildung dargestellt.

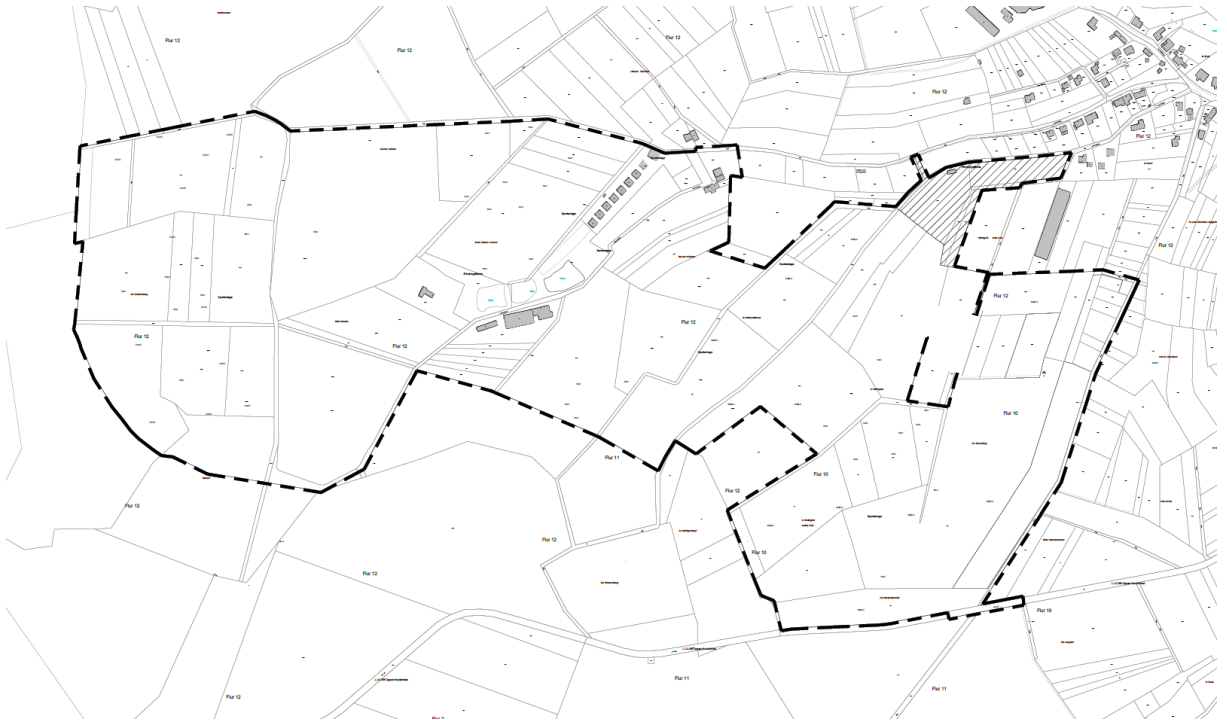


Abb. 3: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“ (schwarz-gestrichelt) mit Darstellung des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans (schraffiert), ohne Maßstab (Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung).

### 3. Bestandsbeschreibung

#### 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.

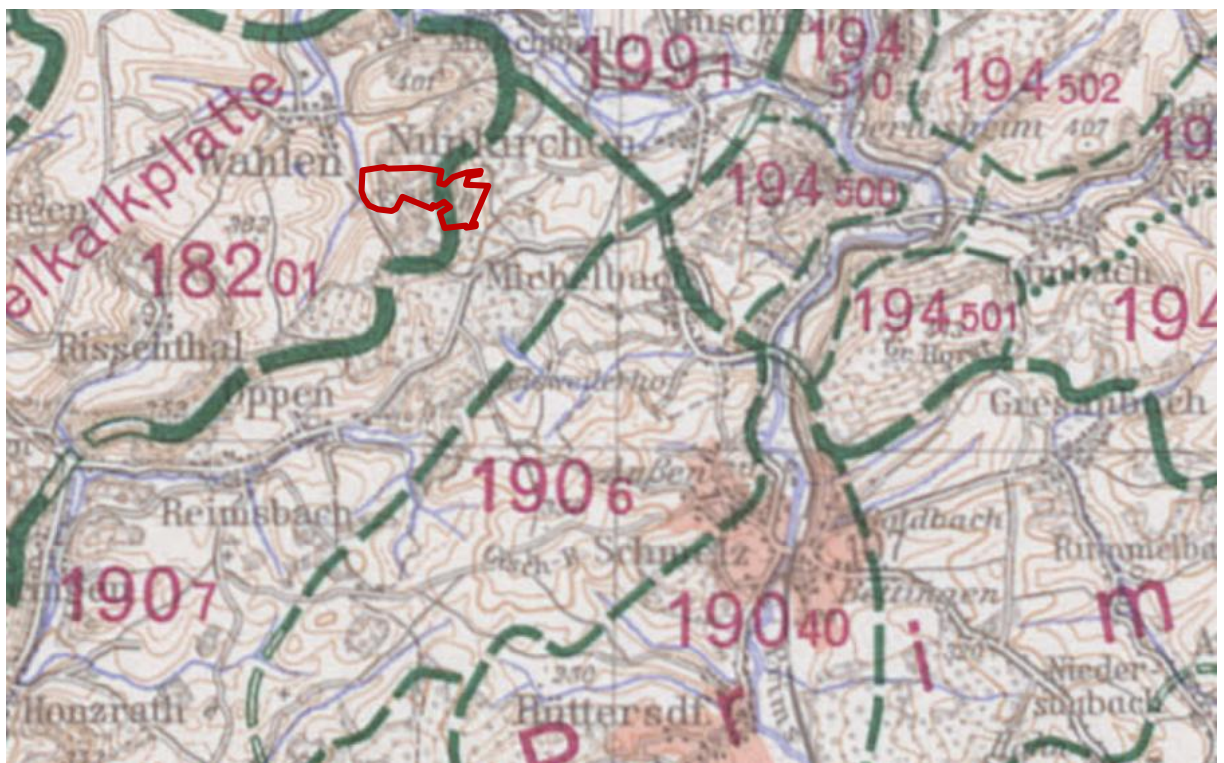


Abb. 4: Naturräumliche Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“, aus „Die naturräumlichen Einheiten Deutschlands in Einzelblättern, Bundesanstalt für Landeskunde, Bad Godesberg 1952–1994, Blatt 159: Saarbrücken (Helga Schneider 1972), ohne Maßstab.

Die Flächen zur Erweiterung 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 Basalttafel (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.

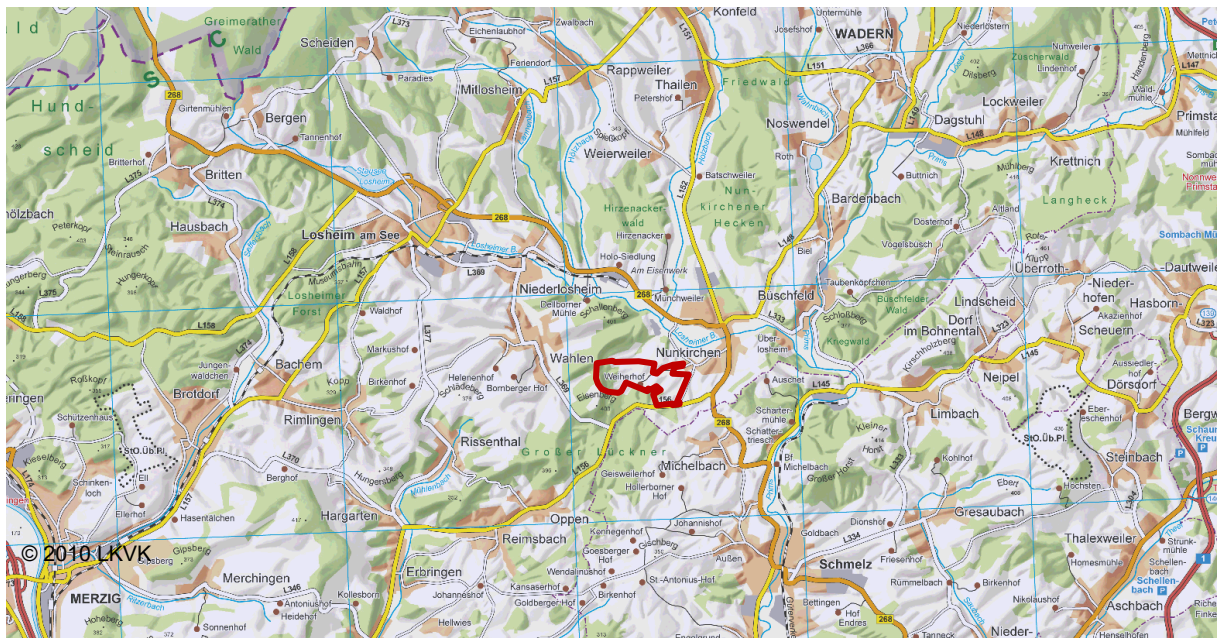


Abb. 5: Regionale Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“, ohne Maßstab.

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 Weiern“ ist ca. 200 m in östlicher Richtung von der Anlage entfernt.

In Bezug zum Golfplatz nächstgelegene Wohngebäude sind die Anwesen „In den Weiern 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.

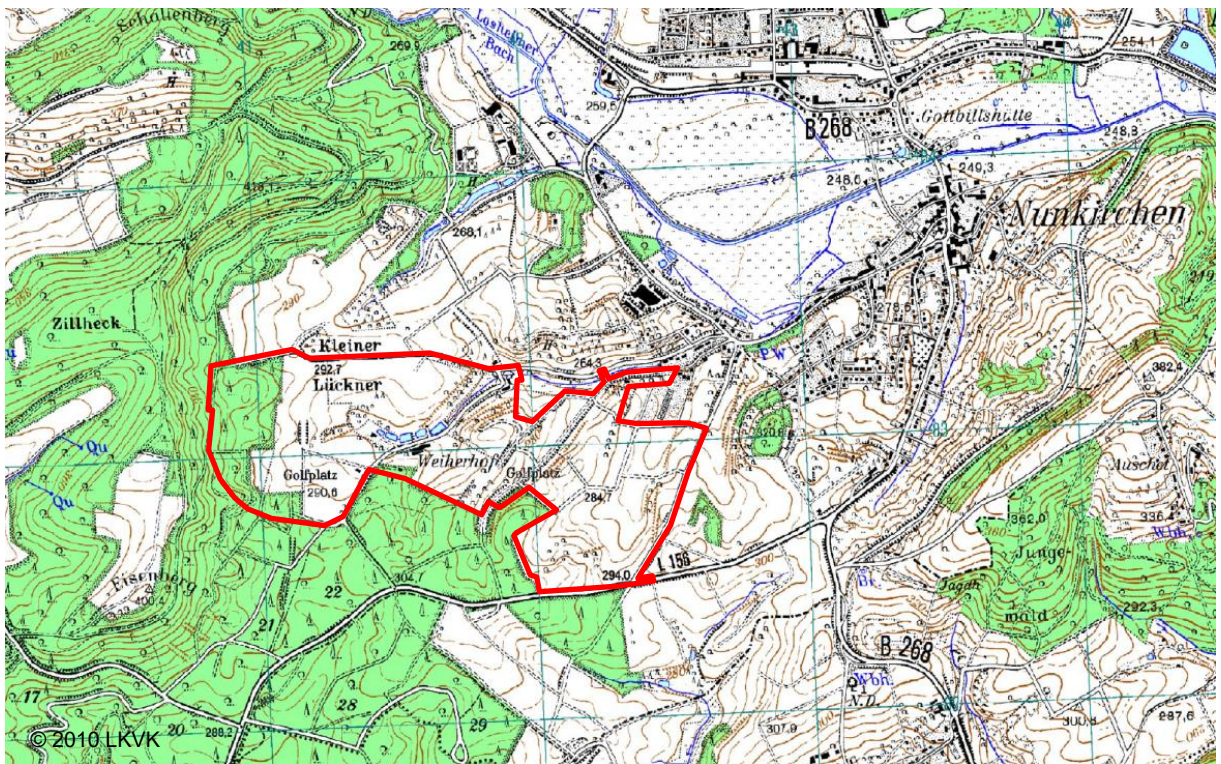


Abb. 6: Örtliche Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“, ohne Maßstab.

### Örtliche Erschließung

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

Über die Straße „In den Weiern“ und den „Kandeler Weg“ erfolgt in südliche Richtung die Anbindung an die L 156.



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 einem Mischwald bestanden.

Die detaillierte Erhebung der anzutreffenden Vegetationsformen betreffend, wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan 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; weiterhin ist im Rahmen der Planung die planungsrechtliche Sicherung der Bebauung „In der Weiherbach 22“ 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. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

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 (Sondergebiet Caddy-Gebäude – SO12<sub>Caddy</sub>) 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).

Ein entsprechender Ausgliederungsantrag wurde beim Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz gestellt.

Durch die geplante Erweiterung des Golfplatzes in östliche Richtung werden keine weiteren Flächen des LSG in Anspruch genommen.

Auf die weiteren diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

### **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 bestehenden 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“ stellt für die Stadt Wadern eine sehr wichtige sportliche und touristische Destination dar. Die Erweiterung der Anlage ist weiterhin unter wirtschaftlichen und arbeitspolitischen Aspekten bedeutend. Entsprechend besteht ein öffentliches Interesse an der Entwicklung der Maßnahme und die Stadt Wadern unterstützt die Planungen des „Golfparks Weiherhof“.

Durch die Erweiterung der Spielanlage von 18 auf 27 Spielbahnen in den vergangenen Jahren entwickelte sich die Anlage unter sportlichen Gesichtspunkten zu einer einzigartigen Anlage im südwestdeutschen Raum.

Die gebauten Ferienhäuser mit Appartementwohnungen erfreuen sich einer großen Beliebtheit bei Golfern wie bei Touristen.

In Zukunft möchte der Betreiber weitere Übernachtungsformen und Übernachtungsmöglichkeiten schaffen und so den Tourismus in der Region stärken und fördern.

Dazu sind u.A. geplant der Bau von Ferienwohnungen, eines Veranstaltungsgebäudes und eines sportlichen Multifunktionsbereichs.

Zur Verbesserung der Erschließung der Anlage, der Aufnahme neu entstehender Verkehre und der Entlastung der Straße „In den Weihern“ ist der Bau einer Privatstraße vom Kandler Weg zum Clubgebäude geplant. Dadurch wird eine Zufahrt von der L156 zum Clubgelände, ohne Durchfahrt der Ortslage Nunkirchen, geschaffen.

Im sportlichen Bereich werden mit der Entwicklung einer Wintertrainingsanlage die Übungsmöglichkeiten verbessert.

Was die geplante neue Bebauung betrifft, bindet diese an die bestehende Gastronomie und Infrastruktur an bzw. entwickelt sich in deren Kontext.

## 5. Beschreibung des Vorhabens

Der Bebauungsplan „Golfpark Weiherhof – 1. 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 Tiny-Häuser südlich der Straße „In den Weihern“,
- Neubau von hangintegrierten Terrassenhäusern im Bereich der bestehenden Ferienhäuser.



## Ferienhäuser



Abb. 7: Beispielbilder für eine Bebauung mit Ferienhäusern. Quellen: seehäuser-usedom.de; deavita.com; glamping-inspektor.com; mosel-chalets.de; wieckin.de; seehäuser-usedom.de.



Abb. 8: Beispielbilder für eine Bebauung mit Tiny-Häusern. Quellen: homify.de; traumferienwohnungen.de; topparken.de; geberit.de; origineelovernachten.nl; glampings.de.

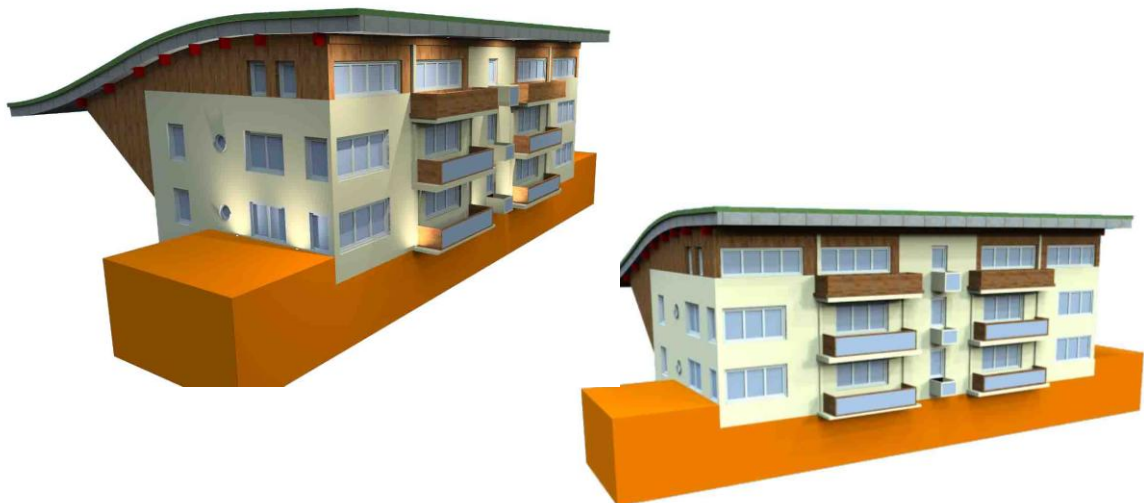


Abb. 9: Konzept der geplanten Terrassenhäuser (Grafik: P & P GmbH, Konzept: Reuter Architektur)

### Sonstige touristische Infrastruktur

- Bau eines Schwimmpontons mit einem Gebäude für Veranstaltungen auf dem bestehenden Löschwasserteich,





## Ponton



Abb. 10: Beispielbilder für einen Veranstaltungsraum auf einem Ponton. Quellen: spiegel.de; baunetz-wissen.de; piqza.de; Hausboot Intermezzo; goethe.de; space-craft.de.

- Entwicklung eines Multifunktionsbereichs mit z.B. Naturschwimmbad, Sauna, Ball-spielplätzen u.W.,



## Multifunktionsbereich



Abb. 11: Beispielbilder für einen Multifunktionsbereich. Quellen: deavita.de; westfalenbad.de; hgtv.de; hotel bareiss.de; hotel boutique.de; stark-balingen.de

### **Neubau von Erschließungsanlagen**

- Teilausbau der Verkehrsflächen des Kandeler Weges und Neubau einer Privatstraße zur Verkehrsentslastung 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 und zur Versorgung der geplanten Tiny-Häuser.

### **Golfinfrastruktur**

- Bau eines zusätzlichen Caddy-Gebäudes,
- Neubau einer Geräte- und Werkstatthalle,
- Anlage eines zusätzlichen Teiches zur Speicherung von Beregnungswasser,
- Arrondierung von Golfspielflächen im östlichen Planbereich,
- Neubau eines Wintertrainingscenters.

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“ wird im „klassischen“, zweistufigen, sogenannten Regelverfahren entwickelt.

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

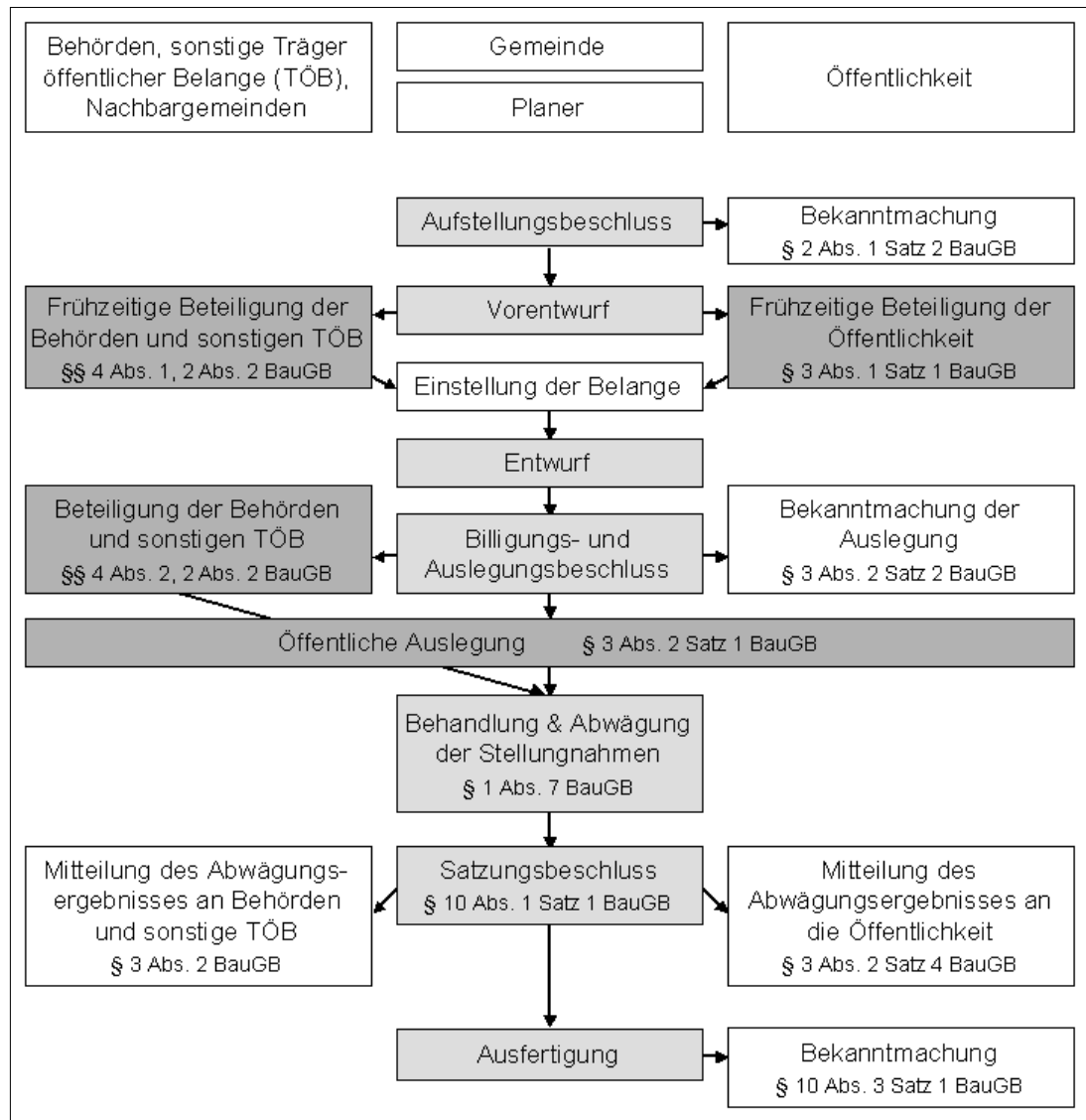


Abb. 12: Verfahrensübersicht des Bebauungsplanverfahrens.

## **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 – 1. Änderung und Erweiterung“ 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.

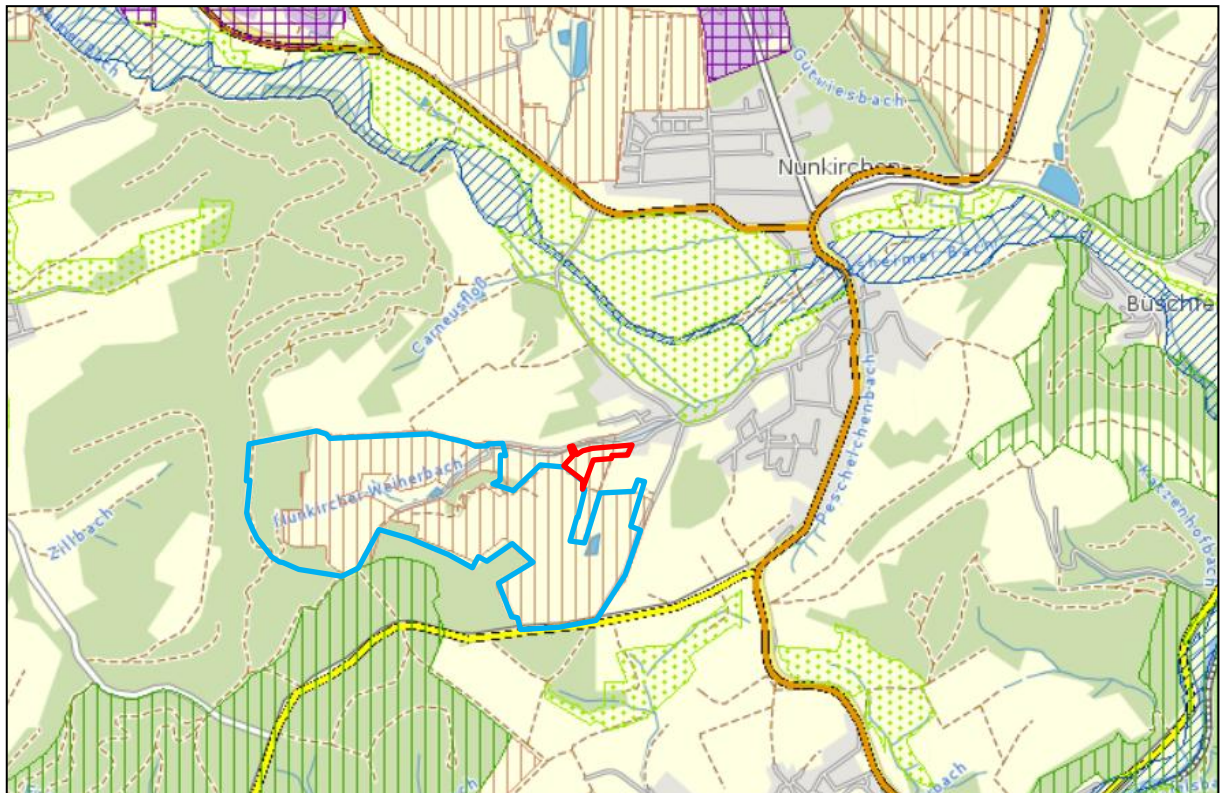


Abb. 13: Auszug des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Umwelt“ mit Darstellung der Erweiterungsfläche in östliche Richtung (rot umrandet), ohne Maßstab (Quelle der Kartengrundlage: [www.geoportal.saarland.de](http://www.geoportal.saarland.de)).

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 be-



rührt 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 (vorstehende Abbildung, rot umrandet) beansprucht eine verbliebene „VL-Restfläche“.

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 den Bebauungsplan/ die FNP-Teiländerung geschaffen.

#### **7.1.1.2 Landesentwicklungsplan Siedlung**

##### **Wohnen**

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sehen maßgeblich die Entwicklung der Wohnform „Ferienwohnungen“ 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 (Abb. 13, grüne Umrandung) erfolgte im sogenannten Parallelverfahren zum vorgenannten Bebauungsplan bereits eine Änderung in Sondergebiet „Golfanlage Weiherhof“.

Die Mehrzahl der Maßnahmen im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans kann aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wadern entwickelt werden, mit Ausnahme der Flächen im östlichen Planbereich, die zum Bau von Tiny-Häusern in Anspruch genommen werden (Abb. 14, rote Umrandung).

Diese sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wadern 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.

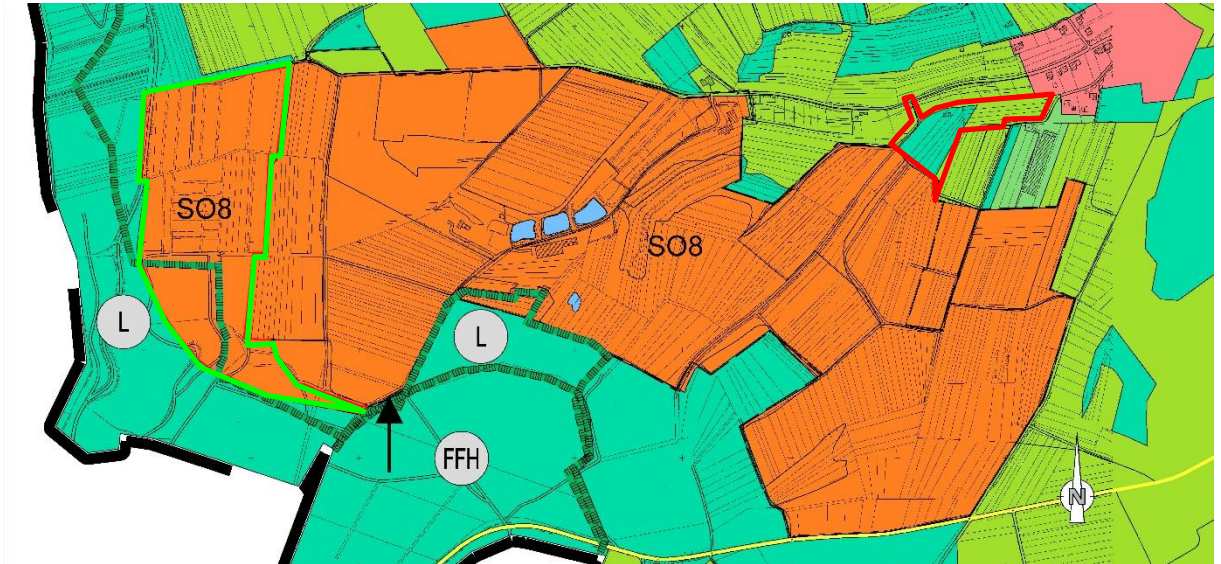


Abb. 14: Auszug des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Stadt Wadern mit der Änderung aus dem Jahr 2018 (grüne Umrandung) und Darstellung des Änderungsbereichs im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans (rote Umrandung), o.M. Quelle: Stadt Wadern.

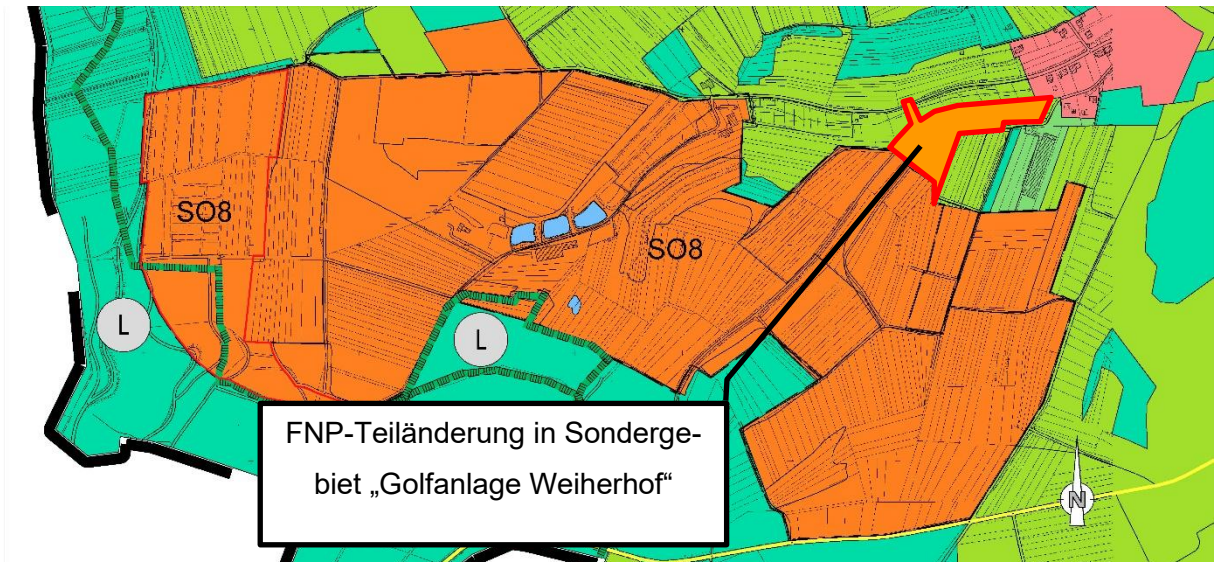


Abb. 15: Auszug des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Stadt Wadern mit Darstellung der geplanten Teiländerung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans (rote Umrandung), o.M. Quelle: Stadt Wadern.

Mit der geplanten Änderung wird das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

### **7.1.3 Landschaftsplan der Stadt Wadern**

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

## **8. Naturschutz**

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

## 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

### Vorbemerkungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie die auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnungen (Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung) gebunden, sondern kann im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften auch frei Festsetzungen treffen.

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 1. Änderung und Erweiterung“ zu den Sondergebieten Nr. 1-5 bleiben unverändert.

Entsprechend werden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung folgende Festsetzungen getroffen:

### 9.1 Sonstiges Sondergebiet Nr. 6: Ferienhäuser – SO6<sub>FerienH</sub>

Die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung des entsprechenden Bereichs als sonstiges Sondergebiet Nr. 6, SO6<sub>Ferienhäuser</sub> gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO definiert. Um § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO Rechnung zu tragen, sind Art und Maß der baulichen Nutzung wie folgt definiert:

- a) Zulässig innerhalb des Sondergebietes Nr. 6 sind Ferienhäuser sowie die zum Betrieb erforderlichen Nebenanlagen und Nebengebäude.
- b) Innerhalb der Baugrenzen sind Ferienhäuser als Einzelhäuser mit jeweils einer Gebäudegrundfläche von maximal 170m<sup>2</sup> und weiterhin ein Gebäude mit einer Gebäudegrundfläche von 260m<sup>2</sup> zulässig. Es sind bauliche Anlagen bis zu einer Traufhöhe von maximal 4,50m und einer Firsthöhe von maximal 6,50m über der Geländeoberkante in offener Bauweise zulässig. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade), als Firsthöhe die oberste Dachbegrenzungskante. Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgelegt.

### Begründung:

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde bereits die planungsrechtliche Grundlage für die Anlage der Ferienhäuser im Bereich des SO6 geschaffen; in Zuge der Um-

setzung der Maßnahme entstand jedoch die Erfordernis der Änderung der Erschließungsstruktur (Straßenlage). Durch die vorliegende Planänderung wird die planungsrechtliche Grundlage für die Bestandssituation geschaffen.

## **9.2 Sonstiges Sondergebiet Nr. 7: Terrassenhäuser –SO7<sub>TerrH</sub>**

Die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung des entsprechenden Bereichs als sonstiges Sondergebiet Nr. 7, SO7<sub>Terrassenhäuser</sub> gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO definiert. Um § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO Rechnung zu tragen, sind Art und Maß der baulichen Nutzung wie folgt definiert:

- a) Zulässig innerhalb des Sondergebietes Nr. 7 sind Apartmentgebäude mit Ferienwohnungen sowie die zum Betrieb erforderlichen Nebenanlagen und Nebengebäude.
- b) Innerhalb der Baugrenzen sind Gebäude mit einer Gebäudegrundfläche von maximal 450 m<sup>2</sup> zulässig. Es sind bauliche Anlagen in Form von Einzelhäusern bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 12,00 m über der Geländeoberkante in offener Bauweise zulässig. Gebäude sind in den Hangbereich zu integrieren. Dachflächen sind als Gründächer auszuführen, die sich in die Golfspielflächen einfügen.

### **Begründung:**

Ein Schwerpunkt der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans ist die Entwicklung unterschiedlicher Formen von Ferienunterkünften. Neben den bestehenden Ferienhäusern mit Appartements im Bereich des SO 6 sind weitere Unterkünfte in den Bereichen SO7 (Terrassenhäuser), SO 8 (Ferienhäuser Kandeler Weg) und SO (9 Tiny Häuser) geplant.

In den im Bereich der Terrassenhäuser geplanten Gebäuden ist die Anlage weiterer Apartmentwohnungen vorgesehen; das Gebäude ist so konzipiert, dass seine Dachfläche als Gründach in die bestehenden Golfspielflächen integriert wird.

Im Bereich des „Kandeler Weges“, SO 8, sind Ferienhäuser im „klassischen“ Sinn geplant. Auf Grund der Lage in der relativ offenen Landschaft wird hier jedoch Wert auf eine Bauweise gelegt, die die Gebäude in die Landschaft integriert (z.B. Gründächer, Holzbauweise).

Im Bereich des Sondergebietes SO 9 Tinyhäuser gestalten sich die Gebäude in Bezug zum SO 8 kleiner, was seinen Niederschlag auch in einer geringeren Grundflächenzahl findet (SO 9: GRZ 0,2/ SO 8: GRZ 0,3). Beim Planbereich handelt es sich um einen aufgelichteten Mischwald, in den die Gebäude integriert werden; entsprechend fügen sich die Gebäude in diesem Bereich sehr gut ins Landschaftsbild ein.

Mit der Entwicklung der Ferienwohnungen wird ein wichtiger Beitrag zur Stärkung des Tourismus in der Region und in der Stadt Wadern geschaffen. Anknüpfend an die bereits sehr attraktive Golfanlage wird hier die Möglichkeit geschaffen für Golfer wie für Touristen allgemein den Urlaub zu verbringen.

### **9.3 Sonstiges Sondergebiet Nr. 8: Sondergebiet Ferienhäuser Kandler Weg – SO8<sub>FerienH</sub>**

Die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung des entsprechenden Bereichs als sonstiges Sondergebiet Nr. 8, SO8<sub>Ferienhäuser</sub> gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO definiert. Um § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO Rechnung zu tragen, sind Art und Maß der baulichen Nutzung wie folgt definiert:

- a) Zulässig innerhalb des Sondergebietes Nr. 8 sind Ferienhäuser sowie die zum Betrieb erforderlichen Nebenanlagen und Erschließungsanlagen.
- b) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen. Die Grundflächenzahl ist definiert mit GRZ 0,3. Es sind bauliche Anlagen bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 6,50m über der bestehenden Geländeoberkante in offener Bauweise zulässig. Zulässig sind Einzelhäuser. Dachflächen sind als Gründächer auszuführen.

#### **Begründung:**

Siehe 9.2

### **9.4 Sonstiges Sondergebiet Nr. 9: Sondergebiet Tiny-Häuser – SO9<sub>Tiny</sub>**

Die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung des entsprechenden Bereichs als sonstiges Sondergebiet Nr. 9, SO9<sub>Tiny</sub> gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO definiert. Um § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO Rechnung zu tragen, sind Art und Maß der baulichen Nutzung wie folgt definiert:

- a) Zulässig innerhalb des Sondergebietes Nr. 8 sind Ferienhäuser (Tinyhäuser) sowie die zum Betrieb erforderlichen Nebenanlagen und Erschließungsanlagen.
- b) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen. Die Grundflächenzahl ist definiert mit GRZ 0,2. Es sind bauliche Anlagen in Form von Einzelhäusern bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 6,50m über der bestehenden Geländeoberkante in offener Bauweise zulässig.

**Begründung:**

Siehe 9.2

## **9.5 Sonstiges Sondergebiet Nr. 10: Sondergebiet Multifunktionsbereich – SO10<sub>Multifunktion</sub>**

Die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung des entsprechenden Bereichs als sonstiges Sondergebiet Nr. 10, SO10<sub>Multifunktion</sub> gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO definiert. Um § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO Rechnung zu tragen, sind Art und Maß der baulichen Nutzung wie folgt definiert:

- a) Zulässig innerhalb des Sondergebietes Nr. 10 sind Sport- und Freizeitanlagen sowie die zum Betrieb erforderlichen Nebenanlagen und Erschließungsanlagen.
- b) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen. Die zulässige Gebäudegrundfläche wird mit maximal 900 m<sup>2</sup> festgesetzt. Es sind bauliche Anlagen bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 8,00m über der bestehenden Geländeoberkante in offener Bauweise zulässig.

**Begründung:**

Neben dem Golfsport will der Betreiber der Anlage zukünftig Schwerpunkt auf die touristische Nutzung der Anlage legen. Neben der Schaffung von Unterkunftsmöglichkeiten ist dazu die Errichtung weiterer diesbezüglicher Infrastrukturen erforderlich. Konzipiert ist die Entwicklung eines Multifunktionsbereichs im Zentrum der Golfanlage. Mit z.B. einem Naturschwimmbad, einer Sauna oder Ballspielplätzen wird die Attraktivität der bestehenden Anlage sowie der geplanten Unterkünfte erhöht und sehr gute Voraussetzungen für einen Kurzurlaub auf der Anlage geschaffen.

## **9.6 Sonstiges Sondergebiet Nr. 11: Sondergebiet Ponton – SO11<sub>Ponton</sub>**

Die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung des entsprechenden Bereichs als sonstiges Sondergebiet Nr. 11, SO11<sub>Ponton</sub> gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO definiert. Um § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO Rechnung zu tragen, sind Art und Maß der baulichen Nutzung wie folgt definiert:

- a) Zulässig innerhalb des Sondergebietes Nr. 11 ist ein Schwimm-Ponton mit baulichen Anlagen zur Nutzung als Veranstaltungsraum (z.B. Konferenzen, Veranstaltungen, Feiern).
- b) Die zulässige Gebäudegrundfläche wird mit maximal 300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Es sind bauliche Anlagen bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 5,00m über der bestehenden Wasseroberfläche zulässig.



- c) Neben den Bauantragsgenehmigungen sind ist eine wasserrechtliche Genehmigungen gem. § 78 SWG einzuholen.
- d) Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist sicherzustellen und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

**Begründung:**

Die Golfanlage verfügt über eine sehr gute Gastronomie mit Innen- und Außenbereich. Zur Ergänzung und Abrundung des gastronomischen Angebotes ist der Bau eines Veranstaltungsraums geplant. Anstelle eines „klassischen“ Gebäudes auf dem „Festland“ ist die Errichtung eines auf der bestehenden Teichanlage schwimmenden Bauwerks konzipiert. Die gewählte Bauweise stellt eine besondere Attraktion, in einer besonderen Atmosphäre dar und erzielt ein Alleinstellungsmerkmal in der Region. Da sich das geplante Bauwerk im Hauptfluss des Nunkircher Weiherbachs befindet ist zusätzlich zur Baugenehmigung eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 78 SWG einzuholen.

## **9.7 Sonstiges Sondergebiet Nr. 12: Sondergebiet Caddy-Gebäude – SO12<sub>Caddy</sub>**

Die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung des entsprechenden Bereichs als sonstiges Sondergebiet Nr. 12 SO12<sub>Caddy</sub> gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO definiert. Um § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO Rechnung zu tragen, sind Art und Maß der baulichen Nutzung wie folgt definiert:

- a) Zulässig innerhalb des Sondergebietes Nr. 12 ist ein Gebäude zum Abstellen von Golf-Caddys (Caddy-Gebäude).
- b) Innerhalb der Baugrenzen ist ein zusätzliches Gebäude mit einer Gebäudegrundfläche von maximal 300 m<sup>2</sup> zulässig. Es sind bauliche Anlagen bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 8,00m über der Geländeoberkante in offener Bauweise zulässig.

**Begründung:**

In den vergangenen Jahren hat sich die Mitgliederzahl des Golfclubs positiv entwickelt. Entsprechend steigt der Bedarf an Caddy-Unterstellplätzen; um diesem Bedarf Rechnung zu tragen, ist der Bau eines zusätzlichen Caddy-Gebäudes geplant. Der Standort befindet sich südlich, gegenüber des bestehenden Caddy-Gebäudes.

Es kommt hier zu 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).

Ein entsprechender Ausgliederungsantrag wurde beim Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz gestellt.

## **9.8 Sonstiges Sondergebiet Nr. 13: Sondergebiet Geräte- und Werkstatthalle – SO13<sub>GuW</sub>**

Die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung des entsprechenden Bereichs als sonstiges Sondergebiet Nr. 13 SO13<sub>GuW</sub> gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO definiert. Um § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO Rechnung zu tragen, sind Art und Maß der baulichen Nutzung wie folgt definiert:

- a) Zulässig innerhalb des Sondergebietes Nr. 13 ist eine Geräte- und Werkstatthalle.
- b) Innerhalb der Baugrenzen ist ein Gebäude mit einer Gebäudegrundfläche von maximal 300 m<sup>2</sup> zulässig. Es sind bauliche Anlagen bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 8,00m über der Geländeoberkante in offener Bauweise zulässig.

### **Begründung:**

Die Pflege der Spielflächen Golfanlage erfolgt flächenbedingt (ca. 90ha Gesamtbereich der Anlage) durch den Einsatz von Maschinen. Zur Erhaltung und Pflege der Clubanlage plant der Betreiber die Anlage einer separaten Geräte- und Werkstatthalle, von der aus die Pflege der Spielflächen erfolgen kann. Das entsprechende Sondergebiet Nr. 13 SO13<sub>GuW</sub> befindet sich zentral am südlichen Spielarealrand.

## **9.9 Sonstiges Sondergebiet Nr. 14: Wohnen - SO<sub>Wohnen</sub>**

Die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung des entsprechenden Bereichs als sonstiges Sondergebiet Nr. 14 (SO14) „Wohnen“ gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO definiert. Um § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO Rechnung zu tragen, sind Art und Maß der baulichen Nutzung wie folgt definiert:

- a) Das Sondergebiet dient dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, Garagen sowie dazugehörige Neben- und Erschließungsanlagen.
- b) Das Maß der baulichen Nutzung wird auf maximal ein Vollgeschoss und die Grundflächen (GR) auf 220m<sup>2</sup> (Hauptgebäude) begrenzt. Innerhalb der Baugrenze sind bauliche Anlagen bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 8,00m über dem festgelegten

Höhenbezugspunkt in offener Bauweise zulässig. Zulässig sind Einzelhäuser.

- c) Nebenanlagen und Nebengebäude (Carports, Büro-/Servercontainer) sind zusätzlich innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen mit einer Höhe von bis zu 5,00m zulässig.

**Begründung:**

Der Planbereich umfasst den Bereich des bestehenden Gebäudes „In den Weihern 22“. Die Wohnnutzung befindet sich inmitten des Spielareals der Golfanlage. Zur Schaffung von Planungsrecht des Bestandes und zur Sicherung der Erschließung wird der Bereich als Sondergebiet Nr. 14 (SO14) „Wohnen“ festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich maßgeblich am örtlichen Bestand. Der Eigentümer ist IT-Dienstleister; zum Betrieb wird über den Bestand hinaus ein Büro-/Servercontainer als zulässig festgesetzt.

### **9.10 Sonstiges Sondergebiet Nr. 15: Wintertraining - SO<sub>Wintertraining</sub>**

Die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung des entsprechenden Bereichs als sonstiges Sondergebiet Nr. 15, SO15<sub>Wintertraining</sub> gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO definiert. Um § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO Rechnung zu tragen, sind Art und Maß der baulichen Nutzung wie folgt definiert:

- a) Zulässig innerhalb des Sondergebietes Nr. 15 sind Sportanlagen zum Wintertraining (Videosimulation) sowie Nebenanlagen zum Betrieb (Aufenthalts-, Büro- und Nebenflächen, Lounge, Bar) und Erschließungsanlagen.
- b) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen. Die zulässige Gebäudegrundfläche wird mit maximal 1.600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Es sind bauliche Anlagen bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 8,00m über der bestehenden Geländeoberkante in offener Bauweise zulässig.

**Begründung:**

Zum Training unterschiedlicher Spielsituationen plant der Betreiber der Golfanlage ein sogenanntes Wintertrainingscenter. Ein Wintertrainingscenter im Golf bezeichnet eine speziell ausgestattete Indoor-Einrichtung, in der Golfer während der kalten Jahreszeit, ohne Witterungseinflüsse, trainieren können. Die Anlage bietet auf Basis von Video-Simulationen die Möglichkeit des Trainings während der Wintermonate und allgemein die Möglichkeit andere Platzsituationen zu Trainingszwecken zu bespielen. Die zulässigen Anlagen und Räumlichkeiten orientieren sich an den entsprechenden Erfordernissen. Der Planbereich umfasst den Bereich des derzeitigen Putting Greens. Geplant ist, die Anlage an die örtliche Geländesituation (Terrasse des Clubhauses) anzupassen.

## 9.11 Verkehrsflächen

### Fließender Verkehr

Zur Verbesserung der Verkehrsanbindung des Golfplatzes an das überörtliche Straßennetz und zur Verkehrsentslastung von Abschnitten der Straße „In den Weihern“ wird die Zufahrt über den „Kandeler Weg“ ausgebaut. Ab dem Bereich des Flurstücks 155/1 wird auf der Trasse des bestehenden Feldwirtschaftsweges eine neue Privatstraße angelegt, die in westliche Richtung führt, nach Norden abknickt und wieder auf die Straße „In den Weihern“ mündet.

Im Bereich des „Kandeler Weges“ werden entsprechend Flächen als „Straßenverkehrsflächen“ ausgewiesen.

Die Flächen des geplanten abzweigenden Privatweges (mit Wendeanlage) werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Privatweg“, festgesetzt.

Die Erschließung des Sondergebiets Nr. 14: Wohnen wird gleichermaßen als „Privatweg“ festgesetzt.

### Ruhender Verkehr

Zur Verbesserung der Situation des ruhenden Verkehrs werden in Einfahrtbereich zum Golfplatz Parkplatzflächen ausgewiesen.

### Begründung:

Derzeit summiert sich die Zufahrt zum Golfpark Weiherhof im Bereich der Straße „In den Weihern“. Sowohl der Verkehr, der von der L 156 über den „Kandeler Weg“ kommt, als auch der Verkehr, der von der Ortslage bzw. der B 268 kommt, mündet in der Straße „In den Weihern“.

Mit den im Bereich der Straße eingebauten „Fahrschwellen“ wird eine Geschwindigkeitsreduzierung und damit verbundene Lärmreduzierung erzielt; unmittelbare Auswirkungen auf die Verkehrsmengen des Zufahrtsverkehrs resultieren daraus jedoch nicht.

Zur Reduzierung der Verkehrsmengen in Abschnitten der Straße „In den Weihern“ plant der Betreiber der Golfanlage nunmehr den Bau einer neuen Privatstraße, die vom „Kandeler Weg“ in westliche Richtung abzweigt und zum Clubheim führt.

Über diese Straße ist die Abwicklung des gesamten Erschließungsverkehrs zu den geplanten Ferienhausbereichen (SO 8 und SO 9) geplant. Weiterhin wird durch den Bau der Straße die Zufahrt für Golfer von der L 156 zum Clubhaus verbessert.

D.h. im Bereich bis zum Anwesen „In den Weihern 18a“ ist von einer Reduzierung der Kfz-Zahlen und der davon ausgehenden Belastungen (Lärm, Abgase) auszugehen. Im Bereich der folgenden Anwesen in der Straße werden sich die Verkehrsbelastungen nicht erheblich verändern, da hier unverändert Verkehr nur durch Golfspieler und Besucher der Golfanlage entsteht.

Zur Verbesserung der Situation des ruhenden Verkehrs sind im Bereich vor dem „Einfahrtstor“ der Golfanlage weitere Kfz-Stellplätze geplant, die über die bestehende Straße „In den Weiherh“ direkt erschlossen sind. Dadurch wird die zusätzliche Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß reduziert.

## 9.12 Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, 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.

### **Begründung:**

Nebenanlagen sind in der Regel von städtebaulich untergeordneter Bedeutung; entsprechend gering ist die Gefahr negativer städtebaulicher Auswirkungen, die von ihnen ausgehen kann. Entsprechend erfolgt keine gesonderte Flächenausweisung; die Zulässigkeit ist im gesamten Planbereich gegeben.

## 9.13 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind auf den Dächern aller baulichen Anlagen zulässig.

Im Bereich von ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Parkplatz“ (P) sind Überdachungen der Stellplätze und darauf die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie allgemein zulässig.

Des Weiteren wird auf dem Flurstück Nr. 401/1 die Entwicklung von PV-Anlagen als zulässig festgesetzt.

### **Begründung:**

Durch die Regelungen wird ein Beitrag für eine nachhaltige Entwicklung des Planbereichs geleistet und ein Beitrag zum globalen Klimaschutz wird erbracht. Die Parkplatzflächen erfahren eine sinnvolle „Zeitnutzung“ und können direkt zum Laden von E-Fahrzeugen genutzt werden.

Die PV-Anlagen auf dem Flurstück Nr. 401/1 können zur Versorgung der geplanten Ferienunterkünfte genutzt werden.

## **10. Baugestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften**

**Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 2, Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 1 LBO.**

### **Einfriedungen**

Zur offenen Feldflur sind Einfriedungen des Golfplatzgeländes zulässig als Drahtgitterzaun mit einer Höhe von ca. 1,00m und einem Öffnungsmaß von ca. 14cm x 14cm; diese Zaunanlagen sind beiderseits mit einer einreihigen Buchenhecke eingrünen. Bis zum vollständigen Einwachsen der Zaunanlage ist diese mit Sisalmatten oder ähnlichem vollständig abzudecken, um für das Wild als sichtbares Hindernis wahrgenommen werden zu können.

Aus betriebs-/ schutztechnischen Erfordernissen sind Abweichungen allgemein zulässig.

### **Begründung:**

Um das Golfparkgelände vor unbefugtem Zutritt zu sichern und äußere Störungen zu minimieren, sind Einfriedungen erforderlich. Darüber hinaus sind zum Schutz der Öffentlichkeit durch umherfliegende Golfbälle Einfriedungen erforderlich.

## 11. Grünordnerische Festsetzungen

Für den Planbereich werden nachstehende Festsetzungen getroffen:

### Pflanzenliste

Für Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Pflanzen der nachstehenden Pflanzenliste zu verwenden.

Auswahl einheimischer Baum- und Straucharten.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<b>Baumarten</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<b>Straucharten</b>	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

### Sonstige Maßnahmen

- Alle erforderlichen Rückschnitt- und Rodungsarbeiten sind zum Schutz der örtlichen Tierwelt im Zeitraum vom 1. März bis 30. September eines Jahres verboten.
- Anfallende Bodenmassen sind gemäß DIN 18915 zu behandeln. Insbesondere sind Ober- und Unterboden getrennt zu lagern. Bei Wiedereinbau ist die ursprüngliche Schichtenreihenfolge zu beachten.



- Zur Gestaltung von Nebenanlagen (Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc.) sind vorzugsweise wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist jeglicher Einsatz von künstlichen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln untersagt.
- Im Bereich der Parkplatzflächen sind heimische Bäume gemäß Pflanzliste als Hochstamm (Mindestqualität: 3 xv, StU 14-16 cm) anzupflanzen zu unterhalten und bei Abgängigkeit artgerecht zu ersetzen. Im Mittel ist dazu ein Baum je sechs Stellplätze vorzusehen. Die Festsetzung gilt nicht für Stellplätze, die über Überdachungen mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie verfügen.
- Bei Maßnahmen im Umfeld geschützter Biotope dürfen diese nicht beeinträchtigt werden.

### **Kompensations- und Waldersatzmaßnahmen**

**M1** – Entwicklung strukturreicher Feldgehölze (FGHÖ). Entwicklung von strukturreichen Feldgehölzen auf einer Fläche von rund 4,78 ha innerhalb des Golfparks durch Pflanzung heimischer Laubbäume und -sträucher und Integration natürlicher Sukzessionsprozesse. Die Flächen sind extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; ein Formschnitt der Gehölze ist untersagt. Maßnahmendetails sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

**M2** – Laubwaldentwicklung. Entwicklung von 11,68 ha Mischwäldern aus Eiche, Hainbuche und Winterlinde durch Umwandlung und Bepflanzung von Offenlandstrukturen innerhalb (WAE-N) und außerhalb (WAE-EX; Parzelle 193/1) des Golfparks. Die Bestände sind extensiv zu pflegen, nachhaltig zu nutzen und dauerhaft zu erhalten. In der Anwuchsphase sind Ausfälle von mehr als 10 % Flächenanteil durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen. Maßnahmendetails sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

**M3** – Laubwaldentwicklung. Entwicklung von 2,03 ha Mischwäldern aus Eiche, Hainbuche und Winterlinde durch Umbau von Käferholzbeständen (Fichte) auf den Parzellen 191 und 446/1 (WAE-EX; Flur 12 Gemarkung Nunkirchen). In der Anwuchsphase sind Ausfälle von mehr als 10 % Flächenanteil durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen. Maßnahmendetails sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

**M4** – Hardrough-Extensivierung (RGH). Die im Plan dargestellten rund 6,1 ha umfassenden Bereiche des sog. Hardrough (hochwüchsige wiesenartige Bestände) sind zukünftig als extensive Mähwiesen zu nutzen und entsprechend zu pflegen. Jährlich ist ein Fünftel der Fläche von der Mahd auszunehmen und als Altgrasstreifen zu belassen – diese Bereiche sind turnusmäßig entsprechend zu wechseln. Maßnahmendetails sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

**M5** – Grünlandentwicklung (GE-EX) – Entwicklung von 0,78 ha artenreicher Mähwiesen auf der Parzelle 145/1 (Flur 10, Gemarkung Nunkirchen) durch Umbau einer Ackerfläche und Mahdgutübertrag. Die Fläche ist als zweischürige Mähwiese zu nutzen. Maßnahmendetails sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Festgesetzte Anpflanzungen sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen unmittelbaren räumlichen Umfelds folgenden Vegetationsruhe herzustellen, spätestens in der übernächsten Vegetationsruhe nach Baubeginn. Bei jungen Bäumen ist ein sachgerechter Aufbau- und Erziehungsschnitt sicherzustellen.

Die endgültige Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen kann erst dann verlangt werden, wenn der Bauherr die bauliche Maßnahme und damit den Eingriff in Natur und Landschaft durchführt.

## 12. Entwässerung

Das Gelände des bestehenden Golfparks bzw. des geplanten Golfresorts ist nicht an die kommunale Abwasserentsorgung angeschlossen.

Es existieren zurzeit drei mechanisch-biologische Kleinkläranlagen auf dem Gelände:

1. 50 EW-Tropfkörper-Anlage im Bereich des Clubhauses

Das Anwesen wurde am 19.12.2004 von der Stadt Wadern vom Anschluss- und Benutzungszwang befreit. Die wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 WHG für die Einleitung von in einer 50-EW-Tropfkörperanlage mechanisch-biologisch gereinigtem Abwasser in den Teich (Nunkircher Weiherbach) wurde am 28.06.2006 noch vom Landkreis Merzig-Wadern (Az. 176-4/1 Nr. 81/2006 Br/mr) erteilt und ist bis zum 31.12.2026 befristet. Die beanstandungsfreie Abnahme erfolgte am 02.04.2009. Die Anlage funktioniert beanstandungsfrei und wird zweimal jährlich von der Firma Mertin Abwasserbehandlung gewartet. Für das Projekt Golfresort 2030 müsste hier zwischenzeitlich eine Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis beantragt werden.

2. 40 EW SSB-Anlage im Bereich der bestehenden Ferienhäuser (SO 6)

Das Anwesen wurde per Satzung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Golfpark Weiherhof“ von 2012 vom Anschluss- und Benutzungszwang befreit. Die wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 WHG zur Versickerung von in einer 40-EW-SSB-Anlage mechanisch-biologisch gereinigtem Abwasser über die belebte Bodenzone wurde am 22.10.2019 vom LUA (Az. 2.3-7/WAD) erteilt und ist bis zum 31.12.2039 befristet. Die beanstandungsfreie Abnahme erfolgte am 21.08.2020. Die Anlage funktioniert beanstandungsfrei und wird zweimal jährlich von der Firma Mertin Abwasserbehandlung gewartet.

3. 8 EW SBR-Anlage im Bereich Wochenendhaus In den Weihern 21

Das Anwesen wurde am 14.04.2021 nachträglich von der Stadt Wadern vom Anschluss- und Benutzungszwang befreit. Die nachträgliche wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 WHG für die Versickerung von in einer 8-EW-SBR-Anlage mechanisch-biologisch gereinigtem Abwasser über die belebte Bodenzone wurde am 24.08.2020 vom LUA (Az. 2.3-7/WAD/5882/210) erteilt und ist bis zum 31.12.2040 befristet. Die beanstandungsfreie Abnahme erfolgte am 26.08.2020. Die Anlage funktioniert beanstandungsfrei und wird zweimal jährlich von der Firma Mertin Abwasserbehandlung gewartet.

Daher ist für die Grundstücke, in denen eine neue Bebauung im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Gesamtkonzeption „Golfresort 2030“ geplant ist, zunächst eine Befreiung vom Anschluss und Benutzungszwang durch die Stadt Wadern nach Anhörung des LUA zu erteilen, oder der Gesamtbereich ist durch Satzung im Zuge des neuen Bebauungsplanverfahrens zu befreien.

Danach muss für die einzelnen Bereiche

- Ferienhäuser Kandeler Weg (SO 8)
- Tiny-Häuser südlich der Straße In den Weihern (SO 9)
- Multifunktionsbereich östlich Parkplatz (SO 10)
- Terrassenhäuser nördlich Teichanlage (SO 7)
- Schwimmponton (SO 11)

entweder jeweils eine auf die Anzahl der zu erwartenden Bewohner abgestimmte mechanisch-biologische Kleinkläranlage oder eine größere Gesamtanlage für alle Baubereiche errichtet werden. Für alle diese Anlagen sind vorab wasserrechtliche Erlaubnisse gem. § 10 WHG beim LUA zu beantragen.

Das Niederschlagswasser der einzelnen Bauten kann entweder in ein Gewässer eingeleitet oder über die belebte Bodenzone versickert werden. Wenn dies nicht über gemeinsame Anlagen erfolgt und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist, kann dies erlaubnisfrei erfolgen. Ansonsten sind auch hier wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß § 10 WHG beim LUA zu beantragen.

### **13. Denkmalschutzrechtliche Festsetzungen**

Auf Grund der bestehenden und evtl. vorhandenen Grabhügelfelder innerhalb des Bereichs des Golfplatzes bedürfen alle Erdarbeiten (in den in der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom 20.12.2016 gekennzeichneten Bereichen) einer Genehmigung im Sinne des § 10 Abs. 1 Satz 2 SDschG. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten beim Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, Landesdenkmalamt, mit den erforderlichen Unterlagen zu stellen. Sofern eine Genehmigung erteilt wird, hat der Träger und Veranlasser der Bodenarbeiten vor Beginn der Erdarbeiten präventiv Ausgrabungen unter der Leitung einer Archäologin/ eines Archäologen durchzuführen. Diese umfassen zunächst Sondierungen zur Denkmalerkenntnis und ggf. großflächige Ausgrabungen, deren Kosten einschließlich der Kosten für die konservatorische Sicherung und Dokumentation der Befunde der Veranlasser gem. § 12 Abs. 4 Satz 2 SDschG im Rahmen des Zumutbaren zu tragen hat. Erdarbeiten ohne oder abweichend von einer erteilten Genehmigung stellen bei Vorsatz oder Fahrlässigkeit eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 3 SDschG dar.

## 14. Hinweise und Empfehlungen

### Einweisungspflicht

Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen. Weiterhin sind ggf. erforderliche Sicherheitsmaßnahmen abzustimmen.

### Bodengutachten

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 4020 festzulegen.

### 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 19731 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wiederzuverwenden oder alternativ auf den ehemaligen Äckern, die zur Aufforstung vorgesehen sind, aufzubringen.

### Altlasten

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz weist 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.

### Ehemalige Eisenerzfelder (Bergbau)

Das Oberbergamt weist auf drei ehemalige Eisenerzfelder innerhalb des Planbereichs hin; aus den Unterlagen der Behörde geht jedoch nicht hervor, ob Bergbau umgegangen ist. Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und ggf. Mitteilung an die Behörde zu machen.

### Denkmalpflege

Im Falle des Fundes von Denkmalresten ist das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDschG), insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. § 12, einzuhalten.

## **Flächenbefestigungen**

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Flächenbefestigungen ist § 10 Abs. 1 LBO zu beachten; demnach sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen und so zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

## **Brunnen**

Innerhalb des Golfplatzbereichs dienen zwei Brunnen der Wasserversorgung des Golfparks. Der Brunnen 1 befindet sich in unmittelbarer Nähe des Clubhauses und wird zur Trinkwassergewinnung genutzt. Für diesen liegt eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 7 WHG und § 48 SWG zur Förderung von Grundwasser aus dem Jahr 1969 vor. Der Brunnen Nr. 2 befindet sich ca. 100 m südsüdwestlich des Brunnens Nr. 1 und wird als Brauchwasserbrunnen die notwendigen Wassermengen fördern, welche direkt in das Speicherbecken weitergeleitet werden. Die wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 7 WHG zur Grundwasserförderung für Brunnen Nr. 2 liegt in Form einer widerruflichen Befugnis vom 31. Januar 2007 vor (Az.: E/4-21.01.03-414/06).

Des Weiteren wurde ein Anschluss ans Ortsnetz durch "Private" hergestellt; dabei handelt es sich um eine sogenannte "Kundenanlage".

## **Munitionsgefahren**

Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst liegen keine Unterlagen vor, die eine Kampfmittelbelastung für den Planbereich dokumentieren. Entsprechend ist es der Behörde nicht möglich, Aussagen zu möglichen Kampfmitteln im Bereich der Liegenschaft zu machen. D.h. innerhalb des Geltungsbereichs sind Munitionsgefahren nicht grundsätzlich auszuschließen. Daher werden eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst und die Durchführung von Erdarbeiten mit der entsprechenden Sorgfalt empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten beim Ministerium für Inneres und Sport erfolgen.

## **Löschwasserversorgung**

Der Planbereich ist nicht an das örtliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist in den im Planbereich gelegenen Speicherteich ein Saugrohr/ Saugschacht gem. DIN 14210 einzubauen; die Löschwassermenge von 96m³/Std. ist über eine Dauer von mindestens zwei Stunden nachzuweisen. Die Funktion der Anlage ist und dauerhaft sicherzustellen.

### **Elektroversorgung**

Die energienetz saar, weist darauf hin, dass, um das geplante Anlagen und Gebäude mit Energie zu versorgen, eine frühzeitige Kontaktaufnahme zur Entwicklung eines detaillierten Versorgungskonzeptes empfohlen wird. Bei Niederspannungserdkabeln (siehe Stellungnahme der energis-Netzgesellschaft vom 30.06.2017), die sich im Bereich von geplanten Waldumwandlungsmaßnahmen befinden, sind das DVGW Arbeitsblatt GW 125 sowie das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu beachten. Die Maßnahmen sind mit der energis-Netzgesellschaft mbH abzustimmen.

### **Lärmschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens (z.B. Neubau Hotel und Ferienhäuser) weitere Lärmschutzauflagen möglich sind bzw. schalltechnische Nachweise gefordert werden können.

### **Landschaftsschutzgebiet**

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.



## 15. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

### Kennzeichnungen

Innerhalb des Geltungsbereichs 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,

zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses 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 liegt außerhalb ausgewiesener oder zur Ausweisung 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;
- Infrastrukturanlagen.

Das bestehende Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Großer Lückner zwischen Beckingen-Open 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) betreffend kommt es zu Überschneidungen mit der Planung (SO 12 – Caddy-Gebäude)

Ein entsprechender Ausgliederungsantrag wurde beim Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz gestellt.

## 16. Auswirkungen der Planung

### 16.1 Sonstiges Sondergebiet Nr. 6: Ferienhäuser – SO6<sub>FerienH</sub>

Beim Planbereich handelt es sich um den Bereich der bestehenden Ferienhäuser unmittelbar nördlich des bestehenden Clubhauses.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde bereits die planungsrechtliche Grundlage für die Anlage der Ferienhäuser in diesem Bereich geschaffen; in Zuge der Umsetzung der Maßnahme entstand jedoch die Erfordernis der Änderung der Erschließungsstruktur (Straßenlage). Durch die vorliegende Planänderung wird die planungsrechtliche Grundlage für die Bestandssituation geschaffen.

Entsprechend ergeben sich durch Planung keine neuen erheblichen Auswirkungen.

### 16.2 Sonstiges Sondergebiet Nr. 7: Terrassenhäuser –SO7<sub>TerrH</sub>

Der Planbereich schließt sich unmittelbar westlich an den vorstehend beschriebenen Bereich der bereits realisierten Ferienhäuser an und hat eine Fläche von ca. 720 m<sup>2</sup>.

Durch die Begrenzung der Gebäudegrundfläche auf ein Maß von 450 m<sup>2</sup> und die Dachgestaltung, die als Gründach in das Spielareal des Golfplatzes integriert wird, wird die Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben begrenzt und der Bodenverbrauch minimiert.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind gleichermaßen als sehr gering zu bewerten. Auf Grund der Lage im zentralen Clubhausbereich und der Bauweise (integriertes Gründach) sind negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

Gleichermaßen als gering können auf Grund des geringen Umfangs der Maßnahme die Auswirkungen auf Klima, Natur, Ökologie eingeschätzt werden.

Durch die zusätzliche neue Nutzungsstruktur im Umfeld des Clubhausbereiches entstehen keine negativen Wechselwirkungen, zumal im Bereich des SO 6 Ferienhäuser bereits eine ähnliche Nutzungsstruktur besteht.

Die Auswirkungen durch das aus dem Vorhaben resultierende Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen Lärm bzw. Abgase können unter dem Aspekt der veränderten Verkehrsstruktur der Gesamtanlage (neue Zufahrt vom „Kandeler Weg“) als sehr gering eingeschätzt werden.

### **16.3 Sonstiges Sondergebiet Nr. 8: Sondergebiet Ferienhäuser Kandeler Weg – SO8<sub>FerienH</sub>**

Im Bereich des „Kandeler Weges“ (SO 8) sind Ferienhäuser im „klassischen“ Sinn geplant. Der Planbereich befindet sich im östlichen Bereich des bestehen Golfplatzareals und verfügt über eine Flächen von ca. 2,1 ha. Für die Entwicklung des Planbereichs als Ferienhausbereich werden überwiegend als Golfspielareal ausgewiesene Flächen in Anspruch genommen. Untergeordnet werden Gehölzbereiche überplant.

Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf ein Maß von 0,3 wird die Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben begrenzt und der Bodenverbrauch eingeschränkt.

Auf Grund der Lage in der relativ offenen Landschaft wird Wert auf eine Bauweise gelegt, die die Gebäude in die Landschaft integriert (z.B. Gründächer, Holzbauweise). Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden dadurch begrenzt und können zusätzlich durch Begrünungsmaßnahmen verringert werden.

Gleichermaßen als gering können die Auswirkungen auf Klima, Natur, Ökologie eingeschätzt werden, da die Dimensionierung der Gebäude und die bebauten Flächen begrenzt sind. Grundsätzlich wird Wert auf eine ökologische Bauweise (z.B. Holzbauweise, Nutzung von Solarenergie, flächenhafte Versickerung, Brauchwassernutzung) gelegt.

Die aus dem Vorhaben resultierenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen betreffend, wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Aus der neuen Nutzungsstruktur resultieren keine negativen Wechselwirkungen auf andere Siedlungsbereiche. Gleichermaßen bestehen keine Einwirkungen auf den Planbereich.

Die Auswirkungen durch das aus dem Vorhaben resultierende Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen Lärm bzw. Abgase können unter dem Aspekt der veränderten Verkehrsstruktur der Gesamtanlage (Erschließung über den „Kandeler Weg“) als gering eingeschätzt werden; der gesamte Planbereich wird von der L 156 über den Kandeler Weg angebunden, so dass durch die Gebietsplanung innerhalb der Ortslage Nunkirchen allenfalls in sehr geringen Umfang neuer Verkehr entsteht.

### **16.4 Sonstiges Sondergebiet Nr. 9: Sondergebiet Tiny-Häuser – SO9<sub>Tiny</sub>**

Im Bereich des „Sondergebietes Tiny-Häuser“ (SO 9) sind im Gegensatz zum Sondergebiet Ferienhäuser (SO 8) sogenannte Tiny-Häuser geplant. Diese unterscheiden sich von klassischen Ferienhäusern insbesondere durch ihre geringere Grundfläche.

Der Planbereich befindet sich gleichermaßen im östlichen Planbereich, erstreckt sich jedoch auf Flächen außerhalb des derzeitigen Golfplatzareals. Die überplante Fläche beläuft sich auf

ca. 2,2 ha. Für die Entwicklung des Planbereichs als Tiny-Haus-Bereich werden überwiegend Waldflächen in Anspruch genommen.

Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf ein Maß von 0,2 wird die Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben begrenzt und der Bodenverbrauch eingeschränkt.

Auf Grund der Lage der geplanten Bauwerke im Waldbereich, der in seiner Grundstruktur erhalten werden soll, sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild als gering zu bewerten.

Gleichermaßen als gering können die Auswirkungen auf Klima, Natur, Ökologie eingeschätzt werden, da die Dimensionierung der Gebäude und die bebauten Flächen begrenzt sind. Grundsätzlich wird Wert auf eine ökologische Bauweise (z.B. Holzbauweise, Nutzung von Solarenergie, flächenhafte Versickerung, Brauchwassernutzung) gelegt.

Die aus dem Vorhaben resultierenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen betreffend, wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Aus der neuen Nutzungsstruktur resultieren keine negativen Wechselwirkungen auf andere Siedlungsbereiche. Gleichermaßen bestehen keine Einwirkungen auf den Planbereich.

Die Auswirkungen durch das aus dem Vorhaben resultierende Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen Lärm bzw. Abgase können unter dem Aspekt der veränderten Verkehrsstruktur der Gesamtanlage (Erschließung über den „Kandeler Weg“) als gering eingeschätzt werden; der gesamte Planbereich wird von der L 156 über den Kandeler Weg angebunden, so dass durch die Gebietsplanung innerhalb der Ortslage Nunkirchen allenfalls in sehr geringen Umfang neuer Verkehr entsteht.

## **16.5 Sonstiges Sondergebiet Nr. 10: Sondergebiet Multifunktionsbereich – SO10<sub>Multifunktion</sub>**

Das Sonstige Sondergebiet Nr. 10: Sondergebiet Multifunktionsbereich befindet sich östlich des Clubhauses des Golfplatzes und liegt zentral zu den unterschiedlichen Ferienhausbereichen.

Auf einer Fläche von ca. 5.700 m<sup>2</sup> ist der Bau von Wellness- und Freizeitanlagen wie z.B. einem Naturschwimmbad, einer Sauna oder Ballspielplätzen geplant.

Neben dem Golfsport will der Betreiber des Golfparks zukünftig einen Schwerpunkt auf die touristische Nutzung legen. Durch den Multifunktionsbereich wird die Attraktivität der geplanten Ferienunterkünfte erhöht und sehr gute Voraussetzungen für einen Kurzurlaub auf der Anlage geschaffen.

In Anspruch genommen werden für die Entwicklung des Bereichs derzeit als Golfspielareal ausgewiesene Flächen.

Durch die Begrenzung der Gebäudegrundfläche auf ein Maß von 900 m<sup>2</sup> wird die Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben begrenzt und der Bodenverbrauch minimiert.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind gleichermaßen als sehr gering zu bewerten; die Höhenentwicklung von Gebäuden ist auf 8,00 m begrenzt. Durch die Lage am Waldrand ist der Bereich abgeschirmt und nur begrenzt einsehbar.

Gleichermaßen als gering können auf Grund des geringen Umfangs der Maßnahme die Auswirkungen auf Klima, Natur, Ökologie eingeschätzt werden.

Durch die zusätzliche neue Nutzungsstruktur entstehen keine negativen Wechselwirkungen in Bezug auf das Umfeld.

Aus dem Vorhaben selbst resultieren keine maßgeblichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen, da es sich um eine touristische Infrastruktur im Kontext der bestehenden/ geplanten Ferienwohnungen handelt. Durch die Nutzung von externen Besuchern sind allenfalls sehr geringe Zusatzverkehre zu erwarten.

## **16.6 Sonstiges Sondergebiet Nr. 11: Sondergebiet Ponton – SO11<sub>Ponton</sub>**

Die Golfanlage verfügt über eine sehr gute Gastronomie mit Innen- und Außenbereich. Zur Ergänzung und Abrundung des gastronomischen Angebotes ist der Bau eines Veranstaltungsraums geplant. Anstelle eines „klassischen“ Gebäudes auf dem „Festland“ ist die Errichtung eines auf der bestehenden Teichanlage schwimmenden Bauwerks konzipiert. Die gewählte Bauweise stellt eine besondere Attraktion, in einer besonderen Atmosphäre dar und erzielt ein Alleinstellungsmerkmal in der Region.

Als Baubereich ist der Bereich des bestehenden östlichen Teichs ausgewiesen. Die zulässige Gebäudegrundfläche ist auf 300 m<sup>2</sup> begrenzt.

Der Planbereich liegt in Nachbarschaft des Clubhauses und hat eine Fläche von ca. 2.100 m<sup>2</sup> Teichfläche).

Durch die Lage auf einem Teich entsteht kein Bodenverbrauch.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind gleichermaßen als sehr gering zu bewerten. Auf Grund der Lage im zentralen bereits bebauten Clubhausbereich sind negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

Gleichermaßen als gering können auf Grund des geringen Umfangs der Maßnahme die Auswirkungen auf Klima, Natur, Ökologie eingeschätzt werden.



Durch die zusätzliche neue Nutzungsstruktur im Umfeld des Clubhausbereiches entstehen keine negativen Wechselwirkungen, da im Umfeld bereits ähnliche Nutzungsstrukturen (Gastronomie) besteht.

Die gesamtplanerischen Auswirkungen durch das aus dem Vorhaben resultierende Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen Lärm bzw. Abgase können unter dem Aspekt der veränderten Verkehrsstruktur der Gesamtanlage (neue Zufahrt vom „Kandeler Weg“) als sehr gering eingeschätzt werden.

## **16.7 Sonstiges Sondergebiet Nr. 12: Sondergebiet Caddy-Gebäude – SO12<sub>Caddy</sub>**

In den vergangenen Jahren hat sich die Mitgliederzahl des Golfclubs positiv entwickelt. Entsprechend steigt der Bedarf an Caddy-Unterstellplätzen; um diesem Bedarf Rechnung zu tragen, ist der Bau eines zusätzlichen Caddy-Gebäudes geplant. Der Standort befindet sich südlich, gegenüber des bestehenden Caddy-Gebäudes.

In Anspruch genommen wird eine Fläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup>, die derzeit als Spielareal ausgewiesen ist.

Im Planbereich befindet sich bereits ein Caddy-Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 280m<sup>2</sup>; das neue Gebäude wird in etwa die gleiche Grundfläche aufweisen.

Durch die Begrenzung der Gebäudegrundfläche auf ein Maß von 300 m<sup>2</sup> wird die Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben begrenzt und der Bodenverbrauch minimiert.

Auf Grund der Lage im zentralen bereits bebauten Clubhausbereich sind negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

Gleichermaßen als gering können auf Grund des geringen Umfangs der Maßnahme die Auswirkungen auf Klima, Natur, Ökologie eingeschätzt werden.

Durch die Umsetzung des Vorhabens entstehen keine neuen Nutzungsstrukturen und entsprechend keine neuen Wechselwirkungen.

Neue Verkehrsbelastungen resultieren aus dem neuen Caddy-Gebäude nicht.

## **16.8 Sonstiges Sondergebiet Nr. 13: Sondergebiet Geräte- und Werkstatthalle – SO13<sub>GuW</sub>**

Die Pflege der Golfanlagen-Spielflächen erfolgt flächenbedingt (90ha Gesamtbereich der Anlage) durch den Einsatz von Maschinen. Zur Pflege, Unterhaltung und Wartung der Clubanlage plant der Betreiber den Bau einer separaten Geräte- und Werkstatthalle, von der aus die Pflege

der Spielflächen erfolgen kann. Das entsprechende Sondergebiet Nr. 13 SO13<sub>GuW</sub> befindet sich zentral am südlichen Spielarealand.

In Anspruch genommen wird eine Fläche von ca. 700 m<sup>2</sup>, die derzeit als Waldausgleichsfläche K2 ausgewiesen ist.

Durch die Begrenzung der Gebäudegrundfläche auf ein Maß von 300 m<sup>2</sup> wird die Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben begrenzt und der Bodenverbrauch minimiert.

Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung auf 8,00m und auf Grund bestehender Gehölzstrukturen im Umfeld sind negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

Gleichermaßen als gering können auf Grund des geringen Umfangs der Maßnahme die Auswirkungen auf Klima, Natur, Ökologie eingeschätzt werden.

Durch die Umsetzung des Vorhabens und die neuen Nutzungsstrukturen entstehen keine negativen Wechselwirkungen.

Neue Verkehrsbelastungen resultieren aus der neuen Geräte- und Werkstatthalle nicht.

## **16.9 Sonstiges Sondergebiet Nr. 14: Wohnen - SO<sub>Wohnen</sub>**

Der Planbereich umfasst den Bereich des bestehenden Wohngebäudes „In den Weihern 22“.

Die private Wohnnutzung befindet sich inmitten des Spielareals der Anlage. Zur Schaffung von Planungsrecht des Bestandes und zur Sicherung der Erschließung wird der Bereich als Sondergebiet Nr. 14 (SO14) „Wohnen“ festgesetzt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen gründen maßgeblich auf dem Bestand und bieten geringfügigen Entwicklungsspielraum (Nebenanlagen); entsprechen sind keine erheblichen Veränderungen hinsichtlich der Themenbereiche Städtebau, Nutzungsstrukturen, Landschaftsbild, Erschließung, Verkehr, Lärmbelastung, Boden, Klima, Natur, Ökologie sowie Wechselwirkungen zu erwarten.

## **16.10 Sonstiges Sondergebiet Nr. 15: Wintertraining - SO<sub>Wintertraining</sub>**

Im Bereich des derzeitigen Putting Greens, also im unmittelbaren Eingangsbereich der Golfanlage, plant der Betreiber die Errichtung einer gestalterisch und architektonisch hochwertigen Wintertrainingsanlage. Ein Wintertrainingscenter im Golf ist eine speziell ausgestattete Indoor-Einrichtung, die es Golfern ermöglicht, während der kalten Jahreszeit unabhängig von Witterungseinflüssen zu trainieren. Auf Basis von Video-Simulationen bietet die Anlage sowohl Trainingsmöglichkeiten in den Wintermonaten als auch die Option, unterschiedliche Platzsituationen zu Übungszwecken zu bespielen.

Durch die begrenzte Gebäudehöhe und die topographische Anpassung an die bestehende Clubhausterrasse entsteht eine attraktive Eingangssituation. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind aufgrund der Lage und Höhe nicht zu erwarten. Die Erschließung erfolgt über vorhandene Verkehrsflächen; erhebliche Veränderungen des Verkehrsaufkommens oder der Lärmbelastung sind nicht abzusehen.

Die Auswirkungen auf Boden, Klima, Natur und Ökologie sind vor dem Hintergrund der bisherigen Nutzung als Putting Green als nicht erheblich einzustufen bzw. werden ausgeglichen. Negative Wechselwirkungen mit anderen externen Nutzungen sind aufgrund der Lage innerhalb des Golfparkbereichs nicht zu erwarten.

## **16.11 Verkehrsflächen**

Derzeit summiert sich die Zufahrt zum Golfpark Weiherhof im Bereich der Straße „In den Weiherh“. Sowohl der Verkehr, der von der L 156 über den „Kandeler Weg“ kommt, als auch der Verkehr, der von der Ortslage bzw. der B 268 kommt, mündet in der Straße „In den Weiherh“.

Zur Reduzierung der Verkehrsmengen in Abschnitten der Straße „In den Weiherh“ plant der Betreiber der Golfanlage nunmehr den Bau einer neuen Privatstraße, die vom „Kandeler Weg“ in westliche Richtung abzweigt und zum Clubheim führt.

Über diese Straße ist zudem die Abwicklung des gesamten Erschließungsverkehrs zu den geplanten Ferienhausbereichen (SO 8 und SO 9) geplant. Weiterhin wird durch den Bau der Straße die Zufahrt für Golfer von der L 156 zum Clubhaus verbessert.

D.h. im Bereich bis zum Anwesen „In den Weiherh 18a“ ist von einer Reduzierung der Kfz-Zahlen und der davon ausgehenden Belastungen (Lärm, Abgase) auszugehen. Im Bereich der folgenden Anwesen in der Straße werden sich die Verkehrsbelastungen nicht erheblich verändern, da hier unverändert Verkehr nur durch Golfspieler und Besucher der Golfanlage entsteht.

Zur Verbesserung der Situation des ruhenden Verkehrs sind im Bereich vor dem „Einfahrtstor“ weitere Kfz-Stellplätze geplant, die über die bestehende Straße „In den Weiherh“ direkt erschlossen sind. Dadurch wird die zusätzliche Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß reduziert.

Die aus dem Vorhaben resultierenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen betreffend, wird auf den Umweltbericht verwiesen. Zusammenfassend kommt es durch die Maßnahmen zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen.

## **16.12 Zusammenfassung**

Der „Golfpark Weiherhof“ stellt für die Stadt Wadern eine sehr wichtige sportliche und touristische Destination dar. Er erfreut sich einer großen Beliebtheit bei Golfern und bei Touristen.

Durch die Entwicklung weitere Übernachtungsformen und Übernachtungsmöglichkeiten wird der Tourismus in der Region gestärkt. Durch weitere Infrastrukturen (Veranstaltungsgebäude, Multifunktionsbereich, Wintertrainingsanlage) wird das touristische und sportliche Angebot abgerundet.

Die Erschließung der Anlage wird verbessert und dadurch die Ortslage Nunkirchen, insbesondere Abschnitte der Straße „In den Weihern“ entlastet.

Mit der Umsetzung des Konzeptes „Golfressort 2030“ wird die Grundlage für eine positive zukünftige Entwicklung der Golfanlage geschaffen. Die Stadt Wadern gewinnt an Attraktivität als Naherholungs- und Urlaubsort.