

19
16.07.24

Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz
Don-Bosco-Straße 1 • 66119 Saarbrücken

Genehmigungslotse

Ingenieurbüro P & P GmbH
Im Gewerbepark 5
66687 Wadern

Zeichen: 6101- 0007#0001
Bearbeitung: Sven Meier
Tel.: 0681 8500-1243
Fax: 0681 8500-1384
E-Mail: lua@lua.saarland.de
Datum: 16.07.2024

Kunden- Mo-Fr 08:00-12:00 Uhr
dienstzeiten: Mo-Do 13:00-15:30 Uhr

Stadt Wadern, Stadtteil Nunkirchen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und
Erweiterung" mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplans
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihre E-Mail vom 14.06.2024

Guten Tag,

zu der Änderung des o.g. Bebauungsplans und parallelen Teiländerung des Flächen-
nutzungsplans im Stadtteil Nunkirchen in der Stadt Wadern nimmt das Landesamt für
Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung und
bittet, die aufgeführten Hinweise und Anmerkungen zu berücksichtigen.

Gebiets- und anlagenbezogener Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten und geplanten Wasserschutz-
gebiets. Bohrungen der öffentlichen Trink- und Notwasserversorgung befinden sich
nicht im näheren Umfeld.

Es ist sicherzustellen, dass das Grundwasser weder durch die im Rahmen der
Bauleitplanung erforderlichen Baumaßnahmen noch durch die spätere Nutzung
qualitativ oder quantitativ beeinträchtigt wird.

Erforderliche Auflagen zu den geplanten Vorhaben können erst mit Vorlage der
konkreten Bauanträge und Planunterlagen festgesetzt werden.



Don-Bosco-Straße 1 66119 Saarbrücken
www.saarland.de



Bodenschutz und Geologie

Das Bodeninventar im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch eine mittlere Wertigkeit der Bodenfunktionen gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG gekennzeichnet, Vorkommen von Archivböden i.S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 BBodSchG sind nicht verzeichnet.

Die grundwassernahen Böden im Bereich des Nunkircher Weiherbachs bleiben von den geplanten baulichen Nutzungen ausgenommen, so dass kein Eingriff in potenziell schutzwürdige Böden erfolgt. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes bestehen gegen die geplanten Nutzungen daher keine grundsätzlichen Bedenken.

Zu den im Planentwurf festgesetzten textlichen Hinweisen unter dem Punkt „Oberboden“ wird angemerkt, dass die Formulierung im ersten Satz aus fachlicher Sicht nicht nachvollziehbar und zu korrigieren ist (Abgeschobener Oberboden ist getrennt vom Unterboden zwischenzulagern).

Im Hinblick auf die nachgelagerten Genehmigungsverfahren wird darauf hingewiesen, dass im Fall einer Wiederverwendung des Oberbodens auf ehemaligen Äckern die Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gem. §§ 6 und 7 BBodSchV zu beachten sind.

Die Altlastenbelange sind im Vorhaben ausreichend berücksichtigt.

Gewässerschutz

Die in der Stellungnahme des LUA in der E-Mail vom 12.12.2023 im Nachgang zur Vorbesprechung am 28.11.2023 gemachten Angaben bezüglich der Abwasserentsorgung des Plangebiets wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

In der textlichen Festsetzung ist die Notwendigkeit wasserrechtlicher Verfahren gem. § 10 WHG beim Neubau bzw. Erweiterung von Kleinkläranlagen dargelegt und auch die Niederschlagswasserentsorgung erläutert.

Lediglich die Abwasserentsorgung des Schwimmpontons ist nicht aufgenommen worden. Hier sollte zumindest die Notwendigkeit einer ordnungsgemäßen Entsorgung erwähnt werden.

Ansonsten bestehen aus Sicht des Gewässerschutzes im LUA keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz

Im Plangebiet befindet sich der Nunkircher Weiherbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Der gemäß § 56 Saarländisches Wassergesetz (SWG) festgesetzte Gewässerrandstreifen ist einzuhalten. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist die Errichtung baulicher Anlagen bis zu mindestens fünf Metern, gemessen von der Uferlinie, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind standortgebundene oder wasserwirtschaftlich erforderliche bauliche Anlagen. Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens ist außerdem eine ackerbauliche und erwerbsgärtnerische Nutzung, die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie mineralischem Dünger und das Aufstellen von Zäunen u. Ä. verboten.

Gemäß Planunterlagen befindet sich der Teich, auf dem der Schwimmponton errichtet werden soll, im Nebenschluss des Nunkircher Weiherbachs. Laut wasserrechtlicher Genehmigung aus dem Jahre 1991 sollte der Teich aus dem Haupt- in den Nebenschluss des Nunkircher Weiherbachs verlegt werden, was nach aktueller Aktenlage bis zum Jahre 2006 (Schreiben des LUA im Rahmen der damaligen Teiländerung des FNP, Az. 5.3/4223/46 M-T) nicht erfolgte.

Nach derzeitiger Aktenlage ist nicht ersichtlich, ob diese Umverlegung zwischenzeitlich erfolgte. Daraus ergeben sich zwei Varianten.

1. Sollte sich der Teich nach wie vor im Hauptschluss des Nunkircher Weiherbachs befinden, so handelt es sich bei diesem Teich um ein Gewässer. Dementsprechend wäre für den Schwimmponton eine Genehmigung nach § 78 SWG zu beantragen.
2. Sollte sich der Teich im Nebenschluss des Nunkircher Weiherbachs befinden, sind bei der Errichtung des Schwimmpontons keine wasserrechtlichen Tatbestände gegeben.

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplans bestehen seitens der Gewässerentwicklung und des Hochwasserschutzes im LUA keine grundsätzlichen Bedenken. Es gilt aber festzustellen, wie oben ausgeführt, ob der Nunkircher Weiherbach den Weiher, auf dem der Schwimmponton errichtet wird, durchfließt oder ob er im Nebenschluss liegt.

Erforderliche Auflagen zu den geplanten Vorhaben können erst mit Vorlage der konkreten Bauanträge und Planunterlagen festgesetzt werden.

Natur- und Artenschutz

Die Erweiterungen des Planbereichs beschränken sich auf den Nordosten (Tiny-Häuser) und den Osten (Kandeler Weg). Im Bereich des bereits bestehenden Bebauungsplans liegt das Landschaftsschutzgebiet „Grosser Lueckner zwischen Beckingen-Oppen und Losheim-Wahlen“ (L_1_00_07).

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotope:

- 1) GB-6506-5218-2022 „Magere Flachland-Mähwiese“ (FFH-LRT 6510)
- 2) GB-6506-07-0282 „Eschen-Sumpfwald“
- 3) GBA-6506-07-0275-2018 „Feuchte Hochstaudenfluren“.

1. Flächennutzungsplanteiländerung

a) Umwandlung von Waldflächen

Der geltende Flächennutzungsplan weist für die geplanten Erweiterungsflächen landwirtschaftliche Nutzfläche und Wald aus. Für die Umwandlung der Waldflächen und Neuentwicklung von Waldflächen als Waldersatz ist zuständigkeitshalber die Forstbehörde (MUKMAV, Ref. D/4) bereits im Vorfeld der Planungen und Maßnahmen zu beteiligen und das Erfordernis einer Waldumwandlungsgenehmigung zu erfragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Waldersatz ggfs. auch außerhalb des Golfplatzes geplant werden kann. Hierbei ist jedoch darauf zu achten, dass keine hochwertigen Biotope oder Grünlandstrukturen (z.B. FFH-Lebensraumtypen) mit ggf. hoher ökologischer Wertigkeit für Flora und Fauna überplant werden. Externe Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen und mit geeigneten Mitteln (z.B. dingliche Sicherung) rechtlich zu sichern.

b) Vorranggebiet Landwirtschaft

Da der Landesentwicklungsplan (LEP) die Erweiterungsflächen als Vorranggebiete für die Landwirtschaft ausweist, wird darauf hingewiesen, dass ggf. ein Zielabweichungsverfahren unter Beteiligung der Landesplanung beim Innenministerium erforderlich ist.

2. Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts

Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird aus naturschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

a) Landschaftspflegerische Maßnahmen

Gemäß § 15 BNatSchG ist ein Verursacher verpflichtet, Beeinträchtigungen zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten. Hierzu müssen im Rahmen der weiteren Planung geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen formuliert und nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden in den Bebauungsplan übernommen werden.

Insbesondere hat der Verursacher dafür Sorge zu tragen, dass die an die Planbereiche für den zusätzlichen Parkplatz und die Tiny Häuser angrenzenden gesetzlich geschützten Biotope (GBA-6506-07-0275-2018 und GB-6506-5218-2022) durch die Baumaßnahmen und den anschließenden Betrieb nicht beeinträchtigt werden. Hierbei sind auch eventuelle indirekte Beeinträchtigungen durch das Anlegen von Teichen und die daraus unter Umständen resultierende Entwässerung angrenzender Gewässerbereiche und der zugehörigen Ufervegetation zu berücksichtigen.

Es wäre zudem zu klären, wie genau der geplante Löschteich innerhalb der für die Aufforstung eines Laubmischwaldes (nicht umgesetzte Ausgleichsmaßnahme aus der 1. Änderung des Bebauungsplans) vorgesehenen Fläche realisierbar ist bzw. wo die Aufforstung alternativ durchgeführt werden soll.

b) Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die durchgeführte Bilanzierung im Umweltbericht ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde so nicht nachvollziehbar. Eine Fixbewertung für Grünflächen (Nr. 3.5.3) ist im „Leitfaden Eingriffsbewertung“ nicht vorgesehen. Der Biotopwert gemäß Leitfaden beträgt 22 ÖW. Die im Rahmen der Planung als „Grünanlage, strukturarm“ dargestellten und mit 6 ÖW bilanzierten Flächen stellen sich im Bereich des geplanten Caddy-Gebäudes zum Teil als hochwertige Wiesenbereiche dar. Im Rahmen einer Ortseinsicht konnten hier bereits sechs Arten des FFH-LRT 6510 festgestellt werden.

Auch für die als „Grünanlage, strukturreich“ dargestellten und mit einer Fixbewertung von 12 ÖW bilanzierten Flächen muss eine detaillierte Betrachtung und nachvollziehbare Bilanzierung nach Leitfaden erfolgen, inklusive der Berücksichtigung der Tierwelt (z.B. die vorkommenden Falter).

Bei einer Betroffenheit von FFH-LRT im Bereich der geplanten Ferienhäuser und der geplanten Zufahrtsstraße ist zudem ein funktionaler Ausgleich nötig. Hier sind geeignete Ausgleichsflächen für die Kompensation nötig, die vorher mit der

zuständigen Behörde (UNB, LUA FB 3.1) abgestimmt werden sollten.

c) Festsetzungen des Bebauungsplans

- Die Zuwegungen im Bereich Tiny Häuser und der Ferienhäuser sollten nach Möglichkeit naturnah und ohne Vollversiegelung gestaltet werden.
- Für vorgesehene extensive Grünlandflächen sollte der erste Mahdzeitpunkt auf frühestens Ende Juni festgesetzt werden, bzw. eine alternierende Mahd mit Belassen von Altgrasstreifen ins Pflegekonzept aufgenommen werden. Geschützte Biotope müssen im zukünftigen Nutzungskonzept berücksichtigt werden. Eine Düngung in unmittelbarer Nähe zu geschützten Biotopen muss ausgeschlossen werden.
- Ältere, höherwertige Laubbäume im Bereich der geplanten Tiny Häuser, die bereits jetzt oder aber in näherer Zukunft wichtige Strukturen für eine Vielzahl von Tierarten bieten, sollten erhalten bleiben und ihr Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt werden.

3. Schutzgebiete

Betroffenheit des Landschaftsschutzgebiets L_1_00_07 „Grosser Lueckner zwischen Beckingen-Oppen und Losheim-Wahlen“

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) ragt südwestlich in den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans hinein. Laut Umweltbericht besteht für diesen Bereich eine Ausgliederung aus dem LSG. Da diese in der Schutzgebietsverordnung nicht vermerkt ist, fand am 10.07.2024 ein Telefonat mit Herr Sebastian vom Referat D/1 des Ministeriums für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz (MUKMAV) statt. Durch Herrn Sebastian wurde bestätigt, dass in diesem Teil des LSG bisher keine Ausgliederung stattgefunden hat. Die Errichtung von Bauwerken aller Art ist laut § 2 der Schutzgebietsverordnung verboten. Gemäß § 6 der Schutzgebietsverordnung können für Maßnahmen geringen Umfangs Ausnahmen zugelassen werden.

4. Artenschutz (nach §§ 44 und 45 BNatSchG)

a) Fledermäuse

Ein Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten innerhalb des Plangebiets kann nicht pauschal ausgeschlossen werden. Innerhalb der baumbestandenen Bereiche, insbesondere im Bereich der geplanten Tiny Häuser, bieten Baumhöhlen, abgeplatzte Rinde oder Bruchstellen potentiell geeignete Quartierstrukturen für Fledermäuse. Auch befindet sich in diesem Bereich ein Gebäude, an dem ein Besatz durch gebäudebewohnende Arten nicht ausgeschlossen werden kann.

Um Verstößen gegen die Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG vorzubeugen, sollte eine Erfassung von möglichen Quartierbäumen und Gebäudequartieren

im gesamten Plangebiet durchgeführt werden und ggf. erforderliche Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF) formuliert werden. Hier sollte insbesondere im Vorfeld von Baumfällungen oder dem Abriss des Gebäudes eine Kontrolle durch artenschutzrechtlich geschultes Fachpersonal vorgeschrieben werden. Diese Vorgehensweise sollte zwingend als Auflage in den Bebauungsplan übernommen werden.

b) Avifauna

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans und der damit einhergehenden Erweiterung des Golfparks Richtung Westen wurden während der Hauptbrutzeit eine Bestanderfassung der Avifauna im betroffenen Bereich durchgeführt. Hierbei wurden innerhalb des bestehenden Golfparks Brutnachweise verschiedener planungsrelevanter Brutvogelarten erbracht. Hierzu zählen beispielsweise Goldammer (*Emberiza citrinella*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Neuntöter (*Lanius collurio*) und Haussperling (*Passer domesticus*).

Zudem ist im Bereich des Golfparks die Verwendung von Insektiziden verboten. Dadurch ist mit einem höheren Insektenvorkommen und somit besserem Nahrungsangebot für Vögel zu rechnen als in den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, was die Bereiche für Vögel umso attraktiver macht. Da auch durch die 2. Änderung des Bebauungsplans geeignete Bruthabitate (extensiv genutzte Grünlandbereiche, Gebäude, Gehölzbereiche) der vorgenannten Arten überplant werden, kann eine Betroffenheit nicht von vornerein ausgeschlossen werden.

Um Verstößen gegen die Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG vorzubeugen, sollte daher eine detaillierte Bestandserfassung der Avifauna, sowie die Planung ggf. erforderlicher Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF) im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erfolgen.

c) Haselmaus

Den Ausführungen des Umweltberichts im Hinblick auf die Haselmaus kann nicht gefolgt werden. Ein pauschaler Ausschluss eines Vorkommens der Art aufgrund fehlender geeigneter Habitate kann hier nicht erfolgen. Sowohl der Gehölzstreifen und das angrenzende Feldgehölz im Osten, als auch der Waldbereich und die Fettwiesenbrüche im Bereich der Tiny-Häuser bieten aufgrund der ausgeprägten Strauchschicht und des Vorhandenseins von potenziellen Nahrungspflanzen wie z.B. Brombeere und Hasel geeignete Habitat-Strukturen für die Haselmaus.

Hier sollte unbedingt eine genauere Untersuchung, sowie die Planung ggf. erforderlicher Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF) im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durchgeführt werden, um Verstößen gegen die Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG vorzubeugen.

d) Falter, Heuschrecken, Ameisen

Im Bereich der überplanten, teilweise höherwertigen Wiesenflächen und im Randbereich der überplanten Gehölzbereiche sollten vorkommende Falter, Heuschrecken und Ameisen zumindest im Rahmen der anderen durchzuführenden Untersuchungen mitbetrachtet werden, um Verstößen gegen die Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG vorzubeugen

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ist der Umweltbericht durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der potenziell betroffenen Arten mit der Planung von ggfs. erforderlichen Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu ergänzen. Die Umsetzung der sich hieraus ergebenden erforderlichen Maßnahmen ist dann im Bebauungsplan festzusetzen.

5. Vollzug der Kompensationsmaßnahmen zum bestehenden Bebauungsplan „Golfpark Weiherhof – 1. Änderung und Erweiterung“

Der Vollzug der umfangreichen Kompensationsmaßnahmen aus dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan sollte vor der erneuten Erweiterung überprüft werden.

Die Dokumentationen zur Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtlichen Schutzmaßnahmen während der Bauphase sowie zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sollten dem LUA zeitnah vorgelegt werden.

Wegen der umfangreichen Eingriffe in ökologisch hochwertige Biotoptypen und dem Waldverlust sind auf rund 17,5 ha Fläche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets durchzuführen. Ob die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt wurden, ist unklar. Auf dem aktuellen Luftbild (2023) sowie bei einer Orteinsicht im Rahmen des laufenden Verfahrens am 08.07.2024 waren keine umfangreichen Pflanzmaßnahmen erkennbar. Im Detail handelt es sich um:

1. Erstaufforstungen von standortgerechtem Eichen-Hainbuchenwald mit gestuftem Waldrand auf rund 11,05 ha.
2. Anpflanzung von 2,8 ha Feldgehölzen zwischen den Golfbahnen der Erweiterungsfläche.
3. Entwicklung von „mageren Flachlandmähwiesen“ (FFH-LRT 6510) im Erhaltungszustand B oder besser auf insgesamt 2,3 ha am Rande der Ortslage von Nunkirchen.

Nach den Festlegungen im Bebauungsplan waren die Maßnahmen in Teilabschnitten mit dem Baufortschritt durchzuführen und „spätestens in der übernächsten Vegetationsruhe nach Baubeginn“ abzuschließen. Abgeschlossen wurde der

Erweiterungsbau 2018 (Luftbild im Gesamtkonzept). Im Umweltbericht wird festgelegt, dass ein Monitoring durchzuführen ist und „im 5. bzw. 10. Jahr gutachterliche Erfolgskontrollen durchzuführen und zu dokumentieren sind“.

Lärmschutz/ Lichtimmissionen

Gegen die geplanten Nutzungen bestehen von Seiten des Fachbereichs 3.3 (Lärmschutz/ Lichtimmissionen) im LUA keine grundsätzlichen Bedenken. Textliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Sven Meier



17.07.24

Nathalie Kremer

Von: saarwaldverein@t-online.de
Gesendet: Mittwoch, 17. Juli 2024 12:02
An: Nathalie Kremer
Betreff: AW: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Golfpark Weiherhof - 2. Änderung und Erweiterung" mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Wadern

Sehr geehrte Frau Kremer,

im Auftrag unseres Landesvorsitzenden Herrn Dr. Jürgen Barth, teile ich Ihnen die folgende Stellungnahme mit:

Der Saarwald-Verein lehnt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ab. Es sind am Golfplatz weitreichende Maßnahmen geplant, die zu erheblicher Flächenversiegelung und damit zur Zerstörung von Natur führen. Weiterhin ist für den Bau von Ferienwohnungen und Tiny-Häusern Rodung von Waldflächen vorgesehen, was dazu führt, dass alter wertvoller Baumbestand verschwindet. Aufzuforstende Flächen sind hierfür kein Ersatz.

Mit freundlichen Grüßen

Bärbel Placzek

-Sekretariat-

LV-Saarwald-Verein e. V.

Im Ehregrund 7

66333 Völklingen

Tel.: 06898-9122221

www.saarwald-verein.de

Bürozeiten:

Montag, Mittwoch, Freitag :

vormittags von 8:30 bis 12:30 Uhr

Von: Nathalie Kremer <n.kremer@paulus-partner.de>

Gesendet: Freitag, 14. Juni 2024 08:08

An: saarwaldverein@t-online.de

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“ mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Wadern

Stadt Wadern, Stadtteil Nunkirchen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“ mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Wadern:

- **Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Stadtrat Wadern hat in seiner Sitzung am 21.03.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“ in der Stadt Wadern im Stadtteil Nunkirchen gefasst.

Durch die 2. Änderung und Erweiterung erfolgen zum einen in Teilabschnitten des rechtsgültigen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 1. Änderung und Erweiterung“ aus dem Jahr 2018 Änderungen, zum andern erfolgen in östliche Richtung Erweiterungen des Planbereichs.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für mitunter folgende Maßnahmen:

- Die Entwicklung eines Ferienhausbereiches entlang des Kandeler Weges,
- die Entwicklung eines Bereichs für Tinyhäuser südlich der Straße „In den Weihern“,
- der Neubau von Terrassenhäusern im Bereich der bestehenden Ferienhäuser,
- die Entwicklung eines Multifunktionsbereichs mit z.B. Naturschwimmbad, Sauna, Ballspielplätzen u.W.,
- der Bau eines Schwimmpontons mit einem Gebäude für Veranstaltungen auf dem bestehenden Löschwasserteich,
- der Bau eines zusätzlichen Caddy-Gebäudes,
- der Neubau einer Geräte- und Werkstatthalle,
- der Teilausbau der Verkehrsflächen des Kandeler Weges und Neubau einer Privatstraße zur Verkehrsentslastung von Abschnitten der Straße „In der Weiherbach“,
- der Neubau eines Parkplatzes im Einfahrtsbereich zum Golfplatz,
- die Ermöglichung von PV-Anlagen im Bereich der Parkplätze,
- die Anlage eines zusätzlichen Teiches zur Speicherung von Beregnungswasser sowie
- die Arrondierung von Golfspielflächen im östlichen Planbereich.

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

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

Die weiteren Maßnahmen dienen überwiegend der Entwicklung des Golfspielbetriebs.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt für den Erweiterungsbereich, der über den Planbereich des Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 1. Änderung und Erweiterung“ hinausgeht in so genannten Parallelverfahren eine Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Wadern.

Gemäß BauGB § 4 Abs. 1 werden Sie hiermit i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

Wir bitten Sie bis zum 18.07.2024 um Stellungnahme sowie ggf. um Angaben zu beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen sowie zu sonstigen Maßnahmen oder Informationen, soweit diese für die Planung bedeutsam sein können.

Zu Rückfragen und weiteren Auskünften stehen wir Ihnen gerne zu Verfügung. Unser Büro in Trier können sie erreichen unter der Telefonnummer 0651 97609810 bzw. per E-Mail unter n.kremer@paulus-partner.de. Für Ihre Bemühungen im Voraus vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

21

30.07.2024

NABU Saarland e. V. · Antoniusstraße 18 · 66822 Lebach · GERMANY

Ingenieurbüro P & P GmbH
Frau Nathalie Kremer
Südallee 37e
54290 Trier

**Stadt Wadern, Stadtteil Nunkirchen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Golfpark Weiherhof –
2. Änderung und Erweiterung“ mit paralleler Teiländerung
des Flächennutzungsplan der Stadt Wadern**

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Ihre Mail vom 14.06.2024

Sehr geehrte Frau Kremer, sehr geehrte Damen und Herren,

der NABU Saarland e. V. bedankt sich für die Beteiligung an o. g.
Verfahren und die eingeräumte Fristverlängerung.

Im Umweltbericht wird aufgeführt, dass keine gesonderten Begehungen zur Erfassung von Tierarten und Tierartengruppen durchgeführt wurden. Da aufgrund der Betroffenheit von naturschutzfachlich wertvollen Wiesenflächen (FFH-LRT C, B+) und Waldbeständen ein Vorhandensein von bestandsbedrohten Arten nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann, sind entsprechende Begehungen zur Erfassung der relevanten Tierarten und Artengruppen (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Insekten) durch Begehungen nach aktuellem fachlichen Standard durchzuführen.

Auch gerade die im Zusammenspiel zwischen den vorhandenen Heckenstrukturen und den benachbarten Wiesen und Ackerflächen auftretenden ökologisch wertvollen Randeffekte, wurden nicht bewertet, was ebenfalls noch vorzunehmen ist.



Landesverband Saarland e. V.

Thorsten Heinrich
Referent Verbandsbeteiligungen

Tel. + 49 (0) 68 81.9 36 19-13
Fax + 49 (0) 68 81.9 36 19-11
thorsten.heinrich@NABU-saar.de

Lebach, 29.07 2024
121/2024

NABU (Naturschutzbund Deutschland)
Landesverband Saarland e. V.
Vereinsregister VR Lebach 3605
Vereinsitz Lebach
Steuernummer 040/141/01301
Vorsitzende Dr. Julia Michely

Landesgeschäftsstelle
Antoniusstraße 18
66822 Lebach (Niedersaubach)
GERMANY
Tel. + 49 (0) 68 81.9 36 19-0
Fax + 49 (0) 68 81.9 36 19-11
lgs@NABU-saar.de

Internet
www.NABU-saar.de
www.knabekraut-saar.de
www.wertvoller-wald.de
www.saar-urwald.de

Geschäfts- und Spendenkonto
levoBank eG
BLZ 593 930 00
Konto 784 109
IBAN DE14 5939 3000 0000 7841 09
BIC GENODE51LEB

Anerkannter Naturschutzverband
Der NABU Saarland ist eine staatlich anerkannte Naturschutzvereinigung im Sinne des § 63 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 41 SNG sowie nach § 3 UmwRG anerkannt.

Gemeinnütziger eingetragener Verein
Spenden und Beiträge sind steuerlich absetzbar.
Erbschaften und Vermächtnisse an den NABU sind steuerbefreit.



Des Weiteren ist wegen der veränderten Erschließung ein Verkehrsgutachten erforderlich.

Aufgrund der hohen artenschutzrechtlichen Konflikte durch die umfangreichen Bauvorhaben (von K1 bis K10) fordern wir die Konzentration der Planungen in weniger konfliktreiche Bereiche im Umfeld zu verlagern und mindestens die FFH-Lebensraumtypen sowie die Dauerwaldflächen aus der Planung zu nehmen und dauerhaft zu erhalten.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahrensverlauf.

Mit freundlichen Grüßen

Thorsten Heinrich
Referent Verbandsbeteiligungen