

BAULEITPLANUNG

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

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

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans

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

Auftraggeber:

Stadt Wadern
Marktplatz 13
66687 Wadern



Golfclub Weiherhof
GmbH & Co. KG
In den 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

Büroniederlassungen

Großer Markt 17
66740 Saarlouis
Telefon +49 6831 1204038

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

Bearbeitung:

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

Stadt Wadern

Stadtteil Nunkirchen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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.

1. Sonstiges Sondergebiet Nr. 6: Ferienhäuser – SO6_{FerienH}

Die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung des entsprechenden Bereichs als sonstiges Sondergebiet Nr. 6, SO6_{Ferienhäuser} 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 170m² und weiterhin ein Gebäude mit einer Gebäudegrundfläche von 260m² 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.

2. Sonstiges Sondergebiet Nr. 7: Terrassenhäuser –SO7_{TerrH}

Die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung des entsprechenden Bereichs als sonstiges Sondergebiet Nr. 7, SO7_{Terrassenhäuser} 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 m² 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.

3. Sonstiges Sondergebiet Nr. 8: Sondergebiet Ferienhäuser Kandeler Weg – SO8_{FerienH}

Die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung des entsprechenden Bereichs als sonstiges Sondergebiet Nr. 8, SO8_{Ferienhäuser} 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.

4. Sonstiges Sondergebiet Nr. 9: Sondergebiet Tiny-Häuser – SO9_{Tiny}

Die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung des entsprechenden Bereichs als sonstiges Sondergebiet Nr. 9, SO9_{Tiny} 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.

5. Sonstiges Sondergebiet Nr. 10: Sondergebiet Multifunktionsbereich – SO10_{Multifunktion}

Die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung des entsprechenden Bereichs als sonstiges Sondergebiet Nr. 10, SO10_{Multifunktion} 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 m² festgesetzt. Es sind bauliche Anlagen bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 8,00m über der bestehenden Geländeoberkante in offener Bauweise zulässig.

6. Sonstiges Sondergebiet Nr. 11: Sondergebiet Ponton – SO11_{Ponton}

Die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung des entsprechenden Bereichs als sonstiges Sondergebiet Nr. 11, SO11_{Ponton} 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 m² festgesetzt. Es sind bauliche Anlagen bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 5,00m über der bestehenden Wasserfläche zulässig.
- c) Neben den Bauantragsgenehmigungen ist eine wasserrechtliche Genehmigungen gem. § 78 SWG einzuholen.
- d) Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist sicherzustellen und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

7. Sonstiges Sondergebiet Nr. 12: Sondergebiet Caddy-Gebäude – SO12_{Caddy}

Die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung des entsprechenden Bereichs als sonstiges Sondergebiet Nr. 12 SO12_{Caddy} 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 m² zulässig. Es sind bauliche Anlagen bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 8,00m über der Geländeoberkante in offener Bauweise zulässig.

8. Sonstiges Sondergebiet Nr. 13: Sondergebiet Geräte- und Werkstatthalle – SO13_{GuW}

Die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung des entsprechenden Bereichs als sonstiges Sondergebiet Nr. 13 SO13_{GuW} 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 m² zulässig. Es sind bauliche Anlagen bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 8,00m über der Geländeoberkante in offener Bauweise zulässig.

9. Sonstiges Sondergebiet Nr. 14: Wohnen - SO_{Wohnen}

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, Nebengebäude sowie dazugehörige Neben- und Erschließungsanlagen.
- b) Das Maß der baulichen Nutzung wird auf maximal ein Vollgeschoss und die Grundfläche (GR) auf 220m² (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 zulässig innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen mit einer Höhe von bis zu 5,00m.

10. Sonstiges Sondergebiet Nr. 15: Wintertraining - SO_{Wintertraining}

Die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung des entsprechenden Bereichs als sonstiges Sondergebiet Nr. 15, SO15_{Wintertraining} 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) und Erschließungsanlagen.
- b) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen. Die zulässige Gebäudegrundfläche wird mit maximal 1.600 m² festgesetzt. Es sind bauliche Anlagen bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 8,00m über der bestehenden Geländeoberkante in offener Bauweise zulässig.

11. Verkehrsflächen

Fließender Verkehr

Zur Verbesserung der Verkehrsanbindung des Golfplatzes an das überörtliche Straßennetz und zur Verkehrsentlastung von Abschnitten der Straße „In der Weiherbach“ 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 der Weiherbach“ mündet.

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

Die Flächen des geplanten Privatweges 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.

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.

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.

II. Baugestalterische Festsetzungen – 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.

III. GRÜNORDERNISCHE FESTSETZUNGEN

Pflanzenliste

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

Auswahl einheimischer Baum- und Straucharten.

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name |
|--------------------------------|-------------------------|
| Baumarten | |
| <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 |
| Straucharten | |
| <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 vorzugweise 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.

IV. ENTWÄSSERUNG

Schmutzwasserentsorgung

Für die bestehenden baulichen Anlagen ist die Schmutzwasserentsorgung gesichert.

Für den Neubau von Kleinkläranlagen bzw. die Erweiterung der bestehenden Kleinkläranlage im Rahmen des Baus von geplanten baulichen Anlagen ist eine eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis gemäß WHG bzw. SWG einzuholen/ gegebenenfalls ist eine Änderung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Das Entwässerungskonzept für die geplanten Neubauten ist mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. gepuffert in den Vorfluter abzuleiten.

V. 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.

VI. 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. 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 wurde durch "Private" hergestellt; dabei handelt es handelt 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 Lärmschutzaflagen 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.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN*

* Die rechtlichen Grundlagen werden abschließend zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktualisiert.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 236) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtsbl. S. 2599), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) vom 15. Januar 1964* in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2024 (Amtsbl. I S. 1086, 1087).

Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LwaldG) vom 26. Oktober 1977, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 20b neu gefasst sowie § 52 aufgehoben durch Gesetz vom 12. Juni 2024 (Amtsbl. I S. 500).

Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG SL) (Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018, zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Landesbauordnung (LBO) vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Februar 2025 (Amtsbl. I S. 369_2).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG SL) vom 28. Februar 1973 (Amtsbl. S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1864 vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. S. 990), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2024 (Amtsbl. I S. 854).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SUVPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtsbl. S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19. Februar 2025 (Amtsbl. I S. 369_2, 369_13).

Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVfG) vom 15. Dezember 1976 (Amtsbl. S. 1151), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. März 2024 (Amtsbl. I S. 310).

Verordnung über den Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ - LEP- Siedlung vom 4. Juli 2006 (Amtsbl. S. 962).

Verordnung über den Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“ - LEP- Umwelt vom 13. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1574), zuletzt geändert durch die 1. Änderung, betreffend die Aufhebung der landesplanerischen Ausschlusswirkung der Vorranggebiete für Windenergie, vom 27. September 2011 (Amtsbl. S. 342).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Wadern hat in seiner Sitzung am 31.03.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“ in der Stadt Wadern, Stadtteil Nunkirchen gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Wadern ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem § 3 Abs. 1 erfolgte durch Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans in der Zeit vom 14.06.2024 bis 15.07.2024 im Rathaus der Stadt Wadern; es Bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 14.06.2024 gem. § 4 Abs. 1 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.2026 bis _____.2026 im Rathaus der Stadt Wadern öffentlich aus und wurde im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Wadern zur Einsicht eingestellt.

Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte ortsüblich mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegefrist von jedermann mündlich,

schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ___.____.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum ___.____.2026 aufgefordert. Das Schreiben benachrichtigte zugleich über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Abwägung

Die während der Auslegung und Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom Stadtrat der Stadt Wadern in öffentlicher Sitzung am ___.____.2026 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt.

Beschluss des Bebauungsplans

Der Stadtrat der Stadt Wadern hat in öffentlicher Sitzung am ___.____.2026 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des gleichen Datums gebilligt.

Ausfertigung des Bebauungsplans

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“ mit seinen textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Wadern übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Planungsgrundlage stimmt im Sinne des § 1 Abs. 2 PlanzV mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein.

Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom ___.____.2026 ausgefertigt.

Wadern, den ___.____.2026

Der Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde angeordnet und am ___. ___.2026 veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Begründung bei der Verwaltung der Stadt Wadern, während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Es wird auch auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formsschriften, von Mängeln der Abwägung, die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 1 BauGB und auf die Fälligkeit sowie das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“ rechtskräftig.

Wadern, den

Der Bürgermeister