

BAULEITPLANUNG

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

in der Stadt Wadern, im Stadtteil
Nunkirchen

Umweltbericht

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

Bearbeitung:

Dr. Andreas Huwer
M.Sc. Marcel Kasper

INGENIEURBÜRO
PAULUS & PARTNER



Auftraggeber:



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	3
1.2	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	3
2.	Inhalt und Ziele übergeordneter Planungen	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm Saarland	5
2.2	Landschaftsplan	6
2.3	Schutzgebietsausweisungen	6
3.	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter	7
3.1	Methodik der Bestanderfassung	7
3.2	Boden	8
3.3	Wasserhaushalt	9
3.4	Klima und Luftqualität	10
3.5	Vegetation	10
3.6	Fauna	11
3.7	Wirkungsgefüge der abiotischen und biotischen Schutzgüter	12
3.8	Landschaftsbild	12
3.9	Mensch	13
3.10	Kultur- und Sachgüter	14
3.11	Forstrechtliche Belange	15
4.	Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
4.1	Vorhabenbedingte Wirkfaktoren	16
4.2	Boden	16
4.3	Wasserhaushalt	16
4.4	Klima und Luftqualität	17
4.5	Vegetation	17
4.6	Fauna	17
4.7	Wirkungsgefüge der abiotischen und biotischen Schutzgüter	17
4.8	Landschaftsbild	18
4.9	Mensch	18
4.10	Kultur und Sachgüter	18
4.11	Forstrechtliche Belange	18
5.	Prognose zur Entwicklung des Naturhaushaltes ohne Verwirklichung der Planung	19
6.	Landschaftspflegerische Maßnahmen	20
7.	Planungsalternativen	21
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22
9.	Referenzen	23
	Fotodokumentation	25

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	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).....	4
Abb. 2:	Auszug des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Umwelt“ mit Darstellung der Erweiterungsfläche in östliche Richtung (rot umrandet), ohne Maßstab (Quelle der Kartengrundlage: www.geoportal.saarland.de).	5
Abb. 3:	Blick auf die verbuschende Fettwiesenbrache (EE1,tt) im Bereich der geplanten Tiny-Häuser.	26
Abb. 4:	Blick auf die strauchreiche Schlagflur (AT0,oa) im Bereich der geplanten Tiny-Häuser.....	26
Abb. 5:	Blick nach Osten auf die strukturreiche Grünanlage (HM3a) im Bereich der geplanten Tiny-Häuser.	27

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Nach der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 20.07.2004, mit der europäische Rechtsvorgaben aus der sog. Plan-UP-Richtlinie in nationales Recht umgesetzt wurden, ist in den Aufstellungsverfahren der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) in der Regel eine Umweltprüfung vom Planungsträger durchzuführen.

In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln, zu bewerten und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB darzulegen.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes und der Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wurde das Ingenieurbüro P & P GmbH beauftragt.

1.2 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Golfpark Weiherhof GmbH & Co. KG hat zur Entwicklung des Golfplatzes Nunkirchen das Konzept „Golfressort 2030“ entwickelt. Ziel des Konzeptes ist es, die bestehende Anlage auszubauen und zukunftsfähig zu gestalten.

Neben dem Golfsport werden dabei Schwerpunkte auf das Ferienwohnen und die Erholung gelegt. Durch die geplanten Angebotserweiterungen wird die Anlage zu einer Verbesserung der touristischen Infrastruktur in der Stadt Wadern und der Region beitragen.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erweiterung von Golfplatzflächen bzw. Installation von PV-Modulen (SO 1)
- Neubau von Terrassenhäusern (SO7)
- Entwicklung eines Ferienhausbereichs (SO8)
- Entwicklung eines Bereichs für Tinyhäuser (SO9)
- Entwicklung eines Multifunktionsbereichs mit bspw. Naturschwimmbad, Sauna und Ballspielplätzen (SO10)
- Bau eines Schwimmponton mit einem Gebäude für Veranstaltungen auf dem bestehenden Löschwasserteich (SO11)
- Bau eines zusätzlichen Caddy-Gebäudes (SO12)
- Neubau einer Geräte- u. Werkstatthalle (SO13)
- Planungsrechtliche Sicherung der Bebauung „In den Weihern 22“ (SO14)
- Neubau einer Anlage zum Wintertraining (SO 15)

- Teilausbau der Verkehrsflächen des Kandeler Weges und Neubau einer Privatstraße zur Verkehrsentslastung von Abschnitten der Straße „In der Weiherbach“
- Neubau eines Parkplatzes im Einfahrtsbereich zum Golfplatz
- Ermöglichung von PV-Anlagen im Bereich der Parkplätze

Hinsichtlich der Flächennutzungsplanung der Stadt Wadern sind die geplanten Ausweisungen bereits durch den geltenden Flächennutzungsplan (FNP) abgedeckt. Eine Ausnahme bildet die geplante Entwicklung eines Tiny-Haus-Bereichs (SO 9) südlich der Straße „In den Weiherh“, der östlich an das bestehende Golfplatzgeländes anbindet. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan derzeit noch als Wald- bzw. Landwirtschaftsflächen dargestellt. Um das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu erfüllen, ist für diesen Bereich eine Teiländerung in ein Sondergebiet „Golfanlage Weiherhof“ (Tiny-Häuser) vorgesehen.

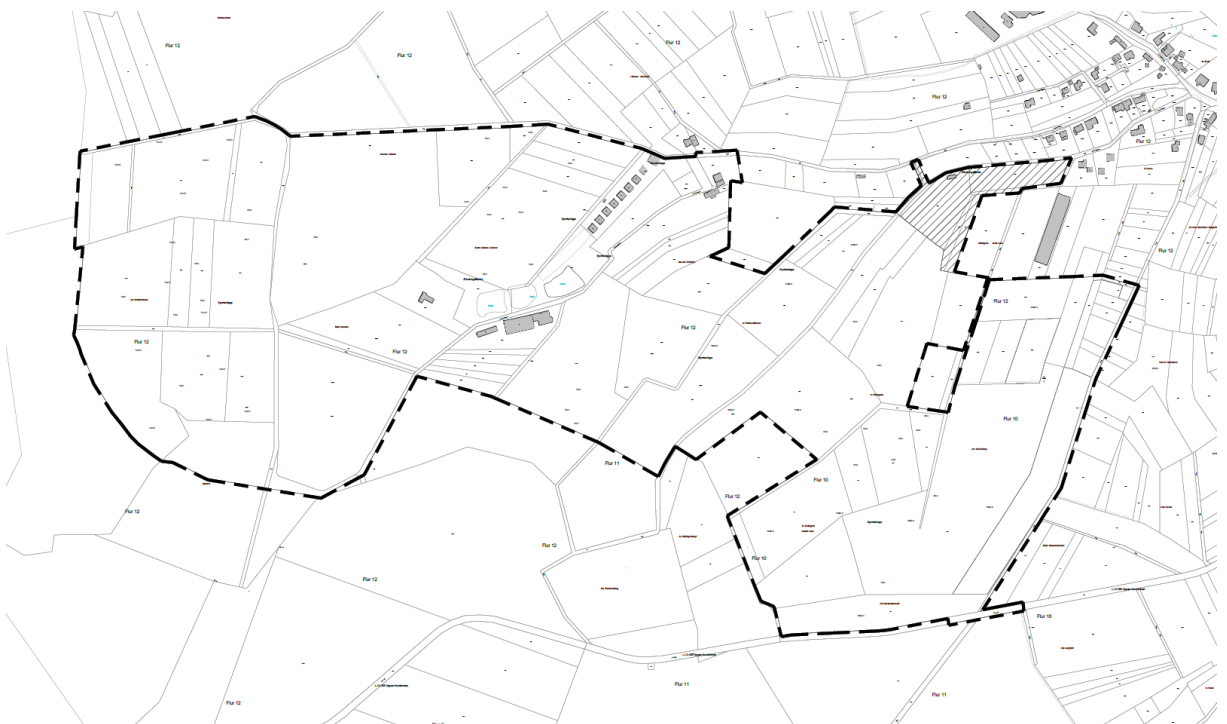


Abb. 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“ (schwarz-gestrichelt) mit Darstellung des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans (schraffiert), ohne Maßstab (Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung).

2. Inhalt und Ziele übergeordneter Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Saarland

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.

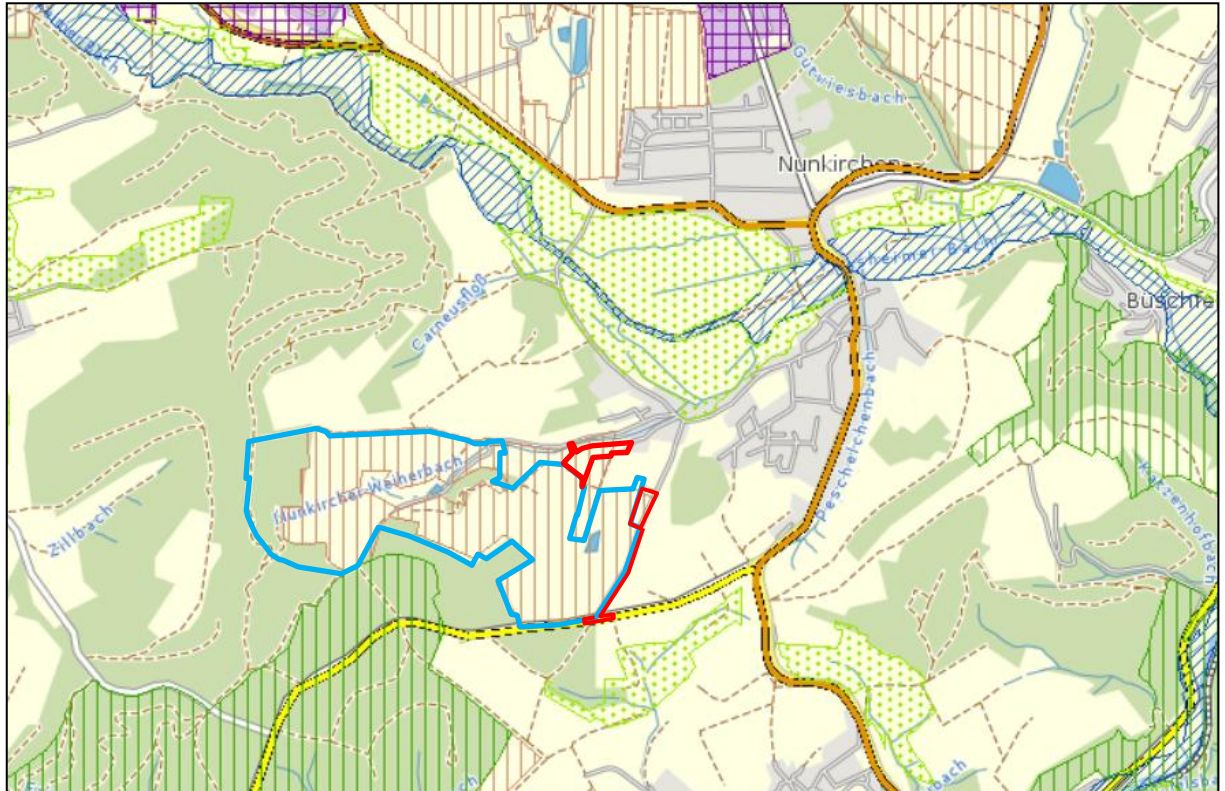


Abb. 2: Auszug des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Umwelt“ mit Darstellung der Erweiterungsfläche in östliche Richtung (rot umrandet), ohne Maßstab (Quelle der Kartengrundlage: www.geoportal.saarland.de).

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

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

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.

2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Wadern (2006) sieht im Wesentlichen den Erhalt und die Aufwertung der bestehenden Biotoptypen in den überplanten Bereichen vor. So soll der Wald im Bereich der geplanten Tiny-Häuser zu einem standortgerechten Laubmischwald weiterentwickelt werden.

Grundsätzlich steht die Planung zwar den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes entgegen. Es wurde jedoch ein nicht näher abgegrenzter Bereich am Kandeler Weg als Erweiterungskulisse für den Golfplatz vorgehalten, so dass die Ziele zum Erhalt bzw. Weiterentwicklung der örtlichen Biotope entsprechend zu relativieren sind.

2.3 Schutzgebietsausweisungen

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück.

Weitere Schutzgebiete bzw. geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG oder Flächen der Schutzgebietskulisse Natura 2000 sind nicht betroffen.

Das Planvorhaben liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete bzw. festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Naturpark Saar-Hunsrück

Im Naturpark soll die Erholung der Bevölkerung und für naturverbundenen Tourismus hervorragend geeignete Mittelgebirgslandschaft mit ihren landschaftsprägenden Merkmalen wie ausgedehnte Laubmischwälder, vielfältig strukturierte Agrarlandschaften mit Grünland in den Auen, naturnahen Bachläufen und lebendigen Dörfern und Siedlungen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.

Die Schutzgebietsverordnung selbst sieht keine Verbote vor, weshalb grundsätzlich keine Konflikte im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung entstehen.

Das Planvorhaben wird das touristische Angebot der Stadt Wadern bereichern und zu einer Stärkung in der Region beitragen.

3. Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Das vorliegende Kapitel dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der planungsrelevanten Funktionen und Strukturen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in den jeweiligen Bezugsräumen.

3.1 Methodik der Bestanderfassung

Biotoptypen

Zur Erfassung der Nutzungen und Biotoptypen im Planungsraum wurde im Rahmen mehrerer Einzeltermine (Mai bis Juni 2024, August 2025) eine flächendeckende Biotoptypenkartierung durch Dipl. Biogeograph Dr. Andreas Huwer durchgeführt.

Die Ansprache der Biotoptypen beruht im Wesentlichen auf Struktur-, Vegetations- u. Standortmerkmalen. Die Klassifizierung der Lebensräume erfolgte dabei in Anlehnung an die Kartieranleitung zum Biotopkataster Rheinland-Pfalz (LÖKPLAN 2023).

Fauna

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens fanden feldökologische Erfassungen zum Vorkommen von Vogel-, Fledermausarten und der Haselmaus statt. Für methodische Details wird auf die entsprechenden Fachgutachten verwiesen (IAW 2025a, 2025b, 2025c).

Sonstige Schutzgüter

Die Informationen zu den sonstigen Schutzgütern wurden, sofern nicht gesondert gekennzeichnet, folgenden Quellen entnommen:

- Geoportal Saarland (LVGL 2022):
 - Bodenübersichtskarte des Saarlandes,
 - Ertragspotential der Böden des Saarlandes,
 - Informationen zu Grundwasser und Oberflächengewässern,
 - Informationen zu schützenswerten Bestandteilen von Natur und Landschaft
- Wasserbewirtschaftungsplan für das Saarland (MFU 2015)
- CDC-OpenData: Rasterdaten verschiedener klimatischer Kenngrößen Deutschlands in der Referenzperiode 1991-2020 (DWD 2022).

Bewertung

Für jedes Kriterium werden für die Bewertung ordinal-skalierte Abstufungen definiert, die sich zum einen an der vorhandenen Datenbasis und zum anderen an Leitbildern sowie an fachlich begründeten Gesichtspunkten orientieren. Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt anhand der nachfolgenden Bewertungsskalen:

- Zweistufige Skala:
 - Besondere Bedeutung/Empfindlichkeit
 - Allgemeine Bedeutung/Empfindlichkeit
- Fünfstufige Skala:
 - Sehr hohe Bedeutung/Empfindlichkeit
 - Hohe Bedeutung/Empfindlichkeit
 - Mittlere Bedeutung/Empfindlichkeit
 - Geringe Bedeutung/Empfindlichkeit
 - Sehr geringe Bedeutung/Empfindlichkeit

Die fünfstufige Skala kommt dann zur Anwendung, wenn hinsichtlich des für die Schutzgutbewertung herangezogenen Kriteriums eine Vielzahl von Ausprägungen unterschiedlicher Bedeutung/Empfindlichkeit vorhanden ist. Die zweistufige Skala wird hingegen herangezogen, wenn nur zwei Ausprägungen unterschiedlicher Bedeutung/Empfindlichkeit vorkommen.

3.2 Boden

Beschreibung

Das Plangebiet liegt überwiegend in der Bodeneinheit der Braunerden und podsoligen braunerden aus Hautplage über Basislage aus Sandsteinverwitterung des Buntsandsteins und der Kreuznach Formation des Rotliegenden (Bodeneinheit 21). Als Leitböden sind hier Braunerden und podsolige Braunerden definiert.

Entlang des Nunkircher Weiherbach findet sich die Bodeneinheit Gley, verbreitet auch Kolluvisol-Gley, aus vorwiegend sandigen, örtl. Lehmigen bzw. geröllführenden Flusssedimenten und Abschwemmmassen (Bodeneinheit 36). Als Leitböden sind Gley und Kolluvisol-Gley definiert.

Das Ertragspotenzial der lokalen Böden wird überwiegend als mittel eingestuft, stellenweise finden sich auch Bereiche mit geringem Ertragspotenzial. Die Böden entlang des Nunkircher Weiherbachs zeichnen sich durch ein erhöhtes Biotopentwicklungspotenzial aus, die übrigen Böden verfügen über kein nennenswertes Biotopentwicklungspotenzial.

Teilbereiche innerhalb der zukünftigen Tiny-House-Anlage (SO 9) sind durch bestehende Bauten und Nutzung als Lagerfläche vorbelastet (Versiegelung, Bodenverdichtung, etc.)

Bewertung

Boden ist unabhängig von seiner individuellen Leistungsfähigkeit als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar; seine Schutzwürdigkeit ist generell hochwertig einzustufen. Zur Abschätzung der vorhabenbedingten Wirkungen empfiehlt sich jedoch eine differenziertere

Bewertung anhand der Natürlichkeit, dem Biotopentwicklungspotenzial und der Ertragsfähigkeit des Bodens.

Die Böden des Plangebiets zeichnen sich weder durch ein hohes Ertragspotenzial noch durch ein nennenswertes Biotopentwicklungspotenzial aus. Da weite Teile des Plangebiets aktuell noch unversiegelt sind, ist den Böden dennoch eine mittlere Bedeutung zuzuschreiben.

3.3 Wasserhaushalt

Beschreibung

Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers Buntsandstein und Muschelkalk der Unteren Saar (DEGB_DESL15). Sowohl der chemische als auch der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers wird als gut eingestuft.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere Oberflächengewässer.

Der Nunkircher Weiherbach ist als natürliches Oberflächengewässer zu nennen. Die Gewässermorphologie einzelner Teilabschnitte erscheint, vor allem auf dem Gelände der Golfanlage, anthropogen überprägt. Demgegenüber sind entlang der Straße „In den Weihern“ Teilbereiche des Nunkircher Weiherbachs als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen.

Bewertung

Grundwasser

Eine besondere Bedeutung kommt dem Grundwasser in den Gebieten zu, in denen es zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung dient. Da im Planungsraum keine Wasserschutzzonen vorhanden sind, wird dem gesamten Raum generell eine allgemeine Bedeutung zugeschrieben.

Oberflächengewässer

Der Nunkircher Weiherbach ist in einzelnen Fließabschnitten zwar als anthropogen beeinflusst einzustufen. Aufgrund einiger naturnaher, schützenswerter Teilabschnitte ist dem Nunkircher Weiherbach eine sehr hohe Bedeutung zuzuschreiben.

3.4 Klima und Luftqualität

Beschreibung

Im Plangebiet herrscht ein atlantisch geprägtes Mittelgebirgsklima. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 10,2 °C mit 45 Sommertagen (Tages-Höchsttemperatur > 25 °C) und 62 Frosttagen (Tages-Minimumtemperatur < 0 °C). Im Jahr fallen durchschnittlich 906 mm Niederschlag. Die Angaben beziehen sich auf das 30-jährige Mittel im Zeitraum 1991-2020 (interpolierte 1 – km² Rasterdaten, DWD 2022).

Das Plangebiet ist frei von größeren, zusammenhängenden Gehölz- oder Waldbeständen.

Bewertung

Zur Bewertung der lokalklimatischen Bedeutung des Untersuchungsraumes dienen im Wesentlichen die klimatische und die lufthygienische Ausgleichsfunktion. Die klimatische Ausgleichsfunktion beschreibt die Zusammenhänge zwischen Kalt- u. Frischluftentstehungsgebieten auf der einen und klimatisch belasteten Siedlungsräumen (insbesondere dicht bebaute Ballungszentren) auf der anderen Seite. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion umfasst die Frischluftproduktion (Sauerstoffproduktion der Vegetation, insbesondere der Wälder) und die Schadstofffilterung durch gehölzreiche Flächen.

Das Plangebiet trägt für das Teilschutzgut Klima und Luftqualität eine untergeordnete Bedeutung. Es liegt im ländlichen Raum und hat keine klimatische Ausgleichsfunktion für klimatisch belastete Ballungszentren.

Der Golfplatz befindet sich im Randbereich zusammenhängender Waldbestände. Er selbst ist jedoch frei von Gehölzstrukturen, die einen nennenswerten Beitrag zur Frischluftproduktion oder der Schadstofffilterung leisten könnten.

3.5 Vegetation

Beschreibung

Im Bereich der geplanten Tiny-Häuser (SO Nr. 9) liegen Reste eines Mischwaldes (AG2), die zusammen mit einer strauchreichen Schlagflur (Abb. 4) die einzigen „ursprünglichen“ Waldflächen darstellen. Diesem Biotoptyp wurde auch die Biotopkatasterfläche BT-6506-0366-2016 zugeschlagen. Die ursprünglich kartierte Streuobstwiese ist als Grünland nicht mehr ansprechbar. Die Fläche ist derart verbuscht bzw. gehölzreich, dass ein Durchkommen kaum möglich ist und eine Einstufung als Feldgehölz bzw. Wald gerechtfertigt erscheint.

Eine Teilfläche im Bereich der zukünftigen Tiny-Häuser ist als Magere Flachland-Mähwiese mit Erhaltungszustand B+ einzustufen (EA1, chm). Hier findet sich noch ein relativ großes

Spektrum charakteristischer Arten, wobei auch hier Hochgräser den Bestand dominieren. Die Fläche zählt zur Biotopkatasterfläche GB-6506-5218-2022.

Der östliche Teil des SO Nr. 9 wird von einer älteren Fettwiesenbrache (EE1) eingenommen. Die Fläche ist heterogen strukturiert. Bereiche mit Sträuchern und Pionierbäumen wechseln sich mit brennnesselreichen, gräserreichen und brombeerreichen Fazies ab. Lokal finden sich auch einzelne feuchtere Stellen mit *Juncus effusus*, *Angelica sylvestris* oder *Phragmites australis*.

Bewertung

Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) gemäß Leitfaden Eingriffsbewertung (MFU 2001).

3.6 Fauna

Beschreibung

Haselmaus

Im Zuge der Kartierungsarbeiten wurde in keinem der NestTubes ein Nachweis einer Haselmaus erbracht. Innerhalb des Untersuchungsraums werden zwar grundsätzlich Habitatfunktionen erfüllt, weil die Gehölzstrukturen gut verbunden sind, dennoch scheinen die einzelnen Waldbereiche durch Straßen, Wege oder Lücken derart getrennt zu sein, dass sich keine gefestigte Population etabliert hat. Die Nutzung einzelner Feldgehölze und Heckenstreifen als Wanderachse ist innerhalb des Untersuchungsraums möglich. Gerade Jungtiere können auf der Suche nach geeigneten Lebensräumen mehrere hundert Meter bis einige Kilometer wandern. Der fehlende Nachweis der Haselmaus in diesen Strukturen kann als weiteres Indiz gelten, dass die Art in der unmittelbaren Umgebung des Golfparks aktuell nicht in einer stabilen Population zu erwarten ist (IAW 2025a).

Fledermäuse

Im Golfpark konnten die Mopsfledermaus, Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus und Langohren, vermutlich Braunes Langohr, nachgewiesen werden. Die Suche von Quartierbäumen in den betroffenen Rodungsbereichen blieb ohne Resultat. Die Bäume, die vorhabenbedingt gerodet werden müssen, weisen ein geringes Alter auf, weshalb Quartierfunktionen nicht erfüllt werden. Die bestehende Anlage des Golfplatzes wird von Fledermäusen vermutlich in besonders hohem Maße genutzt, da hier durch stark verminderten Insektizideinsatz und den ausgeprägten Habitat- u. Strukturreichtum mit einem großen Insektenvorkommen zu rechnen ist (IAW 2025b).

Vögel

Im Bereich der geplanten FNP-Änderung wurden lediglich einige weitverbreitete Brutvogelarten kartiert (IAW 2025c).

Herpetofauna

Planungsrelevante Amphibien- u. Reptilienarten sind im Plangebiet der FNP-Änderung nicht zu erwarten, da essenzielle Lebensraumstrukturen fehlen. Im Zuge der durchgeführten feldökologischen Untersuchungen ergaben sich keine Anhaltspunkte, die Anlass zu einer vertieften Untersuchung gegeben hätten.

Insekten

Im Plangebiet finden sich keine Habitatstrukturen, die Vorkommen planungsrelevanter Insektenarten begünstigen. Im Zuge der durchgeführten feldökologischen Untersuchungen ergaben sich keine Anhaltspunkte, die Anlass zu einer vertieften Untersuchung gegeben hätten.

Bewertung

Zur Bewertung der tiergruppenübergreifenden Bedeutung des Planungsraumes wird die Habitatfunktion des Planungsraumes herangezogen. Die überplanten Gehölze sind im Wesentlichen für weitverbreitete Arten als Lebensraum von Bedeutung – essenzielle Funktionen für gefährdete oder seltene Arten fehlen. Demnach wird die Bedeutung für das Teilschutzgut Fauna als mittel eingestuft.

3.7 Wirkungsgefüge der abiotischen und biotischen Schutzgüter

Aus methodischen Gründen bezieht sich die vorliegende Umweltprüfung auf einzelne Schutzgüter als Teilsegmente des Naturhaushalts. Diese sind in Wirklichkeit allerdings in einem komplexen Wirkungsgefüge miteinander verwoben. So hat die Gesamtheit der Bodeneigenschaften, welche wiederum von geologischen und klimatischen Bedingungen abhängig ist, einen wesentlichen Einfluss auf die Zusammensetzung der Vegetation und damit wiederum auf die tierischen Lebensgemeinschaften. Über diese gängigen Zusammenhänge hinaus sind derzeit keine besonderen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet bekannt.

3.8 Landschaftsbild

Beschreibung

Das Landschaftsbild im Bereich der FNP-Änderung wird im Wesentlichen von der Straße „In den Weihern“, den bestehenden Gebäuden und den rasch ansteigenden Talflanken des

Nunkircher Weiherbaches geprägt. Der zukünftige Tiny-Haus-Bereich stellt eine der vielen kleineren Gehölzinseln in diesem Landschaftsausschnitt dar.

Aufgrund der relieffierten Topographie und den zahlreichen Gehölzstrukturen fehlen weitreichende Sichtbeziehungen.

Bewertung

Die Bewertung der landschaftsästhetischen Wirkung erfolgt anhand der folgenden Merkmale:

- Vielfalt meint Diversität an Nutzungsformen, erlebniswirksamen Strukturelementen im Raum, Naturgütern und Lebensformen, Reliefvelfalt und/oder Vielfalt an Blickbezügen unter Einbezug zeitlicher Dynamik.
- Eigenart (Unverwechselbarkeit) der Landschaft, d.h. die Gruppierung natürlicher und anthropogener Elemente bzw. die charakteristische Abfolge von Nutzungsformen und Landschaftselementen und deren historische Genese.
- Schönheit, als wahrgenommener Gesamteindruck der Landschaft und intuitive In-Wert-Setzung der Merkmale Vielfalt und Eigenart.

Das Plangebiet ist als eine Landschaft ohne wertgebende landschaftsästhetische Merkmale einzustufen.

3.9 Mensch

Beschreibung

Die bestehende Golfanlage bietet aufgrund der zahlreichen Einrichtungen und der sportlichen Ausrichtung einen hohen Erholungsfaktor und ist vor diesem Hintergrund regional und über-regional von Bedeutung. Durch die zwischenzeitlich errichteten Ferienhäuser mit Tagungs- und Fitnessräumen wurden diese Funktionen weiter aufgewertet.

Das „Traumschleifchen Forsthofrunde“ verläuft über das Gelände der Golfanlage und bindet sie in die umgebende Landschaft und Naherholung ein.

Die große Beliebtheit der Anlage schlägt allerdings negativ auf das Verkehrsaufkommen in der Straße „In den Weihern“ zu Buche und ist mit entsprechenden Belastungen der dortigen Anwohner verbunden.

Bewertung

Als Kriterien zur Beurteilung werden die Wohn- u. Wohnumfeldfunktion, die Funktionen für Freizeit und Erholung sowie die menschliche Gesundheit herangezogen.

Für die Wohnumfeldfunktion ist das Plangebiet ohne Bedeutung. Hinsichtlich der Erholungsfunktion ist dem Plangebiet eine sehr hohe Bedeutung zuzuschreiben: die Golfanlage bietet dem Menschen über die Ausübung von Freizeitaktivitäten auch die Möglichkeit zur Erholung (Gastronomie, Hotel, Wellnessbereich) in einer gut erschlossenen Landschaft.

Unter Einbezug der Wohnumfeldfunktion und der Freizeit- u. Erholungsfunktion kann dem Teil- schutzgut Mensch insgesamt eine hohe Bedeutung zugeschrieben werden.

3.10 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Die Anfrage beim Landesdenkmalamt hinsichtlich der Vorkommen von archäologischen Denkmälern bzw. Bau- oder Kunstdenkmalen (Anfrage vom 20.03.2024) wurde mit E-Mail vom 19.04.2024 wie folgt beantwortet: *zu Ihrer Anfrage bzgl. Vorkommen von Denkmälern im Bereich Golfpark Weiherhof Nunkirchen hat das Landesdenkmalamt Hinweise auf steinzeitliche und eisenzeitliche Siedlungsspuren. Angrenzend an das Planungsgebiet (Koordinaten Gauß Krüger: r. 2559268, h. 5482981) konnte ein Steinbeil geborgen werden und durch die eisenzeitlichen Grabhügel in Höhenlage ist in der Nähe des Weiherbaches mit eisenzeitlichen Siedlungsspuren zu rechnen.*

Die Prüfung des Landesamtes für Umwelt- u. Arbeitsschutz (Anfrage vom 20.03.2024, Antwort vom 05.04.2024, Az: 2.2/A/29/58/03/BN) hinsichtlich des Katasters für Altlasten und altlastverdächtige Flächen hat ergeben, *dass der oben genannte Projektbereich derzeit nicht im Kataster erfasst ist.*

Wir weisen jedoch auf einen Eintrag im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen hin, der direkt an den Planbereich angrenzt. Der beigefügte Kartenausdruck aus dem Altlastenkataster zeigt den Standort „WAD_1738 Pflanzengroßhandlung GdbR Munz Emil“. Hierbei handelt es sich um eine sanierungsbedürftige Altlast, die durch unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Mineralölkohlenwasserstoffe) und Brandereignisse verursacht wurde. Ein akuter Sanierungsbedarf besteht nach Aktenlage nicht. Im Falle einer Nutzungsänderung ist der Standort jedoch erneut zu untersuchen und entsprechend zu sanieren.

Sollten dem jeweiligen Grundstückseigentümer/ -nutzer Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen zur Kenntnis gelangen, ist er gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) verpflichtet, unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde im Landesamt für Umwelt- u. Arbeitsschutz, Saarbrücken zu informieren.

Bewertung

Der Planbereich selbst ist frei von altlastenverdächtigen Flächen bzw. schützenswerten Denkmalen, weshalb dem Teilschutzgut Kultur- u. Sachgüter eine allgemeine Bedeutung zugeschrieben wird. Angrenzende Flächen sind jedoch in den jeweiligen Katastern erfasst.

3.11 Forstrechtliche Belange

Die Nutzungsänderungen und baulichen Anlagen, die mit dem Bebauungsplan „Golfpark Weiherhof – 2. Änderung und Erweiterung“ ermöglicht werden sollen, greifen im Bereich des Sondergebiets 9 in Flächen ein, die als Wald i. S. d. Waldgesetzes einzustufen sind. Es handelt sich dabei um Laubmischwälder und Schlagflurgesellschaften ehemaliger Fichtenbestände.

4. Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Vorhabenbedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkungen des Vorhabens sind zeitlich auf die Bauphase des Vorhabens befristet. Der Vollzug des Bebauungsplans bereitet die folgenden baubedingten Wirkungen vor:

- Flächeninanspruchnahme
- Beseitigung von Vegetationsbeständen
- Bodenverlust und Bodenverdichtung
- Lärm-, Staub- u. Abgasentwicklung durch Baumaschinen

Anlagebedingte Wirkungen werden durch den Baukörper selbst verursacht. In der Regel handelt es sich um dauerhafte, also zeitlich unbegrenzte Wirkungen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind folgende anlagebedingte Wirkungen verbunden:

- Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung (Gebäude, Straßen, Nebenanlagen)
- Erhöhter Oberflächenabfluss und verringerte Grundwasserneubildung
- Veränderung des Landschaftsbildes

Betriebsbedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch den regelmäßigen Betrieb der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen entstehen:

- Erhöhung des Verkehrsaufkommens
- Lärmemissionen

4.2 Boden

Die Änderung des FNP bereitet Eingriffe in die örtlichen Böden vor. Quantität und Qualität der Eingriffe werden allerdings erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden können, weshalb auf diese Verfahrensstufe verwiesen wird.

4.3 Wasserhaushalt

Die Änderung des FNP bereitet Eingriffe in die örtlichen Böden vor, die mit einer Neuversiegelung verbunden sind. Quantität und Qualität der Eingriffe werden allerdings erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden können, weshalb auf diese Verfahrensstufe verwiesen wird.

4.4 Klima und Luftqualität

Mit der Änderung des FNP werden Maßnahmen vorbereitet, die zu einer Verringerung klein-klimatisch wirksamer Gehölzstrukturen führen. In Anbetracht der geringen Flächengröße sind hiervon keine regional oder überregional bedeutsame Funktionen betroffen – da es sich um Wald i. S. d. Waldgesetzes handelt, sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zudem Ersatzaufforstungen zu planen. Die verloren Funktionen werden mittel- bis langfristig somit wiederhergestellt.

4.5 Vegetation

Die ursprünglichen Biotope im Bereich der FNP-Änderung werden mit Umsetzung der weiteren Planungs- und Bauschritte weitestgehend durch naturschutzfachlich weniger wertvolle ersetzt. Insbesondere die versiegelten Flächen und Gebäude tragen zu einer erheblichen Wertminderung bei. Da die tatsächlichen Eingriffe erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ersichtlich werden, erfolgt an dieser Stelle keine tiefergehende Betrachtung. In Anbetracht der geringen Betroffenheiten und vor dem Hintergrund der erforderlichen Ersatzaufforstungen ist davon auszugehen, dass die zu erwartenden Eingriffe ausgeglichen werden können. Komplexe Kompensationsmaßnahmen sind nicht zu erwarten.

4.6 Fauna

Von der Änderung des FNP sind Habitate waldbewohnender Arten betroffen. Allerdings werden die zu erwartenden Lebensraumverluste erst im Zuge der konkreten Planungen auf der Ebene des Bebauungsplanes absehbar. Die durchgeführten Untersuchungen zeigen allerdings, dass der zukünftige Tiny-Haus-Bereich nur von untergeordneter Bedeutung ist und die zu erwartenden Eingriffe durch die gängigen landespflegerischen Maßnahmen auszugleichen sein sollten.

4.7 Wirkungsgefüge der abiotischen und biotischen Schutzgüter

Durch die Erweiterung des Golfparks und die damit verbundenen Bautätigkeiten wird das örtliche Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Boden (und Bodenwasser), Vegetation und Tierwelt beeinträchtigt, da durch die Versiegelung die wesentlichen ökologischen Grundlagen verloren gehen.

Es ist davon auszugehen, dass die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entwickelten Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation einzelschutzgutspezifischer Eingriffe

auch einen Beitrag zum Schutz bzw. zur Aufwertung des Wirkungsgefüges leisten. Gesonderte Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Kompensation etwaiger Beeinträchtigungen sind in Anbetracht der Komplexität des ökosystemaren Wirkungsgefüges nur theoretischer Natur.

4.8 Landschaftsbild

Die mit der FNP-Änderung ermöglichten Neubauten werden das Landschaftsbild zwar grundsätzlich verändern, erhebliche Beeinträchtigungen entstehen hieraus jedoch nicht. Der Gesamtcharakter des Plangebiets ist ohnehin schon als anthropogen überprägt einzustufen. Die Neubauten, die als Erweiterung der bestehenden Anlage zu verstehen sind, werden sich in den Gesamtcharakter des Golfparks einfügen.

Mittel- bis langfristig wird der Golfpark durch die geplanten Erstaufforstungen allerdings landschaftsästhetisch stärker abgeschirmt und die örtliche Strukturvielfalt weiter erhöht, wovon letztlich das Landschaftsbild profitieren wird.

4.9 Mensch

Der Mensch wird von der Umsetzung des Planvorhabens in Form eines gesteigerten touristischen Angebots profitieren. Durch die Erweiterung der Anlage wird das bestehende Angebot vor allem hinsichtlich der Erholungsfunktion verbessert.

4.10 Kultur und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen Kultur- u. Sachgüter, weshalb keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Aufgrund angrenzender Potentialflächen können Bodendenkmäler jedoch nie ausgeschlossen werden.

4.11 Forstrechtliche Belange

Die FNP-Änderung ermöglicht Maßnahmen, die im Zuge der weiteren Planungen zu einem Verlust von rund 1,1 ha Wald führen werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind dementsprechend Ersatzaufforstungen auszuweisen, um den Anforderungen des Waldgesetzes gerecht werden zu können.

5. Prognose zur Entwicklung des Naturhaushaltes ohne Verwirklichung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die derzeitigen Nutzungsstrukturen und Biotope erhalten bleiben. Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in die Teilschutzgüter von Natur und Landschaft blieben aus. Insbesondere die mit der Planung verbundene Neuversiegelung des Bodens und die daraus resultierenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts kämen nicht zum Tragen.

Da die vorgesehene Planung der bestehenden Nachfrage nach entsprechenden Einrichtungen folgt, ist zu erwarten, dass im Falle der Nichtumsetzung eine Realisierung voraussichtlich an anderer Stelle verfolgt würde. Örtliche Synergien könnten weniger gewinnbringend eingesetzt, die Eingriffe in Natur und Landschaft würden lediglich räumlich verlagert werden.

6. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Durch den Flächennutzungsplan werden keine konkreten Eingriffe vorbereitet. Erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) können die Eingriffe in Natur und Landschaft konkret ermittelt und bewertet werden. Dementsprechend ist es auch die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung mit geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation diesen Eingriffen zu begegnen.

An dieser Stelle werden daher weder konkrete Maßnahmen entwickelt und beschrieben noch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt – hierfür wird auf die Ebene des Bebauungsplanes verwiesen. In Anbetracht der überschaubaren Betroffenheiten ist jedoch davon auszugehen, dass keine komplexen grünordnerischen bzw. landespflegerischen Maßnahmen notwendig werden sollten, um eine naturschutzfachlich bzw. artenschutzrechtlich konforme Planung gewährleisten zu können.

7. Planungsalternativen

Die Flächenkulisse innerhalb des bestehenden Golfparks ist hinsichtlich der Nutzungsänderungen, die die vorliegende FNP-Änderung vorbereitet, bereits weitestgehend ausgeschöpft. Um die mit der geplanten Änderung beabsichtigten Synergien mit den zentralen Einrichtungen des Golfparks (Verwaltung, Restaurant, etc.) schaffen zu können, müssten erhebliche Änderungen an den bestehenden Spielbahnen erfolgen, um auf die FNP-Änderung verzichten zu können. Grundsätzlich hätten zwar auch die landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der bestehenden Ferienhäuser ein vergleichbares Potenzial zur Schaffung räumlicher Synergien – letztlich wäre aber auch hier eine Änderung des FNP notwendig. Aufgrund der exponierteren Lage wäre hier die landschaftsästhetische Einbindung zudem schwieriger: Im Rahmen der konkreten Ausgestaltung des derzeit überplanten Bereiches können örtlich vorhandene Bäume ggf. berücksichtigt werden, um eine kurzfristig wirksame Abschirmung und Eingrünung ermöglichen zu können, die mit Neupflanzungen erst mittel- bis langfristig erreicht werden könnte.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Golfpark Weiherhof GmbH & Co. KG hat zur Entwicklung des Golfplatzes Nunkirchen das Konzept „Golfressort 2030“ entwickelt. Ziel des Konzeptes ist es, die bestehende Anlage auszubauen und zukunftsfähig zu gestalten. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wadern bildet in einem Teilbereich allerdings nicht die zur Verwirklichung notwendigen Voraussetzungen ab, weshalb hier eine Teiländerung erforderlich wird.

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die grundlegenden Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, bewertet und zusammengefasst. Da der FNP nur unverbindliche Nutzungskulissen abbildet und selbst kein Baurecht schaffen kann, sind konkrete Auswirkungen nur bedingt konkretisierbar. Für den Teilbereich der FNP-Änderung ergaben sich allerdings keine Hinweise auf eine besondere natur- oder artenschutzrechtliche Bedeutung. Es ist daher davon auszugehen, dass sich für das nachfolgenden Planungsschritte, also auf der Ebene des Bebauungsplanes, keine schwerwiegenden bzw. unlösbaren Konflikte abzeichnen.

Es ist dementsprechend auch die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan), die Eingriffe in Natur und Landschaft konkret zu ermitteln, zu bewerten und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation der Eingriffe zu entwickeln und verbindlich festzusetzen.

9. Referenzen

- BFN (2010): Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands. Maßstab 1:500.000. - Bundesamt für Naturschutz [Hrsg.], Bonn - Bad Godesberg.
- BFN (2022): Landschaften in Deutschland. Interaktiver Kartendienst. - Bundesamt für Naturschutz [Hrsg.], Bonn - Bad Godesberg. URL: <https://geodienste.bfn.de/landschaften?lang=de> (Zugriff: 2022).
- BGR (2022): Geoviewer des Bundesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe. – Bundesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe. ABRUFBAR UNTER: <https://geoviewer.bgr.de/mapapps4/resources/apps/geoviewer/index.html?lang=de> , letzter Zugriff am 27.01.2022.
- DWD (2022): CDC-OpenData. Rasterdaten verschiedener klimatischer Kenngrößen Deutschlands in der Referenzperiode 1991-2020. - Deutscher Wetterdienst, Offenbach. URL: https://opendata.dwd.de/climate_environment/CDC/
- ELLENBERG, H., WEBER, H.E., DÜLL, R., WIRTH, V. & WERNER, W. (2001): Zeigerwerte von Pflanzen in Mitteleuropa. 3. Aufl. - Goltze, Göttingen: 262 S.
- IAW (2025a): Gutachten zum Vorkommen der Haselmaus auf Flächen des Golfparks Weiherhof. – IAW Hoffmann, Wadern.
- IAW (2025b): Gutachten zur Fledermausfauna auf Flächen des Golfparks Weiherhof. – IAW Hoffmann, Wadern.
- IAW (2025c): Gutachten zur Avifauna auf Flächen des Golfparks Weiherhof. – IAW Hoffmann, Wadern.
- LÖKPLAN (2023): Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz. - Gesellschaft für Landschaftsplanung und Geografische Datenverarbeitung LökPlan - Conze, Cordes & Kirst GbR, Anröchte.
- LVGL (2022): GeoPortal Saarland. - Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung [Hrsg.], Saarbrücken. URL: <http://geoportal.saarland.de/portal/de/> [Zugriff: Mai 2022].
- MFU (2001): Methode zur Bewertung des Eingriffes, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Maßnahmen des Ökokontos - Leitfaden Eingriffsbewertung. - Ministerium für Umwelt des Saarlandes [Hrsg.], Saarbrücken.
- MFU (2004): Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt "Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)". - Ministerium für Umwelt des Saarlandes [Hrsg.], Saarbrücken.
- MFU (2009): Landschaftsprogramm Saarland. - Ministerium für Umwelt des Saarlandes [Hrsg.], Saarbrücken.

- MFU (2015): 2. Bewirtschaftungsplan nach Artikel 13 der Richtlinien 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 für das Saarland. - Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz. Saarbrücken, 196 S.
- MFU (2021): Methodenhandbuch für das Saarland – Version 3.0, Stand Dezember 2021. – Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz. Saarbrücken, 164 S.
- SCHNEIDER, T., CASPARI, S., SCHNEIDER, C. & WEICHERDING, F.-J. (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Gefäßpflanzen (Tracheophyta) des Saarlandes - 4. Fassung. - In: MUV (2020): Rote Liste gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes. - Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz und DELATTINIA [Hrsg.], Saarbrücken.

Gesetzestexte

- BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- LWaldG: Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 26. Oktober 1977 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2013 (Amtsbl. I S. 268).
- FFH-RL: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.
- SNG: Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1592) vom 5. April 2006.

Anlage 1

Fotodokumentation



Abb. 3: Blick auf die verbuschende Fettwiesenbrache (EE1,tt) im Bereich der geplanten Tiny-Häuser.



Abb. 4: Blick auf die strauchreiche Schlagflur (AT0,oa) im Bereich der geplanten Tiny-Häuser.



Abb. 5: Blick nach Osten auf die strukturreiche Grünanlage (HM3a) im Bereich der geplanten Tiny-Häuser.