

Facharbeit

Bauprojekt Marina Weingarten

**- Auch nachhaltig für die nächsten
Generationen?**

Kurzfassung

In der vorliegenden Facharbeit geht es um das Tourismus Projekt Marina Weingarten im Zeller Hamm, wodurch nicht nur ein wirtschaftlicher Impuls entstehen könnte, sondern auch Kulturlandschaft verloren gehen würde. Zudem gibt es einen Konflikt zwischen den Befürwortern und den Gegnern aufgrund der unterschiedlichen Ansichten zum Bauprojekt.

Das Projekt wird in der Facharbeit grundlegend erklärt und ein Basiswissen geschaffen, von der Topologie bis zum System wie das Projekt aufgebaut ist. Zudem wird die Historie des Projektes erarbeitet sowie die Klage gegen die Baugenehmigung erläutert.

Da das Projekt diverse Auswirkungen hat werden diese unterteilt in ökonomische, ökologische und soziale Aspekte. Hier wird klar, dass es hauptsächlich positive ökonomische Folgen gibt, sowie fast ausschließlich negative ökologische Veränderungen. Der soziale Aspekt ist durch die diversen Konflikte eher problematisch und es entsteht ein hohes Konfliktpotenzial.

Durch eine Befragung der betroffenen Personen, sowie Verbesserungsvorschlägen, Einbeziehung des Nachhaltigkeitsdreiecks und meiner persönlichen Meinung wird ein Fazit gezogen in Hinsicht auf die Nachhaltigkeit des Projektes. Dieses Fazit fällt in diesem Falle nicht eindeutig aus, da zu viele Faktoren eine Rolle spielen bzw. die Thematik zu komplex ist.

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	2
-------------	---

Facharbeit:

1. Zell	4
2. Marina Weingarten	5
3. Auswirkungen	7
1 ökonomische	7
2 ökologische	9
3 sozial/ politische	10
4. Beurteilung der Nachhaltigkeit	13
5. Fazit	15

Anhang

Literaturverzeichnis	17
Materialverzeichnis	18
Graphik-/Fotographieverzeichnis	23

1 Zell (Topografie des Projektes)

Das Projekt Marina Weingarten soll in Deutschland, im Bundesland Rheinland-Pfalz realisiert werden. Zell (50° 2' nördliche Breite, 7° 11' östliche Länge) befindet sich im Landkreis Cochem-Zell und ist das Zentrum der Verbandsgemeinde Zell (Mosel) (Vergleich: Wikipedia 04/2025).

Verbandsbürgermeister ist aktuell Herr Jürgen Hoffmann (FDP) am Anfang der Planung war es Herr Karl Heinz Simon (SPD). Die Stadt zählt eine Einwohnerzahl von 4117 Einwohnern bei einer Fläche von 44,95 km², das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 92 Einwohner pro km². Vom den 44,95 km² werden 0,3 km² für das Bauprojekt benötigt. Die Fläche befindet sich in der Moselschleife des Zeller Hamms und somit am nördlichen Ufer des Gleithanges bei Flusskilometer 89,95. Der Zeller Hamm ist zudem die größte zusammenhängende Südlage der Mosel (Vergleich: Rüdiger Heimlich 14/07/2014). Moselaufwärts befindet sich 68 km entfernt Trier und 34 km entfernt Bernkastel-Kues, moselabwärts befindet sich 37 km entfernt Cochem und 71 km entfernt Koblenz. (Vergleich: Wikipedia 04/2025).

Zell befindet sich auf einer von ungefähr 100 m ü. NN und durch die westlich gelegene Eifel (bis 746,9 m ü. NN) und dem östlich gelegenen Hunsrück (bis 816 m ü. NN) in einem Tal.

Der Flughafen Frankfurt-Hahn ist ungefähr 20 km entfernt, die Flughäfen Frankfurt am Main sowie Köln-Bonn sind ungefähr 135-145 km entfernt. Zell hat außerdem in der Nähe die Autobahnen A1, A48 und A61. Zudem ist der Bahnhof Bullay 5 km entfernt, an dem 2 mal stündlich Züge nach Trier sowie Koblenz und Traben-Trarbach fahren.

Zell ist ein staatlich anerkannten Erholungsort, dadurch ist der Tourismus ein stark ausgeprägter Wirtschaftszweig, wobei die vom Weinbau geprägte Landschaft dazu beiträgt. Weiterhin hat Zell 331 Hektar (3,31 km²) bestockte Rebfläche, wodurch die Stadt die 2. größte Weinbaugemeinde der Mosel ist. Der Weinbau und die Berufsgruppe der Winzer stellt dadurch einen wichtigen Wirtschaftszweig dar.

2 Marina Weingarten

Das Projekt Marina Weingarten ist ein Bauvorhaben im Zeller Land, welches eine Fläche von 30 Hektar in Anspruch nehmen soll. Auf dieser Fläche ist eine Ferienresidenz geplant mit ungefähr 180 Ferienhäusern und einem anliegenden Sportboothafen von 100-120 Liegeplätzen (Vergleich: Marina Weingarten GmbH). Die Planung begann im Jahr 2009, wobei Herr Arne Houben Ideengeber des Projektes war und Herr John Van der Voort (Niederländer) in das Projekt investierte. Die Summe für den Park wird auf circa 50-55 Millionen € geschätzt. Der Investor hat schon einen ähnlichen Park in Zoutelande, Zeeland (Niederlande) erbaut, welcher ein Erfolg ist.

Bei der angegebenen Größe der Residenz würden sich bei 65 % Auslastung 250.000 Übernachtungen pro Jahr ergeben. Zusätzlich sind bei dem Sportboothafen auch Tagesgäste eingeplant. Bei dem geplanten Konzept sollen die Ferienhäuser verkauft werden und über die Parkverwaltung vermietet und Instand gehalten werden.

Der Park liegt auf landwirtschaftlich bewirtschafteter Fläche, welche vom Investor abgekauft beziehungsweise durch Ersatzflächen ausgeglichen werden soll. Der Investor wird hier den doppelten bis dreifachen Grundstückspreis im Vergleich zum aktuellen Marktpreis zahlen, obwohl eine große Fläche der Grundstücke im Überschwemmungsgebiet liegt (Vergleich: Birgit Pielen 15/07/2009). Ungeachtet des erhöhten Kaufpreises verkaufen nicht alle Eigentümer ihre Fläche und es entstehen freie bzw. bewirtschaftete Flächen zwischen den Ferienhäusern, welche insgesamt einen Anteil von 7% ausmachen (Vergleich: Birgit Pielen 08/01/2010). Die Grundstücke sind noch nicht erworben, sondern es gibt lediglich einen Vertrag, der den Verkauf bei Baurecht gültig macht. Außerdem wurde der Flächennutzungsplan geändert, wodurch das Gebiet bei Genehmigung des Parks zu Bauland transformiert wird, aber ohne diese Genehmigung verbleibt es als landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche.

Die Ferienhäuser sind mit Standard- bis Luxusausstattung geplant und bieten ein hochwertiges Vermietungsangebot. Bei einer Größe von 80 m*2 - 150m*2 sollen vermehrt ausländische Touristen angesprochen werden, die meisten werden aus den Niederlanden erwartet, durch die gute Flughafen Anbindung auch ein hoher Anteil aus Skandinavien sowie Großbritannien. Am Hafen soll eine Art Hafenpromenade entstehen. An dieser sollen engmaschige Häuser stehen für eine moseltypische Bebauung (Vergleich: Abbildung 1). Zudem sind dort ein Parkplatz sowie eine Slipanlage für Boote geplant. Dies alles in der Nähe des Hafens, denn dieser stellt das Kernelement des Projektes Marina Weingarten dar und ist der Grundsatz des Projektes, denn ohne diesen wird die Siedlung nicht erbaut (Vergleich: Dieter Junker 18/03/2016).

Im März 2016 war der Planfeststellungsbeschluss durch die Behörde SGD Nord erteilt. Diese hatte dabei verschiedenen Bereiche geprüft, unter anderem Wasserwirtschaft, Immissionsrecht, Bauplanungsrecht, Umweltverträglichkeit. Kurz darauf folgte die Klage vom BUND und der BI Zeller Hamm gegen den Beschluss aufgrund der nach ihnen

lückenhafte, vom Investor eingereichte Unterlagen und eine Planung der Erschließungsstraße über nicht verfügbare Flächen, wobei dann der Hauptzuweg nur 5m breit wäre (Vergleich: Dieter Junker 04/05/2015). Bei Gericht wurde dann der Beschluss endgültig zurückgezogen. Der Beschluss sei „formell rechtswidrig“, da die Entscheidungskompetenz überschritten wurde. Die Genehmigung der Liegewiese sowie der Parkplätze steht den Kommunen zu. Die Umweltverträglichkeit wurde nicht ausreichend geprüft und es erfordert ein weiteres Fachgutachten für den ökologischen Zustand der Mosel. Zuletzt wurde auch die Verkehrserschließung außer Acht gelassen, denn diese steht nicht fest und es wurden teilweise Wirtschaftswege überplant, wodurch Grundstücke unzugänglich wurden und eine Zustimmung der Aufsatzbehörde nötig ist (Vergleich: David Ditzer 27/05/2017). Als Folge des Urteils wurde das Hafenbecken in der weiteren Planung verkleinert, aber die meisten Liegeplätze bleiben erhalten. Zudem wurde die Promenade verkleinert und nur zu einer parkähnlichen Treppenanlage umgeformt. Durch die Veränderungen sinkt nicht nur das Investitionsvolumen, sondern die benötigten Ausgleichsflächen grenzen nun an den Park an und der überplante Wirtschaftsweg wird freigegeben (Vergleich: David Ditzer 19/10/2018). Das Problem der Zufahrtsstraße für eine sichere Verkehrsnutzung wurde durch einen Ausweichstreifen gelöst (Vergleich: John Van der Voort 28/03/2025).

Zur jetzigen Zeit wartet der Investor auf einen Erörterungstermin der Behörde SGD Nord mit den Gegnern. Er erwartet den Termin Mitte Mai 2025 und anschließend auf die erneute Feststellung. Gleichzeitig werden aufgrund neuer Gesetze Verkehrs- und Lärmgutachten neu erstellt und bei Fertigstellung offengelegt. Der Investor hofft auf einen Baubeginn Anfang 2026, dies wäre dann eine Planungszeit von 18 Jahren (Vergleich: John Van der Voort 28/03/2025).

3 Auswirkungen

Das Projekt hat diverse Auswirkungen auf die Region, welche in ökonomische, ökologische und soziale Folgen unterteilt werden kann.³

2.1 ökonomische Auswirkungen

Die Universität Trier hat ein Gutachten zu den regionalen Wertschöpfungseffekten erarbeitet und dabei eine Markt-, Wettbewerbs- und Wertschöpfungsanalyse durchgeführt. Sie gehen dabei von dem Prinzip der Wirkung von zusätzlichen Angeboten aus, d.h. Die Region ist hierbei die zentrale Vermarktungseinheit und durch neue Angebote ist keine Verringerung bei anderen Unternehmen zu erwarten, solange keine Marktsättigung vorliegt.

Die Marktanalyse zeigt eine Abnahme der Beherbergungsbetriebe auf Gemeinde- und Kreisebene, wie es im ländlichen Raum typisch ist. Eine Ausnahme ist hingegen Cochem, da das Ferienparkresort in Ediger-Eller diesem Wandel entgegenwirkt. Dieser Strukturwandel ist meist mit dem Generationenwechsel der kleinen Betriebe verbunden, wobei das Projekt Marina Weingarten diesen Effekt reduzieren könnte. Zudem ist keine Marktsättigung zu erwarten, denn Zell verzeichnet 140.000 Gäste im Gegensatz zu Cochem 400.000 Gäste. Des Weiteren werden in Kreis Bernkastel-Kues und Kreis Cochem-Zell viele ausländische Gäste angesprochen, was insbesondere an den großen Ferienparks liegt. Kreis Cochem-Zell verzeichnete doppelt so viele niederländische Touristen wie der Kreis Bernkastel-Wittlich und über 5-mal so viel wie der Kreis Mayen-Koblenz, da das Golfresort (Ediger-Eller) den niederländischen Quellmarkt anspricht (Vergleich: Abbildung 2). Die Residenz Marina Weingarten soll zudem ein hochwertiges Angebot anbieten und zielt daher auf kaufkraftstarke Zielgruppen ab. Dieses Angebot ist zurzeit wenig vertreten und würde einen neuen Quellmarkt erschließen. Bei dem Park in Ediger-Eller war dies ebenso der Fall und es konnte sogar eine Steigerung bei außenstehenden Betrieben vermerkt werden. Das Ergebnis sieht eine positive Entwicklung des Tourismus als wichtigen Wirtschaftszweig.

Bei der Wettbewerbsanalyse werden die Ferienparks in unmittelbarer Nähe untersucht, aber diese weisen eher ein niedriges bis mittleres Preissegment auf. Es wird kein Wettbewerber mit gleichem Quellmarkt gefunden, denn das Golfresort spricht zwar auch den niederländischen Markt an, aber hat kein wirkliches Familienangebot, wie der geplante Park Marina Weingarten. Der Eigentümer des Golfresorts hofft sogar auf Synergieeffekte durch das Marina Projekt. Im geplanten Park Falkenlay sind durch die Therme in Bad Bertrich zumeist Wellness, bzw. Therapie Gäste zu erwarten. Der Ferienpark Mont-Real spricht durch die niedrigeren Preise eher preisbewusste Gruppen an und damit sind alle drei Ferienparks (geplant und schon vorhandene) durch das komplementäre Angebot keine direkten Wettbewerber. Ein Vergleichsprojekt am Fleesensee hatte positive Auswirkungen in Hinsicht auf die Gesamtattraktivität sowie die Bekanntheit der Region.

Zudem hat das Marina Projekt zusätzlich den Sport Boot Hafen, welche an der Mosel und Saar etabliert sind und dieser hier durch eine Lücke von 35km zwischen Sehnheim und Traben-Trarbach ergänzend wirken würde. Durch dieses Alleinstellungsmerkmal werden wiederum weitere kaufkraftstarke Gruppen angezogen. Die Marktanalyse zeigt, dass sehr wahrscheinlich keine direkten Wettbewerber durch einen Rückgang von Touristen betroffen wären durch die unterschiedlichen Angebote.

Die Wertschöpfungsanalyse zeigt auf wie viel finanzielle Mittel der Region durch das Projekt zugutekommen würde. Dabei geht sie durch die kaufkraftstarken Gäste von einem Tagessatz von 55€ aus, welcher bei durchschnittlichen Touristen mit gewöhnlichen 35€ berechnet wird. Hierbei wird auch erwähnt das die Gäste eine Möglichkeit benötigen diesen Betrag auszugeben, das heißt sie brauchen ein vielfältiges Angebot. Es wird hierbei von einer Auslastung von 45% ausgegangen, welche zwar unter dem Durchschnitt der Region liegt, aber es gibt derzeit kein Schlechtwetterangebot. Zudem sind von den 45% Auslastung noch ein Eigennutzung der Eigentümer und die Häuser werden im Normalfall nicht mit der Maximal Personen Anzahl bewohnt sein. Es kommt so zu einer ungefähren Summe von 3,89 Mio. € und 220 Arbeitsplatzäquivalenten, welche eingenommen wird, hierbei sind aber durch hauptsächlich ausländische Hauseigentümer nur ein Drittel für die Region einkommenswirksam. Rechnet man mit einer pessimistisch tiefgerechneten Auslastung sind es selbst hier noch rund 2 Mio. € und 106 Arbeitsplatzäquivalente. Dabei wurden Ausgaben für die Miete mit einbezogen, sowie Restaurant, Dienstleistungen für Freizeit, Transport und der Einzelhandel. Die Stadt würde außerdem weitere 50.000€ für die Grundsteuereinnahmen erhalten. Die Region ist für den Weinbau bekannt und das Marina Weingarten Projekt möchte dies integrieren, dadurch könnten zudem viele potenzielle Weinkunden in die Region gelangen und auch den kleinen Betrieben haben eine Chance die Kunden zu erreichen. Durch die Instandhaltung und Reparatur wird das lokale Handwerk benötigt, welches 240.000€ jährlich einnehme würde, d.h. umgerechnet 20 Arbeitsplatzäquivalente. In der Bauphase wird mit knapp 9 Mio. € gerechnet, aber es ist fraglich, ob nur das lokale Handwerk für diese Ausmaße die Kapazität hat. Ein Teil der Summe könnte also an externe Betriebe gehen. Zudem werden zusätzlich noch durch die Liegegebühren des Hafens (hier: 150.000€ jährlich) eingenommen. Aber die Fläche, welche für den Park verbraucht wird, wird zurzeit bewirtschaftet und somit würde diese Wertschöpfung wegfallen. Man geht hier von ungefähr 8 Betrieben mit jeweils 2 Arbeitsplatzäquivalenten aus, die diese Fläche im Normalfall zusammengefasst bewirtschaften würden. Nun wird aber im Gegenzug auch andere Fläche wieder reaktiviert.

Das Projekt Marina Weingarten ist dadurch wirtschaftlich deutlich effektiver auf der vorhandenen Fläche und erzielt auch in vielen anderen Bereichen Gewinn wie im Bereich der Dienstleistungen, im Einzelhandel, im lokalen Handwerk und im staatlichen Sektor. Doch bei kleinen Weinbaubetrieben könnte dieser Flächenwegfall verheerende

Folgen haben. Die Wertschöpfungsanalyse zeigt hier ein hohes Potential an Wertschöpfung, welches bei passenden Angeboten erreicht werden kann und somit die Region enorm unterstützen könnte.

Das Projekt hat aber nicht nur ökonomische Vorteile, sondern auch Nachteile. Viele Winzer befürchten einen erhöhten Traubenklau, der zur Minderung der Ernte führen würde und für die meist kleinen Betriebe an der Mosel verhältnismäßig große Einbußen hätte (Vergleich: Thomas Brost). Hier würde man aber mit eigenen Weinflächen für die Gäste entgegenwirken, damit die Flächen der Betriebe geschont werden. Zudem würden zwar neue Berufe entstehen aber eher unqualifizierte Berufe, wie beispielsweise für die Reinigung (Vergleich: Dieter Junker 26/10/2013). Weitere Kritik wird geäußert, da nach RVDL die meisten Leuten in Ferienparks Selbstversorger sind und so kein Profit in den umliegenden Dörfern erwirtschaftet werden kann. Das Vergleichsprojekt auch von John Van der Voort in Zoutelande sieht dies bei Nachfrage anders und erklärt, dass die Gäste vor allem den Einzelhandel, Metzger sowie Bäcker nutzen (Vergleich: Kustlicht Zoutelande 27/03/2025). Zudem weist die BI auf ihrer Webseite leider ohne Beweis oder Beispiel daraufhin, dass umliegende Häuser und andere Vermietungseinrichtungen einen starken Preisverfall erleiden könnten, wie dies der Fall in Ediger-Eller durch das Golfresort war. Ein weiterer Kritikpunkt ist der Verlust des Hangs als landwirtschaftliche Fläche, da dieser als Südhang viel Sonne abbekommt und zudem ein Gleithang ist, also flach. Er ist also für die Winzer auch maschinell zu bewirtschaften. Zudem wurde angemerkt, dass durch den Leitspruch „Leben an und auf der Mosel, inmitten der Weinkulturlandschaft“, also die Einbringung von Rebflächen im Park, ein höherer Flächenverbrauch verursacht wird. Dies ist aber nicht von Anfang an so geplant, sondern entstand teilweise durch die Flächen, welche nicht verkauft werden von den Winzern.

Es gibt positive sowie negative ökonomische Effekte. Während die negativen Effekte hauptsächlich die Winzer betreffen, profitieren mehrere Personengruppen, sowie auch Winzer durch gesteigerten Verkauf von ihrem Wein, von dem Projekt. Die enorme Wertschöpfung würde der Region für einen weiteren Ausbau oder einer neuen Renovierung helfen. Durch die Einnahmen wird die Stadt unterstützt bei weiteren Projekten. Es können mit großer Wahrscheinlichkeit wirtschaftliche Impulse erwartet werden.

2.2 ökologische Auswirkungen

Durch das Projekt wird unwiderruflich in die Natur eingegriffen, dadurch entstehen massive ökologische Folgen.

Bei dem Bau des Projektes würde es zu einer Bewirtschaftung brachliegender Flächen kommen. Diese gelten als wichtiges „Naturgut“. Die Brachflächen entwickeln sich aufgrund der nicht vorhandenen Düngung und Bodenverdichtung zu einem Lebensraum von vielfältigen Pflanzenarten und Tieren. Vögel und andere Feldbewohner wie Hasen finden hier Unterschlupf in der höheren Vegetation, aber auch Käfer und Amphibien bei

einer Brachfläche von 10% Anteil der umliegenden Gebiete. Dies fördert nicht nur die Biodiversität, sondern bringt Nutzen für die bewirtschafteten Flächen, wie die Entstehung von fruchtbarem Boden und die Befruchtung der Pflanzen (Vergleich: Bundesamt für Naturschutz 04/03/2024). Die Mulchung und der Bau würden den Boden verdichten und so nicht nur im Boden lebende Tiere töten, sondern auch den kompletten Lebensraum. Der Verlust der brachliegenden Flächen würde also ein enormer Verlust der Biodiversität bedeuten (Vergleich: BI Zeller Hamm).

Zudem bewohnen die Schlingnatter, die Smaragdeidechse und die Zauneidechse Gebiete der Moselregion. Die Zauneidechse wurde auch nachweislich im Gebiet des Zeller Hamms gefunden, diese ist streng geschützt und steht auf der roten Liste (Vergleich: Thomas Brost). Die Umsiedlung solcher Tiere erfolgt in den meisten Fällen mit Reptilienzäunen. Die Eidechsen werden gefangen und dann in neue Habitate gebracht. Die Umsiedelung bedeutet für die Tiere viel Stress und sie können dadurch teilweise sterben. Zudem wurden teilweise in der Region der Mosel wieder Wanderfalken gesichtet, diese stehen ebenfalls unter Schutz und der Bestand dieser hat sich erst jetzt wieder leicht erholt. Der Rückgang des Bestandes hängt hauptsächlich mit der Zerstörung seines Lebensraumes zusammen. Die Kritik wird nun darin geäußert, dass der Bestand durch weiteren Verlust des Lebensraumes wieder absinken könnte, obwohl dieser eine streng geschützte Art ist. Der Park wird aber mit diversen Pflanzenarten gestaltet sein, um dem Verlust der Diversität entgegenzuwirken. Hier wird zudem auf eine extensive Nutzung geachtet (Vergleich: Abbildung 3) Diese Maßnahmen sind positiv für den Boden, wie auch für Insekten.

Zudem würde ein enormer Teil der Fläche versiegelt werden. Hierdurch wird der Wasserhaushalt gestört und der Luftaustausch, wodurch der Boden unfruchtbar wird und keine Tiere mehr dort leben können. Zudem können dort keine Pflanzen mehr wachsen, wodurch nicht nur die Biodiversität verloren geht, sondern auch das Kleinklima verändert sich, das heißt die Pflanzen können hier im Sommer beispielsweise kein Schatten mehr spenden und vor allem geteerte Flächen erhitzen sich. Es wird wärmer. Durch die mangelnde Regenwasseraufnahme kann es vermehrt zu Bodenerosion oder Überschwemmungen kommen. Die Flächenversiegelung beeinträchtigt also das bestehende Ökosystem.

Zudem wird durch das Projekt ein erhöhter Verkehr erwartet. Durch den erhöhten Verkehr kommt es dann zu Luftverschmutzung und folglich zu einer verschlechterten Luftqualität, welche nicht nur Menschen beeinflusst, sondern auch Pflanzen. Durch das Projekt Marina Weingarten wird auch der Schiffsverkehr ansteigen. Dieser Anstieg verursacht nicht nur weitere Emissionen, sondern Schiffe stoßen bei der Verbrennung der Kraftstoffe auch sehr viel Schwefelsäure aus wodurch das Wasser leicht sauer werden kann. Dieser Effekt beeinflusst ähnlich wie der saure Regen das Ökosystem. Bei Pflanzen können dadurch Schäden auftreten, da sie keine Schutzschicht für Säure

besitzen. Zudem werden dabei Mineralien vor allem Salzen aus dem Boden gelöst und dieser wird nährstoffarm.

Der Hafen könnte beim Bau viele Fische vertreiben und deren Lebensraum geht verloren ebenso wie bei Algen in diesem Gebiet. Dies würde wiederum den Verlust der Biodiversität fördern. Die Luftverschmutzung würde auch durch die benötigte Energie gefördert werden, wobei hier aber auf umweltschonende Methoden zurückgegriffen werden soll wie Wärmepumpen (Vergleich: John Van der Voort 27/03/2025).

Zu berücksichtigen ist allerdings auch, dass die Flächen zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, d.h. die Weinberge mit Pestiziden mehrmals gespritzt, sowie der Boden durch Maschinen verdichtet und der Boden somit ausgelaugt wird. Weiterhin ist auch eine freie Entfaltung der Natur und der Tierwelt nicht möglich.

Der Bau hätte viele verschiedene negative Auswirkungen auf das Ökosystem der Region. Viele Tiere werden beeinflusst und in ihrem Lebensraum beschränkt werden ebenso wie diverse Pflanzenarten.

2.3 soziale/politische Auswirkungen

Durch den Bau könnte es zu vielen sozialen Konflikten kommen. Zum einen zwischen den Urlaubern und den Winzern, da durch den Lärm der Traktoren die Urlauber gestört werden könnten. Der Investor verweist hier aber auf Verhandlungen von Uhrzeiten. Ein weiterer Punkt ist die Abdrift von Pflanzenschutzmittel, die während des Spritzens der Weinberge Ferienhäuser treffen könnte. Hierfür ist ein 3m breiter Grünstreifen geplant, um dies zu verhindern. Aber nicht nur die Gäste könnten sich gestört fühlen, sondern auch die Einheimischen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen. Das Parallelprojekt verweist aber hier auf eine Verteilung der Urlauber, wodurch der Lärm nicht bemerkenswert ist (Vergleich: Kustlicht Zoutelande). An dem Beispiel Ferienpark Ediger-Eller könnten sich auch Vermieter unfair behandelt fühlen, aufgrund des Angebots von Häusern zu Dumpingpreisen. Sie hätten somit Einbußen im Einkommen durch eine Verringerung der Gästeanzahlen (Vergleich: Andrea Lehmen 10/04/2025). Hier steht allerdings Aussage gegen Aussage, da durch das IHK-Gutachten eher eine Steigerung der Übernachtungsanzahlen anzunehmen ist.

Zudem könnte ein Konflikt zwischen den Motorbooten und dem hier vorhandenen Ruderverein entstehen. Dieser erwartet zu viel Verkehr durch die Motorboote und wenig Rücksichtnahme auf den Rudersport. Eine Kooperation bzw. ein Angebot vom Ruderverein für die Touristen wird durch den Ruderverein ausgeschlossen (Vergleich: Andrea Lehmen).

Der Verlust der Landschaft als Naherholungsgebiet spielt ebenfalls eine große Rolle, nicht nur der Verlust des Landschaftsbildes, welches die Touristen anzieht, sondern auch

der Verlust der regionaluntypischen Bebauung kritisiert der RVDL (Vergleich: Dieter Junker 26/10/2013). Die Einheimischen würden so ein unbebautes Gebiet verlieren, welches für jetzt für Erholung genutzt wird (Vergleich: Abbildung 4). Die Urlauber kommen zudem, um sich zu erholen und aufgrund des Landschaftsbildes. Durch die Zerstörung könnte also ein Verlust an Touristen verzeichnet werden (Vergleich: Rüdiger Heimlich 10/06/2013).

Außerdem gibt es Bestrebungen zur Ausnahme des Moseltals zum UNESCO Weltkulturerbe, wobei dies im Konflikt mit dem Projekt steht. Denn durch das Projekt würde die kulturell wertvolle Landschaft zerstört werden. Zudem wäre die Aufnahme ins UNESCO Weltkulturerbe wirtschaftlich sinnvoller für die Region als das Projekt Marina Weingarten (Vergleich: Obere Naturschutzbehörde).

Vor einigen Jahren wurde erst eine Flurbereinigung in einem Teil des Gebietes vorgenommen, weshalb hier noch eine Zweckbindungsfrist besteht, dies könnte zu einer Rückforderung der Zahlungen führen. Das würde allerdings durch staatliche Gelder passieren, was zu einem Konflikt mit den Gegnern führen könnte (Vergleich: BI Zeller Hamm).

Das Projekt hat somit großes Potential für soziale Konflikte und kann für Unruhe sorgen. Es ist aber zu beachten, dass teilweise schon Lösungen oder Ansätze gefunden wurden, welche umsetzbar und realistisch erscheinen, um die Konflikte zu verringern.

4 Beurteilung der Nachhaltigkeit

Eine eindeutige Antwort in Hinsicht auf die Nachhaltigkeit zu finden ist in diesem Fall sehr schwer, da viele verschiedene Faktoren eine Rolle spielen. Man könnte hier zur Hilfe der Betrachtung das Nachhaltigkeitsdreieck benutzen. Dieses sagt aus, dass die Ökologie, Ökonomie und der soziale Faktor alle gleichberechtigt berücksichtigt werden müssen, um ein nachhaltiges Projekt auch für die nächsten Generationen zu entwickeln. Die drei Dimensionen stehen nah beieinander und beeinflussen sich teilweise gegenseitig.

Ökonomisch betrachtet ist das Projekt ein wirtschaftlicher Impuls für die Region, welcher die Bekanntheit, sowie die Besucherzahlen mit großer Wahrscheinlichkeit steigern würde. Auch andere Sektoren sowie Branchen würden hier enorm profitieren. Es bestehen zwar auch negative, ökonomische Argumente, welche aber teilweise nicht belegt oder nur geringfügig relevant sind. Zudem würde es für weitere Generationen bei Instandhaltung eine wichtige Grundlage bieten. Der Park würde sich zu einem festen Standbein entwickeln.

Ökologisch betrachtet hat die Residenz viele negative Auswirkungen die die Landschaft dort als Naherholungsmöglichkeit komplett zerstören würden. Sie wäre auch für die nächsten Generationen in dieser Weise nicht mehr zugänglich. Es werden zwar Ausgleichsflächen geschaffen, aber dieses Gebiet wird zerstört. Dies gilt nicht nur für Menschen, sondern auch für die dort lebenden Tiere, die umgesiedelt werden müssten. Es wäre ein enormer Eingriff in die Natur, aber da Zell noch viele unbebaute Fläche zur Verfügung hat, könnte man den Eingriff je nach Ansicht als tragbar für die Region betrachten. Die Umgebung würde noch genug Raum für Erholung und Tiere bereitstellen. Zudem würde die Gestaltung des Parks noch Platz für Insekten bereithalten, es werden somit Maßnahmen getroffen, die den Park umweltfreundlicher gestalten.

Die gesellschaftliche Dimension hat bei diesem Projekt die meisten negativen Faktoren. Es entstehen viele Konflikte, wobei der Investor damit gerechnet hat und diese teilweise einsieht. Die Gegner hingegen haben auch keine Verbesserungsvorschläge, was in dem Sinn kritisch ist, da hier eventuell ein Kompromiss oder eine Verbesserung entstehen könnte, um die Konflikte zu schlichten. Herr Klaus Stülb ist zwar gegen das Projekt, aber ist für Verhandlungen offen, um ein Zusammenleben zu ermöglichen. Die Meinungen sind hier gespalten, da es hier auf die Gewichtung ankommt, aber die Kritik, dass ohne große Einbindung von Bürgern gehandelt wurde, ist nachvollziehbar und nicht nachhaltig. Die Konflikte könnten die nächsten Generationen betreffen. Es ist auf dieser Ebene schwer zu beurteilen, ob das Projekt nachhaltig ist oder nicht.

Mich persönlich hat die Aussage über die Gewichtung der Dimensionen von Herrn Klaus Stülb sehr angesprochen, da ich diese sehr zutreffend finde. Jeder hat seine persönlichen Vorlieben und gewichtet damit die positiven sowie die negativen Auswirkungen anders.

Die Größe und die massiven Folgen sind mir erst während der Recherche klar geworden und ich finde es ist sehr schwer abzuwägen, was nun wirklich richtig ist. Beide Meinungen sind hier nachvollziehbar und zu berücksichtigen. Es wurden schon einige Maßnahmen getroffen um das Projekt so umweltfreundlich wie möglich zu gestalten. Wie sich die Region verändert und welche Folgen letztendlich eintreffen, ist teilweise nicht genau klar. Hier finde ich das Konzept positiv, wobei erst ein Teil gebaut und dann bei Bedarf die nächsten Teile gebaut werden, so wird die Region erst langsam an die Steigerung der Touristen gewöhnt. Es ist eine große Änderung für die Region und die Nachhaltigkeit ist sehr wichtig. In meinen Augen müsste versucht werden die Konflikte zu reduzieren, damit das Prinzip des Nachhaltigkeitsdreieck erfüllt ist. Wird das Projekt zustande kommen, ist mit dem vorhergesehenen Erfolg der Experten zu hoffen, sowie einem friedlichen Zusammenleben.

5 Fazit

Für die Entstehung des Projektes Marina Weingarten eine eindeutige Antwort zu treffen ist sehr schwer, denn es gibt keine Lösung, welche für alle funktionieren würde. Das Projekt hat enorme Vorteile sowie Nachteile und ist nicht auf jeder Ebene optimal nachhaltig. Viele der Auswirkungen sind auch nur Schätzungen, die man nicht genau voraussagen kann, daher lässt sich beim Bau des Projektes in einigen Jahren erst ein schlussendliches Fazit ziehen, ob es eher positiv oder negativ für die Region ist. Dabei wird aber auch wieder die Gewichtung der Faktoren eine große Rolle spielen.

Anhang

Literaturverzeichnis:

<https://marina-weingarten.de/marina-weingarten-2/>

<https://marina-weingarten.de/burgermeister-karl-heinz-simon-zell-zum-geplanten-ferienpark-marina-weingarten-bei-rtl-radio-juli-2009/>

<https://marina-weingarten.de/bericht-aus-der-rhein-zeitung-vom-08-01-2010/>

<https://maeina-weingarten.de/motorboote-sind-auf-der-mosel-am/>

<https://marina-weingarten.de/rhein-zeitung-26-10-2013/>

http://marina-weingarten.de/wp-content/uploads/2014/07/10_07_2014-Koelner-Stadtanzeiger.pdf

<https://marina-weingarten.de/rhein-zeitung-04-05-2015-bund-sportboothafen-nicht-genehmigen/>

http://marina-weingarten.de/wp-content/uploads/2017/05/27_05_2017-Rheinzeitung.pdf

<https://marina-weingarten.de/rhein-zeitung-19-10-2018-so-geht-es-weiter/>

<http://www.bi-zellerhamm.de>

<https://www.bfn.de/aktuelles/brachflaechen-als-biodiversitaetsinseln-der-agrarlandschaft>

http://marina-weingarten.de/wp-content/uploads/2017/04/IHK-Gutachten_Marina_Zell-data_2.pdf

Materialverzeichnis

Material 1:

Befragung John Van der Voort:

1. Wie weit ist das Projekt aktuell? Was sind die nächsten Schritte? Ist das 2. Planfeststellungsverfahren von der SGD Nord genehmigt?

Stand der Sache: Die SGD wird einen neuen Erörterungstermin ausschreiben, weil die Gegner die Einladung der letzten zu spät erhalten haben. Ich denke, dass der Termin in 6-8 Wochen stattfinden wird und danach entscheidet die SGD über die Feststellung.

Gleichzeitig wurden im Moment letzte Anpassungen getroffen in Hinsicht auf Verkehrs- und Lärmgutachten aufgrund einer neuen Gesetzeslage. Diese Unterlagen gehen zur Verbandsgemeinde Zell und werden anschließend veröffentlicht.

2. Hat Sie die Klage und die daraus folgende Niederlage einmal daran gehindert weiterzumachen? Ist für Sie die Klage nachvollziehbar?

Leider ist viel Zeit verloren gegangen durch den Prozess mit dem Oberverwaltungsgericht und der SGD Nord. Ich habe niemals daran gedacht aufzugeben, erstens weil ich noch an das Projekt glaube, zweitens da schon sehr viel Geld in das Projekt geflossen ist, drittens da ich am 7. Mai 18 Jahre Marina feiere und die Erwartung habe, dass dieses Jahr die positive Entscheidung für den Bau des Projektes kommt. Von den Gegnern kann ich die Ausgangspunkte verstehen, bei solchen Projekten gibt es immer Abneigung, es geht immer ein anderes Stück Land verloren im Tausch für die Wirtschaft. Aber ich berücksichtige auch die Personen, die nicht verkaufen wollen, das macht die Landschaft authentischer.

3. Finden Sie die negativen Argumente passend und stimmen Sie denen zu, wenn ja welche und haben sie dafür eventuell auch Lösungen?

Die negativen Argumente sind nicht passend. Ich kann aber verstehen, dass die Winzer ihre Weinberge erreichen müssen und auch Uhrzeiten brauchen für einen geregelten Ablauf. Das wurde vertraglich geregelt, sodass diese Argument erfüllt sind.

4. Wann wird der Baubeginn ihrer Schätzung nach sein?

Wenn es grünes Licht gibt, ziehe ich den Baubeginn Anfang 2026 in Erwägung. Wenn es erst Anfang Grünes Licht gibt, stellt sich die Frage, ob 2026 noch angefangen werden kann. Grund dafür ist die Vereinbarung, dass die Übernahme der

Grundstücke innerhalb 4 Wochen nach der Genehmigung erfolgt, aber erst nach der Ernte. Also kommt es in dem Fall die Winzer an, ob sie ihre Weinberge noch bewirtschaften wollen oder auf die Ernte verzichten. Diese Frage wird aber erst beantwortet, wenn dies der Fall ist.

5. Wie wird das Problem mit der Zufahrtsstraße gelöst?

Das Problem mit der Zufahrtsstraße ist gelöst, da Grundstücke mit Ausweichstreifen kommen werden, sodass das Gebiet verkehrssicher befahren werden kann.

6. Denken Sie andere Ferienparks in der Nähe, wie der Park in Montreal oder Ediger-Eller stehen in Konkurrenz zu Marina Weingarten oder zielen eher auf andere Quellmärkte ab?

Die beiden Parks sind beide in Moselnähe aber nicht an der Mosel. Ich sehe diese Parks eher als Hilfe da dadurch das Gebiet schon bekannt ist. Die Erkenntnis das der Ferienpark Montreal offiziell eine Auslastung von 77% hat und Ediger eine geschätzte Auslastung von 70%, lässt mich mit einer hohen Auslastung rechnen.

7. Wie wird die Energieversorgung im Park ablaufen?

Im Moment wird an Wärmepumpen gedacht, welche in jedem Haus in einem Technikraum sein werden.

Material 2:

Befragung parallel Projekt in Zoutelande:

1. Ist die Region glücklich mit dem Park und dem wirtschaftlichen Impuls oder eher überfordert mit dem Tourismus und dem Lärm?

Die Region ist sehr glücklich mit dem Park, der Impuls ist hier sehr gut gelungen, der Lärm ist eher verteilt und ist somit nicht wirklich wahrnehmbar.

2. Gab es nur positive oder negative Effekte auf die Wirtschaft und die umliegenden Gastgewerbe?

Es gab hier fast ausschließlich positive Effekte auf die Wirtschaft in der Umgebung.

3. Hatten Sie anfangs Gegner und sind diese immer noch negativ auf den Ferienpark zu sprechen oder sind diese umgestimmt worden?

Gegner waren ein paar da, aber nicht organisiert und haben keinen Widerstand geleistet. Es gab hier keinen Prozess.

4. Würden Sie sagen die Gäste nutzen das lokale Angebot oder sind eher nur im Supermarkt und versorgen sich selbst?

Meistens werden die ersten Besorgnisse mitgebracht, sonst wird oft der Supermarkt im Ort oder im Nachbarort der Bäcker und Metzger besucht.

Material 3:

Befragung Herr Klaus Stülb (Biowinzer im Gebiet, der sein Grundstück nicht verkauft):

1. Warum sind Sie gegen das Projekt?

Mir ist vor allem die Landschaft wichtig. Natürlich bringt es positive Effekte für die Wirtschaft, aber ich finde es hat etwas mit der Gewichtung zu tun. Mir ist eben die Landschaft in dem Fall wichtiger.

2. Aus welchen Gründen wollen Sie ihr Grundstück nicht verkaufen?

Für meinen Betrieb macht es keinen Sinn, denn ich brauche diese Fläche für meinen Wein. Ich brauche also die Flächen. Zudem bin ich der Meinung, auch ohne das Projekt zu betrachten, das heutzutage viel zu schnell Flächen versiegelt werden und uns Natur verloren geht.

3. Denken Sie, Sie können das Grundstück im Anschluss normal weiter bewirtschaften?

Ich denke schon, da wird man sich dann mit dem Investor absprechen müssen und verhandeln, aber ich bin da positiv gestimmt.

4. Denken sie das Projekt ist zukunftsorientiert?

Jeder denkt anders für die Zukunft und handelt für die Zukunft. Für mich ist in Zukunft die Landschaft wichtig.

5. Warum sind die Ausgleichsflächen kein Alternative für Sie?

Ich habe einen Bio-Betrieb. Um meinen Wein als Biowein verkaufen zu können, muss ich die Fläche erst drei Jahre nach den Vorschriften bewirtschaften. Es würde für mich also ökonomisch gesehen keinen Sinn machen die Fläche zu Tauschen.

6. Was war Ihr erster Gedanke zum Projekt?

Zuerst habe ich nur vom Hafen gehört ohne Siedlung, welchen ich erstmals cool fand.

7. Sehen Sie auch positive Effekte, die durch das Projekt entstehen?

Ja, aber auch hier spielt wieder die Gewichtung eine große Rolle. Für mich ist eben die Landschaft wichtiger und vor allem dieses Gebiet als Naherholungsgebiet zum Spazieren gehen, Fahrrad fahren und weiteres. Das würde wegfallen, weil sich die Ortschaft ausdehnt. Ich sehe hier eher die positiven Effekte durch das nicht entstehen des Projektes.

Material 4:

Befragung BI Zeller Hamm, sowie BUND (Andrea Lehmen)

1. Inwiefern wäre der Ruderverkehr eingeschränkt (keine Bereicherung für neue Rudergäste)?

Die Vorstellung neue Rudergäste aus dem Ferienpark zu gewinnen ist unrealistisch, da das Rudern einer Ausbildung über mehrere Übungseinheiten bedarf. Der RVZ vermietet keine Ruderfähne, sondern besitzt Ruderboote, die nur von geübten Ruderern benutzt werden können.

2. Es wird oft gesagt, dass die meisten Flächen brachliegen, wäre es dann nicht eine effektivere Nutzung?

Entgegen ihrer Aussage wird der Großteil der Weinberge im Bereich des Plangebietes und der gesamten Moselschleife bewirtschaftet und bildet eine Existenzgrundlage etlicher Winzerbetriebe.

Die Lagen Römerquelle und Weißerberg sind ausgezeichnet und dabei vor allem auch maschinell bewirtschaftbar.

Die heute vorhandene Brachflächen sind vor allen Dingen dadurch entstanden, dass ihr Verkauf an interessierte Winzer wegen der Optionsverträge mit der Marina Projektgesellschaft blockiert, wurde bzw. werden.

3. Haben Sie Verbesserungsvorschläge für das Projekt?

Da wir das Projekt als solches ablehnen, gibt es von unserer Seite keine Verbesserungsvorschläge.

4. Was ist für Sie die schlimmste Auswirkung?

Es ist schwierig die negativste Auswirkung zu benennen. Hier einige Beispiele: Zerstörung der Kulturlandschaft, Wegfall der Wirtschaft in Hinsicht auf die Weinberge, Weinbau als wichtigste Einkommensquelle, Touristen kommen unter anderem wegen der Landschaft, 200000 zusätzliche Übernachtungen bedeuten mehr Verkehr, mehr Lärm, mehr Luftverschmutzung...)

5. Betrachten Sie den das Projekt auf dem Montreal oder in Ediger-Eller auch negativ?

Montreal: Der Ferienpark wurde errichtet als die touristische Infrastruktur in den Moselorten noch nicht so entwickelt war wie dies heute der Fall ist. Das war vor 50 Jahren. Insofern hatte er zur damaligen Zeit eine größere Bedeutung für die wirtschaftliche und touristische Entwicklung. Der Eingriff ins Landschaftsbild war eher gering. Der Großteil der Anlage ist aufgrund des Waldes wenig einsehbar.

Ediger Eller: Ähnlich wie beim Montreal ist hier nur eine geringe Änderung des Landschaftsbildes vorzuweisen. Über die Ästhetik lässt sich streiten. Bekannt ist das etliche Häuser inzwischen Dauer bewohnt sind. Besonders in der Nebensaison werden dort Häuser zu Dumpingpreisen angeboten, was zu unfairem Wettbewerb mit den Ferienwohnungen in den Dörfern sorgt.

Graphik-/Fotografie Verzeichnis:

Abbildung 1:



Abbildung 2:

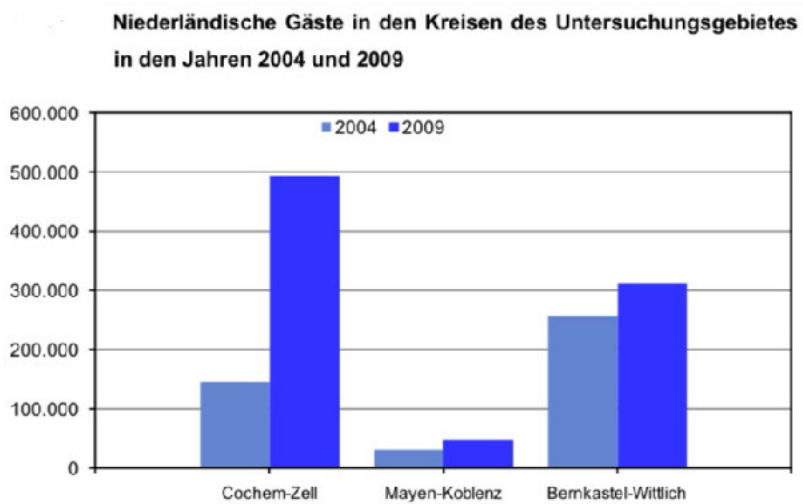


Abbildung 3:



Abbildung 4:

