

**Bebauungsplan der Ortsgemeinden  
Wißmannsdorf und Rittersdorf,  
Teilgebiet: Golfplatz**

**- Begründung**

**Essen, im Dezember 1991**

**Bearbeitung**

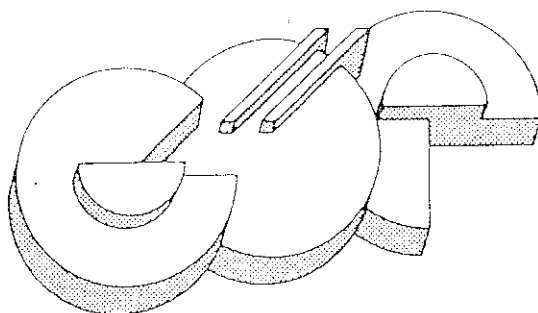
---

Gruppe Ökologie und Planung

**Dröge · Grohs · Preißmann + Partner**  
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA

Sabinastraße 27  
D-4300 Essen 1  
Telefon 02 01/2 58 81  
Telefax 02 01/25 08 88

Müdener Weg 30 + 36  
D-3000 Hannover 61  
Telefon 05 11/57 10 35  
Telefax 05 11/57 60 06



## 1. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 1.1 Landschaftsentwicklungsprogramm

Die Verbandsgemeinde Bitburg-Land liegt entsprechend dem Achsennetz des Landesentwicklungsprogrammes an der großräumig bedeutsamen Achse: Köln-Prüm-Bitburg-Trier-Saarburg-Saarbrücken.

Der Ort Bitburg ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

Trotz dieser günstigen Lage ist der Mittelbereich Bitburg als Mittelbereich mit erheblichen Strukturschwächen verzeichnet (Raumtyp III).

Hier hat die Landes- und Regionalplanung besonders die Aufgabe:

- Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse
- Förderung nicht landwirtschaftlicher insbesondere gewerblicher Arbeitsplätze
- Sicherung der Einwohnerzahl
- Förderung des gebietsbezogenen Fremdenverkehrs
- Sicherung der Ausgleichs- und Regenerationsfunktion für den Naturhaushalt

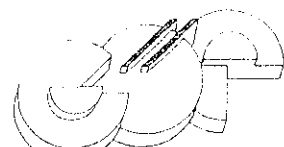
Die Anlage eines Golfplatzes auf der dafür vorgesehenen Fläche trägt allen genannten Zielvorstellungen Rechnung und wertet den strukturschwachen Raum auf.

### 1.2 Regionaler-Raumordnungsplan

Es liegt der Raumordnungsplan für die Planungsgemeinschaft Region Trier vom Dezember 1985 vor. Der Plan übernimmt die Planungsziele des Landesentwicklungsprogrammes und konkretisiert die Ziele auf regionaler und lokaler Ebene.

Die Ortsgemeinde Rittersdorf übernimmt besondere Funktionen bezogen auf die Landwirtschaft und das Wohnen, die Ortsgemeinde Wißmannsdorf bezogen auf die Landwirtschaft und die Erholung.

Die Fläche des geplanten Golfplatzes selbst ist im Regionalen Raumordnungsplan Region Trier als Landwirtschaftliche Vorrangflächen ausgewiesen. In diesem Bereich ist bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen darauf zu achten, daß sowohl die natürliche Eignungsgrundlage dieser Gebiete, als auch deren wirtschaftliche Nutzbarkeit erhalten bleibt.



Die Umwandlung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in einen Golfplatz ist jederzeit wieder umkehrbar. Für diesen Fall werden von Betreibern Rücklagen bereitgestellt. Aufgrund von Betriebsstillegungen im näheren Umkreis des Standortes wird eine Vielzahl gleichwertiger, landwirtschaftlicher Flächen nicht mehr genutzt, so daß diese zur Existenzsicherung für Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe zur Verfügung stehen. Vor diesem Hintergrund können die Schutzbelange der Landwirtschaft bezogenen auf die Sicherung des Angebotes guter Landwirtschaftlicher Flächen als nachrangig angesehen werden.

Der geplante Golfplatz liegt im Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung für das Gebiet "Mittleres Prümatal". Als Sondersportart kann der Golfplatz den Standard der Freizeitmöglichkeiten weiter steigern.

Durch die Verbandsgemeinde Bitburg-Land wurde mit Schreiben vom 26.04.1989 ein Antrag auf Durchführung eines raumplanerischen Verfahrens für den Bau eines Golfplatzes gestellt. Dieses raumplanerische Verfahren wurde am 24.09.1990 mit einem positivem Bescheid abgeschlossen. Die im Bescheid enthaltenen 17 Auflagen, Bedingungen und Hinweise wurden in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.

## **2. VERWALTUNGSRAUM UND ÖRTLICHE PLANUNG**

### **2.1 Verbandsgemeinde Bitburg-Land**

Das Gelände der geplanten Golfanlage liegt vollständig im Gebiet der Verbandsgemeinde Bitburg-Land. Die Lage erstreckt sich über die Ortsgemeinde Wißmannsdorf (Ortsteil Hermesdorf) und die Ortsgemeinde Rittersdorf. Die Entfernung zur Kreisstadt Bitburg beträgt ca. 5 km.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Golfplatz wird im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in das Planwerk eingearbeitet. Bislang sind die Flächen im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bitburg-Land als Landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

### **2.3 Landschaftsplan**

Entsprechend § 17 LPflG werden von der Verbandsgemeinde Bitburg-Land die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Entwurf des Flächennutzungsplanes eingearbeitet.

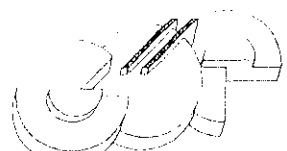


Folgende Vorschläge des Entwurfes und des Raumordnungsplanes können im Zuge der Golfplatzgestaltung umgesetzt werden:

- Beeinträchtigte und an naturnaher Substanz verarmte Gebiete und ausgeräumte Landschaftsteile sind wieder so zu gestalten und so zu entwickeln, daß ihr Naturhaushalt funktionsfähig und ihr Landschaftsbild wieder hergestellt wird.
- Zusätzlich sind für den Natur- und Landschaftsschutz bedeutsame Gebiete zu sichern und zu entwickeln. Hierzu kommen im Bereich der Region Trier grundsätzlich in Betracht: Feuchtbiotope, Trockenrasen, naturnahe Laubwaldökosysteme, Lebensräume besonders schützenswerter Tiergruppen, geologisch wertvolle Gebiete, u.ä.
- Für die Tier- und Pflanzenarten sind ausreichend große, miteinander vernetzte ökologisch intakte Lebensräume zu sichern und ihrer Vielfalt auf Dauer zu erhalten; für ökologisch beeinträchtigte Lebensräume ist eine Wiederherstellung anzustreben.
- In den genutzten Bereichen bzw. bei der Entwicklung von Planungsvorstellungen sind zu beachten:
  - o Erhaltung von charakteristischen Arteninventaren und Biotopen in landwirtschaftlich genutzten Flächen muß auf die Notwendigkeit der Landschaftsgliederung durch Vernetzungsbiotope Rücksicht nehmen.
- Gebiete, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Schönheit und klimatischen Gunst für die Erholung besonders eignen, sind als Vorranggebiete für Erholung ausgewiesen. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen ist darauf zu achten, daß Naturhaushalt und Landschaftsbild als natürliche Eignungsgrundlagen dieser Gebiete erhalten bleiben bzw. nach Möglichkeit verbessert werden.
- Wiedereinbringung von Flur- und Feldgehölzen in die agrarisch genutzten Gebiete.
- Ersatz der im Zug der Intensivierung der Landwirtschaft beseitigten Gehölzbestände.
- Reduzierung der Wasser- und Winderosion auf den Böden der Hochflächen.
- Erhöhung des Anteils extensiv genutzter Grünlandflächen.
- Aufwertung der Landwirtschaftsflächen zum Zwecke der Erholung.
- Reduzierung der Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.
- Neuanlage von Streuobstbeständen.
- Schaffung fehlender mehrstufiger Waldränder.
- Ausbau der Erholungsarten Wandern und Spazierengehen.
- Reduzierung der Düngermengen im Grenzbereich der Bachtäler.
- Baumpflanzungen entlang der Wege.
- Schaffung von Sukzessionsflächen.

### 2.4 Bebauungsplan

Am 23.10. bzw. 13.11.1990 wurden durch die Ortsgemeinde Wißmannsdorf und Rittersdorf der Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefaßt.



Durch die gegenüber dem raumplanerischen Verfahren geänderte Lage der Spielbahnen werden keine Eingriffe in Baumbestände oder landschaftlich wertvolle Bestände getätigt. Laut Landschaftspflegerischem Begleitplan sind biologisch wertvolle Flächen nicht betroffen. Es handelt sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Alle wertvollen Biotope wurden ausgespart.

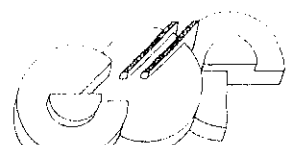
Die Gesamtfläche beträgt ca. 91,28 ha. Es ist eine 18-Löcher-Anlage inklusive der erforderlichen Übungsanlagen geplant. Als Golffläche werden ca. 35 ha genutzt. Über 45 ha werden als Rough aufgewertet und 6 ha wertvoller Biotopfläche bleiben erhalten. Somit stehen für Maßnahmen zur Biotopentwicklung und zur Verbesserung des Landschaftsbildes ca. 51 ha zur Verfügung. Die Fläche für Infrastrukturmaßnahmen bleibt mit ca. 5 ha etwa gleich.

Das vorhandene Gelände liegt in unterschiedlichen Expositionen. Im Bereich der Spielbahnen und Abstandsflächen sind kaum Geländemodellierungen notwendig da die Golfbahnen behutsam auf das vorhandene Relief abgestimmt wurden. Lediglich einige Greens und Abschläge sind mit Höhendifferenzen von bis zu 2 m gegenüber der Umgebung geringfügig zu modellieren.

Eine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt dadurch nicht. Vielmehr ist zu erwarten, daß durch eine differenzierte Bepflanzung das Landschaftsbild eine Aufwertung erhält.

Wasserflächen sind nicht vorhanden, drei neue Wasserflächen sind geplant. Für die Anpflanzungen, die dazu dienen, einzelne Spielbahnen besser gegeneinander abzugrenzen und die Freiflächen besser zu gestalten und zu verschönern, werden standortgerechte, heimische Pflanzen vorgesehen.

Mit Ausnahme einer Abschlagshütte im Feldscheunencharakter und des Clubhauses sind keine neuen Bauten erforderlich. Die Gebäude werden durch eine ordnungsgemäße Erschließung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die Versorgung mit Wasser und Strom sowie die Abwasserbeseitigung wird gesichert.



Da die Übungsanlagen ein wichtiger Bestandteil der Golfanlage sind und der Golflehrer hier seinen hauptsächlichen Arbeitsplatz haben wird, ist die unmittelbare Nähe des Übungsplatzes zum Clubhaus besonders wichtig. Aus diesem Grunde ist das Übungsgelände östlich des Clubhauses ausgewiesen. Um eine Störung und Gefährdung des restlichen Übungsbetriebes zu vermeiden, ist vorgesehen, die Abschlagplätze einzeln von hinten begehbar zu machen.

Die Frequentierung des geplanten 18-Loch-Platzes kann an golfspielenden Clubmitgliedern und anderen Gast- und Pauschalspielern maximal bis zu 120 Personen zur gleichen Zeit betragen. Dabei ist zu bedenken, daß die Golfsportler nicht den ganzen Tag über spielen, sondern jeweils nur zwei bis fünf Stunden, je nachdem, ob sie 9 oder 18 Bahnen spielen. Es reichen somit 130 Pkw-Abstellplätze selbst an hochfrequentierten Tagen für den Platz aus. Die Stellplätze sind südlich der Übungswiese ausgewiesen.

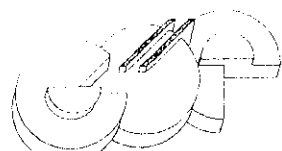
Die Stellplätze werden mit einer wasserdurchlässigen Schicht angelegt. Eine zusätzliche Beanspruchung der Landschaft durch Stellplätze ist durch den Golfplatz nicht zu erwarten. Die Parkplätze werden landschaftsgerecht abgepflanzt.

Eine Einzäunung des Golfplatzgeländes ist nicht vorgesehen. Dadurch, daß der Platz nicht eingezäunt ist, wird es notwendig, Hinweisschilder aufzustellen, daß das Betreten des Platzes auf eigene Gefahr geschieht.

Für die Bewässerung der Grüns, Vorgrüns und Abschläge bei großen Trockenzeiten ist eine Ringleitung erforderlich, die mit dem Bau der Spielbahnen und Grüns eingebracht bzw. angelegt wird und die Besprengung der genannten Flächen gemäß automatischer Einstellung gewährleistet. Die erforderliche Menge an Brauchwasser, sowie alle anderen wasserrechtlich relevanten Maßnahmen werden Gegenstand eines gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens.

Die Zufahrten zum Parkplatz bzw. zum Clubhaus sind durch vorhandene Wirtschaftswege sichergestellt. Sie erfordern nur geringe Veränderungen. Die Anbindung an die L 9 wird in Abstimmung mit dem SBA Gerolstein vorgenommen.

Zwar benötigt der Golfsport eine relativ große Fläche zur Ausübung, jedoch wird nur etwa ein Drittel der Gesamtfläche direkt für den Spielablauf benötigt. Der Rest der Fläche wird extensiviert und steht somit für Maßnahmen zur Biotopentwicklung und zur Gestaltung des Landschaftsbildes zur Verfügung. Diese Flächen können in Ergänzung der nur extensiv genutzten Teile der Umgebung eine besondere Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz erlangen.



- Reduzierung der Düngermenge
- Reduzierung der Wirkstoffmenge von Pflanzenschutzmitteln
- Verringerung möglicher Beeinträchtigungen für das Grundwasser
- Verringerung der Bodenerosion und des Bodeneintrags in Fließgewässer

Biotopentwicklungs- und Biotopsicherungsmaßnahmen sollen erreicht werden durch:

- Wiedereinbringung extensiv genutzter Biotopstrukturen (Wiesen, Obstwiesen, Hecken, Kleingehölze, etc.) in den agrarisch genutzten Raum
- Vernetzung der extensiv genutzten Bereiche innerhalb des Golfplatzes
- Anbindung der angrenzenden Bereiche mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz an die neuen Strukturen
- Aufbau von abgestuften Waldrändern mit vorgelagertem Saumbereich

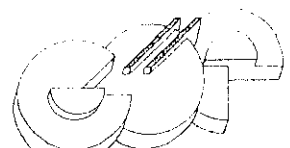
Der Betreiber des Golfplatzes benennt eine Person, die für die Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen verantwortlich zeichnet und die der Unteren Landespflegebehörde als Ansprechpartner zur Verfügung steht.

Neben der Verbesserung der Naherholungsmöglichkeiten durch das Golfspiel selbst sollen auch die Nutzungsmöglichkeiten für die Allgemeinheit gesteigert werden. Zwar können die Spielbahnen selbst nicht von jedermann betreten werden, jedoch ist ein Zugang in die randlich gelegenen, extensiv genutzten Bereiche möglich.

Alle den Golfplatz randlich passierenden viel benutzten Wege bleiben erhalten. Die Golfplanung erlaubt ein gefahrloses Benutzen der Wege.

Einige nicht mehr benötigte Landwirtschaftswege entfallen infolge des Wegfalls der landwirtschaftlichen Nutzung. Die beiden den Golfplatz in West-Ost-Richtung durchquerenden Wege von Hermesdorf nach Rittersdorf bleiben erhalten.

Durch die vorgesehenen Anpflanzungen wird das Landschaftsbild aufgewertet. Dabei sollen Blickbeziehungen zwischen Erholungssuchenden und dem Golfspiel Berücksichtigung finden. Die randliche Bepflanzung soll in einer Weise erfolgen, durch welche die geraden Abgrenzungen zu den umgebenden Ackerflächen aufgelockert werden.



Neben der landschaftlichen Verbesserung, eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in eine landschaftlich reizvollere, durch Gehölze gegliederte Grünfläche umzuwandeln, ist auch die Steigerung der Attraktivität des Schwerpunktbereiches der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung "Mittleres Prümatal" eine positive Aufwertung.

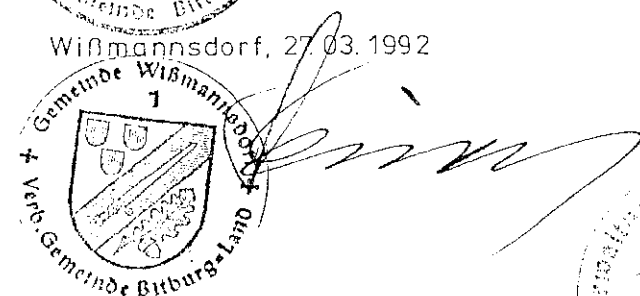
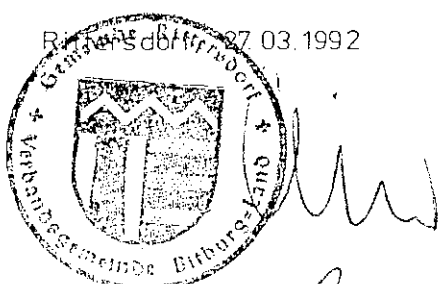
Vielfältige Vorschläge des bestehenden Entwurfes des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bitburg-Land können im Zuge der Golfplatzgestaltung umgesetzt werden.

Der erste Bauabschnitt (9 Spielbahnen und Übungseinrichtungen) soll im Jahr 1992 realisiert werden.

Die Begründung zur vorgesehenen Grüngestaltung und die Auswirkungen der neu zu schaffenden Golfanlage im Vergleich zu der vorhandenen Nutzung kann dem erarbeiteten Landschaftspflegerischen Begleitplan entnommen werden.

Für alle wasserrechtlichen Fragen (Beregnungswasser, Teichbau, etc.) wird eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung beantragt.

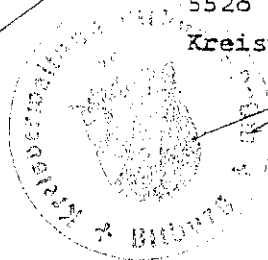
Eine Erweiterung des Golfplatzes in südlicher Richtung kann aufgrund der vorhandenen Bauschuttdeponie nicht in Frage kommen. Die Betreiber haben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erklären, daß keine Ansprüche auf Untersagung des Deponiebetriebes sowie auf Entschädigung hinsichtlich möglicher Lärm-, Staub- und optischer Beeinträchtigungen geltend gemacht werden können.



Diese Begründung hat den Bebauungsplan-Entwurfsunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der Genehmigung gemäß § 11 Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986 beigelegt.

5520 Bitburg, 19.05.1992

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm  
Im Auftrag:



(Mayer-Schlöder)

