

# BEBAUUNGSPLAN

## "GOLFPLATZ ANNAHOF / NIEDERSOHREN-DILL"

ORTSGEMEINDEN  
NIEDERSOHREN-DILL  
RHEIN-HUNSRÜCK-KREIS

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) BAuGB

Teil D

### Anlagen

- Landespflegerischer Planungsbeitrag

Büro für ökologische Fachfragen  
Punctum  
Rombach & Steinwarz  
Apolloniaweg 6  
53773 Hennef-Stein

- Wasserrechtlicher Beitrag

Beller Consult GmbH  
Ingenieurgesellschaft  
Linnéstraße 5  
79110 Freiburg

## **BEGRÜNDUNG**

gemäß § 9 (8) BauGB

### **TEIL D**

#### **PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGE:**

Nachrichtlicher Hinweis:

Das Kulturamt Simmern konnte durch das noch laufende Umlegungsverfahren und das Flurbereinigungsverfahren Dill/Sohrschied leider keinen Katasterplan im gewünschten Maßstab, mit genauer Parzellenschärfe vorlegen. Aufgrund dessen wurde von dem, mit der Bauleitplanung beauftragten, Büro Richter + Schulte in Neuwied, in Zusammenarbeit mit dem Kulturamt Simmern, ein zusammenhängender Plan aus vier Inselkarten der Gemarkungen Niedersohren und Dill mit der Eintragung aller Flurstücke erstellt.

#### **1. RAHMENBEDINGUNG:**

##### *1.1 Lage des Planungsgebietes*

Das Bebauungsgebiet "Golfplatz Annahof Niedersohren-Dill" liegt im Kreisgebiet Rhein-Hunsrück, Verbandsgemeinde Kirchberg, Gemeinde Niedersohren.

Es wird umgrenzt, im Westen von der Gemeinde Niedersohren, im Osten von der Gemeinde Dill, im Norden vom Staatsforst und im Süden vom Sohrschiefer Wald.

##### *1.2 Standort*

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 125 ha mit den Flurstücken:

##### Gemarkung Niedersohren

Flur 2 Flurstücksnummern: 90; 91; 170; 173; 175

Flur 3 Flurstücksnummern: 1/1; 6/1; 11; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 26; 27; 34; 35; 36; 38; 39/1; 46; 54; 56; 57; 58; 59; 60; 61; 62; 63; 64; 65; 66; 67; 68; 69; 70; 71; 72; 74; 75; 76; 77; 78; 79; 81; 82; 86; 87; 88/1; 89; 91; 92; 93; 95/1

Flur 4 Flurstücksnummern: 49; 51/1; 51/2; 52; 56; 58; 80; 83; 84; 85; 86; 87; 88; 89; 90; 91; 92; 93

##### Gemarkung Dill

Flur 22 Flurstücksnummern: 4/1; 4/2; 5/3; 68/1; 68/2; 70

Flur 23 Flurstücksnummern: 1; 3; 4; 5; 66; 68; 69; 96; 97

1.3 *Flächennutzungsplan*

In der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kirchberg sind die erforderlichen Flächen als S (Sonderbauflächen) aufgenommen.

1.4 *Raumordnungsverfahren*

Es liegt ein Raumplanerischer Entscheid der Oberen Landesplanungsbehörde, Bezirksregierung Koblenz, vom 30.01.1991 unter dem Aktenzeichen 30-434-60, vor.

1.5 *Landespflegerischer Planungsbeitrag*

Mit dem Beschluß der Ortsgemeinden Niedersohren und Dill, zur Realisierung der Hotel- und Golfanlage Annahof Niedersohren/Dill, einen Bebauungsplan aufzustellen, wird nach § 17 (2), LpflG Rheinland Pfalz, als Grundlage der Darstellung und Festsetzung im Bebauungsplan "Erhebungen, Analysen und Bewertungen des Zustandes von Natur und Landschaft" erforderlich. Der Landespflegerische Planungsbeitrag mit den Zielvorstellungen, unter Berücksichtigung der Golfanlage, wird Bestandteil des Bebauungsplanes "Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill".

Dieser Beitrag wird die, nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 06. Mai 1991, notwendigen Grundlagen ermitteln.

Desweiteren wird der vorhandene Bestand bewertet, sowie die Raumnutzung in ihren Auswirkungen auf Natur und Landschaft dargestellt.

Die Landespflegerischen Zielsetzung, formuliert durch den Absatz 2.4.1 und 2.5 der Verwaltungsvorschrift vom 06. Mai 1991, soll durch den Träger der Bauleitplanung in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde definiert werden.

1.6 *Wasserrechtlicher Beitrag*

Mit Einreichen der Bebauungsplanunterlagen soll der Fachbehörde, STAWA Koblenz, die Möglichkeit gegeben werden, die Genehmigungsfähigkeit des Projektes aus wasserwirtschaftlicher Sicht einzuschätzen und mittels einer Stellungnahme zu beurteilen.

D.h. es soll zunächst lediglich der Bebauungsplan dem üblichen Genehmigungsverfahren unterzogen werden und keine wasserrechtliche Genehmigung getrennt beantragt werden.

Der vorliegende wasserrechtliche Beitrag zum Bebauungsplan "Golfplatz Annahof / Niedersohren-Dill" wird verbindlicher Bestandteil der Bebauungsplanes "Golfplatz Annahof / Niedersohren-Dill".

In Qualität und Umfang sind diese Unterlagen dieser Zweckbestimmung entsprechend ausgearbeitet.

Die endgültige Festlegung der wasserbaulichen Gewerke erfolgt mittels der detaillierten planerischen Ausarbeitung, die Bestandteil der Genehmigungsunterlagen zum Plangenehmigungsverfahren, nach § 31 WHG in Verbindung mit § 72 LWG Rheinland-Pfalz, ist.

Diese Unterlagen werden auf der Grundlage des genehmigten Bebauungsplanes und in Abhängigkeit von der Golfplatz-Detail-Planung erarbeitet, und bei der Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung Rhein-Hunsrück-Kreis) eingereicht.



## 2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 2.1 Grundgedanke

Die wirtschaftlichen Entwicklungsaussichten der Region zwingen durch den Abzug von Militäreinrichtungen zur Schaffung von Ersatzeinrichtungen. Diese dienen zur Wahrung der Existenzgrundlage für die Bevölkerung. Somit entspricht das Vorhaben den Zielen von Raumordnung und Landesplanung, denn es trägt zur Verringerung bestehender Strukturschwächen - besonders im Westteil des Mittelbereiches Simmern - durch Verbesserung der Wirtschaftsstruktur und den Ausbau der Infrastruktur bei.

Es ist geeignet, den Bedürfnissen der Menschen nach Erholung in Natur und Landschaft sowie nach Freizeit und Sport Rechnung zu tragen, wie dies in den Grundsätzen der Raumordnung normiert ist.

Die Wahl des Standortes in diesem strukturschwachen Gebiet ist günstig und ergänzt mit dem Golfplatz "Jakobsberger Hof" in den Gemarkungen Boppard und Brey das Angebot der golfinteressierten Bevölkerung und des Fremdenverkehrs im Rhein-Hunsrück-Kreis.

Durch die Sicherung und umweltverträgliche Ausgestaltung geeigneter Räume und Standorte soll den Zielen der Raumordnung Rechnung getragen werden.

### 2.2 Städtebauliche Begründung

Trotz aller Bemühungen nimmt auch im Nahbereich Kirchberg die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe weiter ab. Somit bietet sich ein Golfplatz als sinnvolle Folgenutzung für landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Eine Kombination aus Sport-, Freizeit- und Tagungshotel mit einer auch profimäßig nutzbaren Golfanlage für Jedermann (clubunabhängig), übt stärkste Anziehungskraft aus und besitzt auch wirtschaftlich gesehen die notwendigen Voraussetzungen für einen saisonunabhängigen hohen Ausnutzungsgrad. Bisher gibt es in der näheren Region keine Anlage, die über diese Eigenschaften verfügt und für den wachsenden Bedarf an Golf eine solche Dienstleistung anbieten könnte.

Für die Realisierung einer solchen Anlage eignet sich das Grundstück "Niedersohrener Hof" - Gemeinde Niedersohren - in besonderer Weise. Deshalb soll diese bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Fläche und der vorhandene Gutshof einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Im Anschluß an die bestehende gutshofartige Niedersohrener Hof-Bebauung soll nach Möglichkeit, unter Einbeziehung von landwirtschaftlichen Gebäuden, auf einem begrenzt ausgewiesenen, überbaubaren Bereich die geplante Hotelanlage entstehen.

Angestrebt wird ein gegliederter Neubau, der sich harmonisch einfügt. Zeitgemäße Konzepte zur Energie- und Wassereinsparung, Begrenzung der Bodenversiegelung und Versickerung von Regenwasser, sollen bei Realisierung der Planung Anwendung finden.

Als Ergänzung zur Hotelanlage und zur Unterhaltung des Golfplatzes soll desweiteren ein Betriebshof, bestehend aus landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, entstehen. Die Lage dieses Betriebshofes wird so gewählt, daß zum einen der Hotelablauf nicht gestört wird, und zum anderen eine angemessene Einfügung in die Landschaftsstruktur gewährleistet wird.

### 3. VERKEHR:

#### 3.1 *Äußere Erschließung*

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt von der K 2 (Kreisstraße) aus. Die Planer der Golfanlagen richten die Spielbahnen so ein, daß keine Gefährdung des Verkehrs auf der K 2 oder den inneren Erschließungsstraßen besteht (Spielrichtung, Abstände, Schutzzaun).

Fußgängerüber- oder Unterquerungen der K 2 sind möglich. Art und Umfang ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit der Straßenbehörde abzustimmen.

#### 3.2. *Innere Erschließung*

Die Anbindung des Hotels sowie der Ferienhäuser und der Sportparkplätze erfolgt über Zufahrtsstraßen mit einer Mindestfahrbahnbreite von 4 m, jedoch nicht mehr als 6 m. Den Planungsforderungen und Hinweisen des Straßenbauamtes ist Rechnung zu tragen. Die Gestaltung (Oberbelag, Randeinfassung, Geweg, Bankette) ist in regionaltypischen Materialien auszuführen.

Die Anbindung des Betriebshofes erfolgt über eine Zufahrtsstraße von der K 2 aus. Die Straße ist so auszubauen, daß der Anlieferverkehr für das Hotel, den Golfplatz sowie für den Betriebshof möglich ist.

3.2.1 Innerhalb des Golfgeländes werden lediglich Wege mit sandgebundener Decke angelegt, die nicht zu einer Versiegelung der Freiflächen führen.

3.3 Nicht mehr benötigte Wirtschaftswege werden von der Gemeinde entwidmet und können dann von ihr erworben werden.

3.4 Zur Überquerung der Bahnlinie werden die vorhandenen Fußwege und Überquerungen der Bundesbahn genutzt.

3.5 Für Hotelgäste und Golfspieler sowie für die Bewohner der Ferienwohnungen stehen die ausgewiesenen Parkplätze zur Verfügung. Die Parkplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

3.6 Die voraussichtlichen Kosten für die innere Erschließung des Plangebietes übernimmt der Eigentümer des Grundstückes.



#### 4. Ver- und Entsorgung

##### 4.1 Versorgung

###### 4.1.1 Wasserversorgung

Durch die Planung werden keine Wasserschutzgebiete berührt. Der Wasserbedarf der Hotelanlage sowie der Ferienhäuser muß aus dem öffentlichen Versorgungsnetz gedeckt werden. Die Bewässerung der Golfplatzflächen wird durch Regen- und Oberflächenwasser sowie die Wasserentnahme aus Gewässern III. Ordnung und die Inanspruchnahme des, für die Trinkwasserversorgung nicht mehr genutzten, Hochbehälters Niedersohren gedeckt.

###### 4.1.2 Elektrizität

Die Bereitstellung der Elektrizität für das geplante Projekt obliegt der RWE Energie AG, Regionalversorgung Trier. Für Freileitungen, die durch das Plangebiet verlaufen, sind 15 m Breite Schutzstreifen vorzusehen, die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freizuhalten sind. Dasselbe gilt auch für die vorhandene Trafostation im Umkreis von 5 m. Sofern Kabelverlegungsarbeiten oder sonstige Umbauten im Zuge des Ausbaues des Golfplatzes bzw. des Hotels notwendig werden, sind diese mit der Regionalversorgung Trier - auch hinsichtlich der Kostentragung - abzustimmen.

###### 4.1.3 Gasversorgung

Die Bereitstellung von Gas für das geplante Projekt obliegt der RWE Energie AG, Regionalversorgung RNK, Bad Kreuznach. Für die Gashochdruckleitung, die durch das Plangebiet verläuft, ist ein 4 m breiter - 2 m beiderseits der Rohrleitung - von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bei Niveauänderungen muß die notwendige Überdeckung der Versorgungsleitungen gewährleistet bleiben.

##### 4.2 Entsorgung

###### 4.2.1 Abwasserbeseitigung

Die baulichen Anlagen im vorgesehenen Baugebiet müssen an die Ortskanalisation Niedersohren, bzw. an den vorhandenen Verbindungssammler mit zentraler Kläranlage in Dill, angeschlossen werden. Dies soll im Trennsystem durchgeführt werden. Lediglich Schmutzwasser darf dem Verbindungssammler zugeführt werden. Zudem wird eine Vorbehandlung oder Speicherung des Schmutzwassers für den Fall vorbehalten, daß die Klärkapazität Dill nicht ausreicht. Anfallende, unbelastete Niederschlagswässer (z.B. Dachflächenwässer) sollen breitflächig versickert werden. Die Verwendung dieser vorgenannten Wässer als Brauchwasser wird empfohlen. Desweiteren ist die Sammlung von Wässern in Regenrückhaltungen zur späteren Bewässerung der Golfplatzanlage vorgesehen.

###### 4.2.2 Müllentsorgung

Die Entsorgungspflicht obliegt dem Rhein-Hunsrück-Kreis.

Hat vorgelesen: 16.09. 10.94 ref. 60  
Kreisvorw. 60/B-  
des Rhein-Hunsrück-Kreises 10/129

## 5. Geplante Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung des natürlichen Landschaftsraumes

### 5.1 Bestand

Das geplante Vorhaben wird auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen verwirklicht.

Innerhalb des Gebietes liegen Feldgehölzbestände, Feldhecken sowie einige Einzelbäume. Waldbereiche grenzen im Nordosten und Süden an das geplante Golfplatzgelände an. Die ökologische Qualität der Landschaft darf insgesamt nicht herabgesetzt werden.

### 5.2 Maßnahmen

Der landespflegerische Planungsbeitrag, als Bestandteil des Bebauungsplanes, beschreibt die durch den Golfplatz zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Jedoch können die landespflegerischen Maßnahmen für den Golfplatz Annahof Niedersohren/Dill beim derzeitigen Stand der Planung der Spielanlagen nur zum Teil parzellenscharf im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Diese Flächen erhalten die Widmung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Flächen sind die beschriebenen landespflegerischen Maßnahmen, auf der Grundlage einer landespflegerischen Ausführungsplanung, zum noch zu stellenden Bauantrag durchzuführen.

Innerhalb der als Sondergebiet "Golfnutzung" gewidmeten Fläche sind die im landespflegerischen Planungsbeitrag beschriebenen grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffstatbestandes gemäß § 17 des Landespflegegesetzes durchzuführen. Hierzu ist im Rahmen des noch zu stellenden Bauantrages eine landespflegerische Ausführungsplanung zu erstellen.

Im Rahmen des noch zu stellenden Bauantrages sind die gesamten landespflegerischen Maßnahmen, auf der Grundlage des landespflegerischen Planungsbeitrages, darzustellen und zu beschreiben. Dies beinhaltet auch die Aufstellung eines Pflege- und Düngeplanes, in dem dargelegt wird, auf welchen Flächen (prozentualer Anteil) eine intensive und extensive Pflege erfolgt. Der Pflege- und Düngeplan ist für den Jahresverlauf aufzustellen. Da mit umfangreichen Erd- und Modellierungsarbeiten zu rechnen ist, ist durch eine noch zu erstellende Erdmassenbilanzierung im Rahmen eines Bauantrages die Wiederverwertung oder gegebenenfalls Verbringung des anfallenden Erdaushubes nachzuweisen.



## 6. Bebauung

### 6.1 *Art der baulichen Nutzung*

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet mit unterschiedlichen Nutzungszonen festgesetzt.

Für das Hotel, die Ferienhäuser und das Tagungszentrum sowie das Clubhaus für die Golfsportler, wird das Sondergebiet Hotel festgeschrieben. Hier soll auf einer begrenzten Fläche die Hotelanlage mit Tagungszentrum einschließlich der erforderlichen Nebengebäude, das Clubgebäude und alle erforderlichen Golfolgeeinrichtungen, sowie die Ferienwohnungen einschließlich der angegliederten Sportanlage, entstehen.

Hinweis: Die Errichtung der Hotelanlage und der Ferienhäuser ist abhängig von der Errichtung des Golfplatzes.

Zur Unterhaltung und Pflege des Golfplatzes sind Betriebsgebäude zur Aufnahme des Pflegerätes erforderlich. Diese sollen in der Nutzungszone Sondergebiet Betriebshof untergebracht werden. Für dieses Gebiet wird, aufgrund seines abgelegenen Standortes, eine eigene Erschließung erforderlich.

80% des Bebauungsplangebietes stehen jedoch als Sondergebiet Golf für sportliche Zwecke zur Verfügung.

Die Fläche, die jetzt schon mit Gewissheit von der Bebauung und der Golfplatznutzung freigehalten werden kann, stellt sich im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar.

Die im Bebauungsplan überplanten Flächen müssen innerhalb der Nutzungszonen, also auch innerhalb der Bebauungsplangrenzen, liegen. Die ausgewiesenen Nutzungszonen der Bau- und / oder Sportflächen können jedoch ganz oder auch nur teilweise in Anspruch genommen werden.

### 6.2 *Maß der baulichen Nutzung*

Für das Sondergebiet Hotel wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,2 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von max. 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf IV + U begrenzt.

Für das Sondergebiet Betriebshof wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 sowie eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,2 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf I begrenzt.

### 6.3 *Bauweise*

Für die Hotelanlage, die in funktionellem sowie baulichen Zusammenhang zur Golfclubanlage steht, wird abweichende Bauweise festgelegt. Dies eröffnet die Möglichkeit auch in sich abgeschlossene Gebäudeteile oder -gruppen, die über 50 m lang sind, zu errichten ohne den Eindruck einer geschlossenen Bauweise zu erwecken.

Für die Ferienhäuser wird offene Bauweise vorgeschrieben. Dies bedeutet, daß Kettenhäuser als Hausgruppen nur bis zu einer Länge von 50 m zulässig sind. Alle 50 m ist eine Unterbrechung von mindestens 12 m vorzusehen.



#### 6.4 *Dach*

Bei den vorgesehenen Gebäuden mit ihren unterschiedlichen Dachformen können verschiedene Dachneigungen auftreten.

So ist zum Beispiel im Betriebshof ein Pultdach mit 20° Neigung vorgestellbar, während die Hotelbauten eine Mansarddachausbildung von 60° mit Gaupen aufweisen könnten.

Daher wird eine allgemeine Festlegung "geneigte Dächer" von 20° - 60° vorgeschlagen. Als Dacheindeckung soll, entsprechend dem Landschaftsbild, schieferfarbenes Dachmaterial Verwendung finden.

#### 6.5 *Sockelausbildung*

Da einige Gebäude erfahrungsgemäß nicht unterkellert sind, andere Arbeits- und Nebenräume im Untergeschoß aufweisen können, sollten keine Festlegungen für eine Sockelausbildung bzw. Oberkante Erdgeschoßhöhe getroffen werden.

#### 6.6 *Fassade*

Das örtliche Erscheinungsbild ist durch verputzte Fassaden für Wohnhäuser und durch Natursteinmauerwerk für Wirtschaftsgebäude geprägt.

Konstruktive Hölzer sowie Holzverschalungen für Fassaden sind ebenso landschaftstypisch wie die Verwendung von Schiefer als Dacheindeckung und als Fassadenverkleidung.

Für eine zukünftige Bebauung bietet sich die Verwendung von diesen Materialien für die Fassade an.

Zusätzlich können Metall-Glas-Vorbauten zugelassen werden.

#### 6.7 *Baukörperausbildung*

Die für die Ferienhäuser vorgeschlagene, offene Bauweise garantiert eine differenzierte Gesamtform. Die mindestens 12 m breiten Öffnungen zwischen den Häusern, alle 50 m, gewährleisten eine gute Durchlüftung der Anlage.

Die für das Hotel vorgesehene, abweichende Bauweise soll einen zusammenhängenden Gebäudekomplex von über 50 m Länge ermöglichen, jedoch der Forderung nach deutlich ablesbarer Baukörpergliederung nachkommen.

Entwurfpläne zu dem Golfhotel liegen noch nicht vor. Nach den derzeitigen Überlegungen sollen zumindest Teile des Hofes ("Herrenhaus") erhalten bleiben.

Letztlich kann dies jedoch erst bei der konkreten Planung des Golfhotels entschieden werden, da der Raumbedarf aus wirtschaftlicher Sicht, aber auch unter Berücksichtigung der Einfügung in die Landschaft, Zwänge entstehen lassen können, die letztlich doch zur Beseitigung des Annahofes führen. Jedenfalls legt der Bebauungsplan die Beseitigung des Annahofes nicht fest.

## 7. Grünflächen und Bindungen für die Bepflanzung

Grundsätzlich soll entsprechend dem Freizeitcharakter der Gesamtanlage eine intensive Grünflächengestaltung erfolgen. Die wenigen vorhandenen Bäume sollen hierbei einbezogen werden.

Der bestehende Landschaftsraum des Geltungsbereiches ist geprägt von der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Ökologisch und gestalterisch erhaltenswerte Flächen und Landschaftsstrukturen sind nicht vorhanden.

Die Umwandlung dieses Bereiches in einen Golfplatz mit hohem Freizeitwert und Erholungseignung soll durch Einpassung in die vorhanden Kulturlandschaft erfolgen.

Die wenigen vorhandenen landschaftlichen Strukturen werden genutzt und einbezogen.

Auf Standortgemäßheit der Strauch- und Baumpflanzungen sollte geachtet und der Übergang zu den bestehenden Waldrändern als natürliche "ökologische Ruhezone" ausgebildet werden.

Die typischen durchschnittlichen Flächenanteile einer 18 Loch-Golfanlage betragen laut Deutscher Golfverband:

18 Grüns	(Greens)	2,0%
18 Abschläge	(Tees)	1,3%
18 Spielbahnen einschließlich Randbereich	(Fairways)	50,0%
"Das Rauhe" (eigentlicher Randbereich)	(Hardrough)	26,7%
Forst (Baumbepflanzungen)		
Wildgrasflur		
Pflanzflächen		20,0%
		<hr/>
		<u>100,0%</u>

Diese Übersicht zeigt, daß nur ca. 3,3% der eigentlichen Golfplatzfläche einer intensiven Pflege (Bewässerung, Belüftung, Düngung) bedürfen und als extrem kulturbetonte Fläche einzustufen ist.

Als Vergleich hierzu: das Hardrough in einer Breite von 4 - 8 m wird jährlich nur 1 - 2 mal auf eine Länge von max. 8 cm geschnitten und ist einer Wiese vergleichbar.

Die Planung der Golfanlage sollte möglichst vielfältige kleinflächige Rauhinseln (naturhafte Flächen kleiner als 1 ha) und ökologische Ruhezone ( $\leq 1$  ha) enthalten .

Planungsgrundlage für die Grünflächen - Golfplatzgestaltung wird der "Landespflegerische Planungsbeitrag" sein.



Hat vorgelegt

16.09. 1994

Ref 60  
60-13-107129

Kreis  
des P

## 8. Wasserflächen

Wasserflächen sind Wasserbauwerke (Teiche) die zum einen als Wasserreservoir für die Bewässerung des Golfplatzes in der regenarmen Zeit dienen, und zum anderen ein Wasserhindernis für den Golfspieler sind.

Die Teichbauwerke werden unter Beachtung der landschaftlichen und geologischen Standortbedingungen ausgeführt.

Im Bereich des Teiches 3 ist ein Abstand von nur 20 m von der Böschungssohle zur Uferlinie des Grundbaches möglich. Dies führt jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung des Wasserabflusses bei Hochwasser, da auf der anderen Bachseite genügend Raum für den Hochwasserabfluß gegeben ist.

Wegen der sich ständig in Bewegung befindenden Wasserspiegellinie wird das Reservoir rechteckig mit abgerundeten Ecken gestaltet und ringsherum abgepflanzt.

Der oberhalb der Bahnlinie gelegene Teich 1 ist mit einer maximalen Wassertiefe von 3,0 m vorgesehen. Die Formgebung wird von den Bedürfnissen der Golfplanung bestimmt, da dieser Teich auch als Spielteich dienen soll, d.h. ein Wasserhindernis darstellen soll. Beim Bau von Wasserhindernissen sind die jeweiligen Richtlinien für den naturnahen Ausbau von Gewässern, bei der Ausbildung von Puffzonen, die golftechnischen Erfordernisse, zu berücksichtigen. Der Spielteich (Teich 2) am 18. Grün ist dementsprechend ein Wasserhindernis und hat keine Speicherfunktion.

Generell ist zu den Teichbauwerken anzumerken, daß die Durchströmungsrichtung entsprechend den natürlich gegebenen Hauptgeländeneigungen im Umfeld gewählt wird.

## 9. Altlasten

Durch die Bauleitplanung werden Altlasten wie folgt berührt:

Innerhalb des Plangebietes im Distrikt "In der Dörrwies" ist eine, im Altlastkataster unter Ziffer 14004107202, Klasse 4, eingestufte Altablagerung vorhanden.

Im Distrikt "In der untersten Unterbach", etwa in Höhe des Gemarkungsteils Obererlenborn, ist am Rande des Plangebietes die unter der Registriernummer 14004107201 unter der Klasse 2 eingestufte Altablagerung vorhanden. Hier werden Altablagerungen des Flugplatzes Hahn vermutet. Diese Altlast befindet sich jedoch außerhalb des Plangebietes.

Geländemodellierungen, Abgrabungen oder andere Veränderungen der Geländeoberfläche zur Herstellung der Spielbahnen werden im Bereich der Altlaststandorte nicht zugelassen.

Die "In der Dörrwies" befindlichen Altlasten liegen innerhalb des Plangebietes. Hier sind jedoch keine baulichen Anlagen vorgesehen, vielmehr dient diese Fläche dem Ausgleich der durch die Planung vorgesehenen Eingriffe und wird dementsprechend im Planentwurf dargestellt. Ferner wird der Standort, wie im Altlastenregister der Bezirksregierung Koblenz, Ziffer 140041070202, eingetragen, kenntlich gemacht.

Ausgefertigt:

Niedersohren, 26. SEP. 1994

Ortsgemeinde Niedersohren

  
Karl, Ortsbürgermeister



Ausgefertigt:

Dill, 26. SEP. 1994

Ortsgemeinde Dill



Hübner, Ortsbürgermeister

