



Bebauungsplan Nr. 128 „Golfplatz Lilienthal II“

Abschrift

Bearbeitet durch:

Grontmij GmbH
Friedrich-Mißler-Straße 42
28211 Bremen

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Jens Brendler
 M.A. Dominik Odloschinski
 B.A. Steffen Dehning
 Wenke Böschen

Stand: 01.08.2016



AUFGESTELLT DURCH
GEMEINDE LILIENTHAL
DER BÜRGERMEISTER

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	1
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
1.2	Gesetzliche Grundlagen	2
1.3	Fachbeiträge	3
2	Grundlagen der Planung	5
2.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP 2012)	5
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2011)	6
2.3	Landschaftsrahmenplan Landkreis Osterholz	9
2.4	Flächennutzungsplan Lilienthal 1981	9
2.5	Flächennutzungsplan Lilienthal 1981 - 49. Änderung	11
3	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	12
3.1	Lage im Raum	12
3.2	Angrenzende Bebauungspläne	12
3.3	Flächennutzung	14
3.4	Altlasten/ Kampfmittel	14
3.5	Bodendenkmal	15
3.6	Wasserrecht	16
4	Inhalt und Konzeption des Bebauungsplans Nr. 128	17
4.1	Inhaltliche Konzeption des Golfplatzes	17
4.2	Elemente einer Golfanlage	18
4.3	Golfplatzerschließung	20
4.4	Individualverkehr	20
5	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	21

5.1	Avifauna	21
6	Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 128 „Golfplatz Lilienthal II“	22
6.1	Verkehrsflächen	22
6.2	Hauptversorgungsleitungen	22
6.3	Grünflächen (Textliche Festsetzungen 1.1-1.6)	23
6.4	Wasserflächen (Textliche Festsetzungen 2.1-2.7)	24
6.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
6.5.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Textliche Festsetzungen 3.1- 3.9)	25
6.5.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Textliche Festsetzung 4.1)	27
6.5.3	Gehölzpflanzungen heimischer, standortgerechter Laubgehölzarten (Textliche Festsetzung 5.1)	27
6.5.4	Erhaltung von Bäumen (Textliche Festsetzung 6.1)	27
6.5.5	Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	28
7	Auswirkungen der Planung	29
7.1	Raumordnerische und städtebauliche Belange	29
7.2	Nutzungsänderungen	29
7.3	Natur und Landschaft	29
7.4	Verkehr und Immissionen	31
7.5	Sicherheit der öffentlichen Wege	33
7.6	Sicherheit der umliegenden Bereiche vor abirrenden Golfbällen	34
7.7	Belange der Wasserwirtschaft	34

8	Städtebauliche Werte	36
9	Ver- und Entsorgung	37
10	Nachrichtliche Übernahme	38
11	Hinweise und Verfahrensvermerke	39

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1	Regionales Raumordnungsprogramm, 2011, mit der Darstellung des Geltungsbereiches der 49. Änderung FNP, (schwarz gestrichelt) ohne Maßstab	8
Abbildung 2	Flächennutzungsplan Lilienthal 1981 einschließlich der 49. Änderung „Golfplatz Lilienthal II“	10
Abbildung 3	Übersicht Plangebiet	12
Abbildung 4	Angrenzende Bebauungspläne	13
Abbildung 5	Kampfmittelsondierung	15
Abbildung 6	Überlagerung der Karte „Überschwemmungsgebiet der Wörpe“, LK OHZ, Topografie Golfplatz, NLWKN, Verden, 12.04.2016 mit dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung, ohne Maßstab	35

Anhang

Anhang 1	Entwurfsplanung „6. Version 27.05.2014“, Althaus Golf Design, Dortmund Juni 2014	
----------	--	--

1 Vorbemerkung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Golfclub Lilienthal e.V. beabsichtigt in der Gemeinde Lilienthal den bisherigen Golfplatz (Bebauungsplan Nr. 106) zu erweitern. Die vorhandene Golfanlage im Ortsteil Worphausen umfasst mit ihren 11 Bahnen derzeit eine Fläche von rund 35 ha. Die Erweiterungsfläche grenzt im Norden an die Worphausener Landstraße L 153, im Osten an den Molldamm und im Süden an den 3. Landwehrdamm.

Der Verein verfügt über die Erweiterungsflächen, so dass der bestehende Golfplatz um 7 Spielbahnen erweitert werden kann. Die gesamte Anlage (rund 34 ha) ist nicht eingezäunt, so dass sie jederzeit von den Wegen aus betreten werden kann, unter Beachtung der Hinweise auf den Warnschildern an den Zugangswegen. Aufgrund der Zuwegungen der 1. Landwehr, des 2. Landwehrdammes und 3. Landwehrdammes ist der Golfplatz in die Ortschaft und in die Landschaft integriert.

Der Golfclub Lilienthal e.V. fördert den Golfsport als Rehabilitations- und Integrationsmöglichkeit für körperbeeinträchtigte Kinder und Erwachsene. Die laufende Anpassung und Optimierung der Infrastruktur für den Betrieb des Golfclubs, die Trainingsmöglichkeiten sowie die Förderung neuer Mitglieder ist Voraussetzung für die Wettbewerbsfähigkeit und die Zukunftssicherung des Vereins. Zur Verbesserung der Trainings- und Spielmöglichkeiten für alle Golfspieler und zum Ausbau der Kinder- und Jugendförderung, ist ein entsprechendes Bahnen-Angebot zu schaffen. Der Umbau zu einem 18-Loch Golfplatz ist deshalb von größter Wichtigkeit. Der Verein strebt mit der geplanten Golfplatzenerweiterung folgende Zielsetzungen an:

- Golfsport und Arbeitsplatz für körperlich beeinträchtigte Menschen;
- Golfsport als Rehabilitationssport;
- Golfsport als Schulsport und der
- Identifikation mit den ökologischen Aspekten sowie den Naturschutzwerten auf dem Gelände des Golfplatzes.

Zwischen der Biologischen Station Osterholz e.V. und dem Golfclub Lilienthal e.V. besteht eine langjährige Zusammenarbeit hinsichtlich aller Fragen des Naturschutzes auf der Golfanlage.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 128 „Golfplatz Lilienthal II“ ist es, die nördlich an den bestehenden Golfplatz angrenzenden Flächen im Zuge der Ortsentwicklung einer neuen Nutzung zuzuführen. Auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die Erweiterung der vorhandenen Golfanlage vorgesehen, um den Sport- und Erholungsbedürfnis der breiten Bevölkerungsschichten in Natur und Landschaft nach zukommen.

Die Gemeinde Lilienthal erachtet die wichtigen Belange der Landwirtschaft als relevant und es ist ihr bewusst, dass an dem Standort eine Flächennutzungskonkurrenz zwischen der derzeitigen Nutzung Landwirtschaft und einer zukünftigen Nutzung als Sportfläche besteht.

Durch die Konkurrenzsituation mit anderen Golfstandorten ist es wirtschaftlich notwendig, eine Erweiterung auf den heutigen Golfplatzstandard von 18 Bahnen vorzunehmen.

Eine Aufstockung des Angebotes „Golf sport“ kann sinnhaft nur als Erweiterung der bestehenden Anlage im direkten Umfeld erfolgen.

Vor dem Hintergrund der wirtschaftlich notwendigen Erweiterung des Golfclubs zur Sicherung der bestehenden Funktion und der damit verbundenen Erweiterung des Sportangebotes gewichtet die Gemeinde Lilienthal den Belang „Entwicklung einer Sportstätte“ als höherwertiger an als die Beibehaltung der derzeitigen Nutzung.

Eine generelle Schwächung der landwirtschaftlichen Funktionen im Gemeindegebiet erfolgt durch die Überplanung in diesem Bereich nicht.

Weiterhin werden mit der Planung Möglichkeiten für funktionale und soziale Verbesserungen des Sport- und Freizeitangebotes im Zuge der Ortsentwicklung eröffnet. Durch die Verlängerung der Straßenbahnlinie 4 von Bremen-Borgfeld nach Lilienthal-Falkenberg ist ab 01.08.2014 eine zusätzliche Verkehrsanbindung im öffentlichen Raum gegeben. Die Endhaltestelle der Straßenbahnlinie ist ca. 2 km vom Golfplatz entfernt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Golfplatz Lilienthal II“ wird die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lilienthal gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2012: in der Fassung vom 8. Mai 2008 (Nds. GVBl. S. 132), zuletzt geändert und ergänzt am 24.09.2012; Änderung und Ergänzung in Kraft getreten am 03.10.2012.
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Osterholz, Osterholz-Scharmbeck, in Kraft getreten am 27.10.2011.

- Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90): in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO): in der Fassung vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. Nr. 14/2014, ausgegeben am 29.07.2014).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG): vom 24. Dezember 2010, zuletzt geändert Art. 7 des Gesetzes vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. S. 307).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Niedersachsen - vom 19. Februar 2010 (GVBl 2010 S. 104).
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert durch Art. 13 Haushaltsbegleitgesetz 2015 vom 18.12.2014 (Nds. GVBl. S. 477).
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135).

1.3 Fachbeiträge

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 128 „Golfplatz Lilienthal II“ wurden folgende Fachplanungen und Fachbeiträge erarbeitet, die in den Planungsprozess eingeflossen sind:

- Städtebauliche Voruntersuchung „Golfplatz Lilienthal II“, Grontmij, Bremen 2014;
- Konzeptplanung „6. Version 27.05.2014“, Althaus Golf Design, Dortmund Juni 2014;
- Biotopkartierung, BIOS, Osterholz-Scharmbeck Juli 2013;
- Amphibienkundliches Gutachten, Faunistischer Zwischenbericht, BIOS, Osterholz-Scharmbeck 19.07.2013;
- Umweltbericht, Entwurfsfassung zum Bebauungsplan Nr. 128 „Golfplatz Lilienthal II“, BIOS, Osterholz-Scharmbeck Juli 2016;

- Verkehrsuntersuchung „Golfplatz Lilienthal II“, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal 09.12.2013;
- Leistungsfähigkeitsbetrachtung für den Knotenpunkt Landesstraße 133 / 1. Landwehr, Gemeinde Lilienthal, Bebauungsplan Nr. 128 „Golfplatz Lilienthal II“, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal 02.02.2016;
- Prüfbericht Nr.: 13.338, Bodenmechanische Untersuchung, Prüflabor Morbach, Walsrode 09.01.2014.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP 2012)

Im Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm (LROP) in der Fassung vom 03. Oktober 2012¹ werden für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Golfplatz Lilienthal II“ u.a. folgende Aussagen getroffen:

Für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln.

Die Gebiete sind nach Abwägung ihrer Schutzerfordernisse in den Regionalen Raumordnungsprogrammen räumlich festzulegen und entsprechend ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung als Vorranggebiet oder Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft oder als Vorranggebiet oder Vorbehaltsgebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung zu sichern.

Die Landwirtschaft soll in allen Landesteilen als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozio-ökonomischen Funktion gesichert werden.

Die Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft sollen in allen Teilräumen gesichert und weiterentwickelt werden. Gebiete, die sich aufgrund ihrer Struktur, Ungestörtheit und Erreichbarkeit für die landschaftsgebundene Erholung eignen, sollen für diese Nutzung erschlossen werden. In Gebieten mit geringer landschaftlicher Strukturvielfalt sollen landschaftspflegerische Maßnahmen dazu beitragen, dass die Voraussetzungen für die Erholungsnutzung verbessert werden.

Zur Sicherung und Entwicklung der Energieübertragung sind die festgelegten Leitungstrassen des Hoch- und Höchstspannungsnetzes zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen.

Die Aussagen des Landesraumordnungsprogramms werden nachfolgend im RROP konkretisiert.

¹ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2012: in der Fassung vom 8. Mai 2008 (Nds. GVBl. S. 132), zuletzt geändert und ergänzt am 24.09.2012; Änderung und Ergänzung in Kraft getreten am 03.10.2012

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2011)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osterholz (2011)² konkretisiert das Landesraumordnungsprogramm LROP auf regionaler Ebene und weist für das Plangebiet aus:

- Vorranggebiet Natur und Landschaft (Kap. 3.5.2)
- Vorranggebiet Leitungstrasse (Kap.4.2.3)
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (Kap 3.7.1)
- Vorbehaltsgebiet Erholung (Kap. 3.9)

Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen und schließen andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet aus, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. Sie haben somit den Charakter von Zielen der Raumordnung und sind somit verbindliche Vorgaben.

In Vorbehaltsgebieten sind bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Sie haben den Charakter von Grundsätzen und sind damit allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.

Die Planung zur Erweiterung des Golfplatzes steht den Schutzzwecken bzw. Zielsetzungen der dem Vorranggebiet Natur und Landschaft zugrunde liegenden naturschutzfachlichen Festlegung als für die Fauna wertvollem Bereich (ohne Vögel) nicht entgegen. Die Fauna kann durch die Planung, im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche aufgewertet werden. Ein durchgeführtes Umweltmonitoring auf den Flächen des bereits 2005 realisierten Golfplatzes kann belegen, dass durch die Gestaltung eines naturnahen Golfplatzes der Lebensraum für die Fauna erweitert werden kann.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie die Begründung dazu formulieren u.a.:

In den Vorranggebieten Natur und Landschaft sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen nur zulässig, soweit sie mit den Schutzzwecken bzw. Zielsetzungen der den Gebieten zugrunde liegenden naturschutzfachlichen Festlegungen und –fachlichen Programmen und Plänen vereinbar sind.

Da die ausschließliche fachliche Grundlage für die Festlegung als Vorranggebiet Natur und Landschaft im Erweiterungsbereich des Golfplatzes die La-

² Landkreis Osterholz, Der Landrat, Planungs- und Naturschutzamt, Sachgebiet Planung, Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz, i. d. Fassung vom 05.07.2011.

ge in einem aufgrund von Heuschreckenvorkommen „Für die Fauna wertvollen Bereich“ darstellt, ist für die Frage der Vereinbarkeit mit diesem Vorranggebiet die Vereinbarkeit mit dem Schutz der relevanten Heuschreckenarten maßgeblich. Der Umweltbericht setzt sich umfangreich mit dieser Thematik auseinander (dort Kapitel 4.4.3ff).

Unberührt bleibt u. a. die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung, soweit nicht durch besondere naturschutzrechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Vorschriften oder Verträge Einschränkungen erfolgen. Als naturschutzrechtliche Festlegungen und -fachliche Programme oder Pläne gelten alle in den zu Kapitel 3.5.2 gehörende Karten aufgeführten Kategorien. Das Plangebiet ist von der Kategorie "Fauna wertvolle Bereiche" (ohne Vögel) betroffen.

Als Vorranggebiet Leitungstrasse werden zur Sicherung und Entwicklung der Energieverteilung Hoch- und Höchstspannungsleitungen mit einer Nennspannung ab 110 kV festgelegt. Diese sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Der Ausbau des bestehenden Netzes hat Vorrang vor dem Neubau von Leitungen auf neuer Trasse. Hoch- und Höchstspannungsleitungen mit einer Nennspannung von mehr als 110 kV sind auf neuer Trasse unterirdisch zu verlegen. Bei der Siedlungsentwicklung sollen zu Hoch- und Höchstspannungsleitungen mit einer Nennspannung ab 110 kV ausreichend bemessene Abstände eingehalten werden.

Im Plangebiet verlaufen zwei Hochspannungsleitungen von 110 kV und 220 kV³. Die Erweiterung der Golfplatzfläche hat keine Auswirkungen auf die vorhandenen Hochspannungsleitungen.

Als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sind Bereiche festgelegt, die für die Landwirtschaft besonders gesichert und bei konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen besonders berücksichtigt werden sollen. Maßgeblich sind dabei die ihrer fachlichen Ausweisung zugrunde liegenden Kriterien. Es werden Bereiche mit hoher natürlicher Ertragskraft, den räumlichen Bedingungen für eine hohe wirtschaftliche Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit sowie mit besonderen Funktionen für die Kulturlandschaft zur Abgrenzung der Vorranggebiete herangezogen.

Das Plangebiet wird bei dem Kriterium der natürlichen Ertragskraft in Bezug auf das natürliche ackerbauliche Ertragspotential mit „sehr gering“ und in Bezug auf das standortbezogene natürliche Grünlandertragspotential mit „mittel“ eingestuft.

Bei den räumlichen Bedingungen für eine hohe wirtschaftliche Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit liegt das Plangebiet innerhalb der mit diesem Kriterium festgelegten Bereiche.

³ Und zusätzlich eine 20kV-Leitung.

Bei der besonderen Funktion für die Kulturlandschaft liegt das Plangebiet außerhalb dieser Bereiche. Die Landwirtschaft wird umgestellt und es werden neue Arbeitsplätze geschaffen und sichergestellt.

In Vorbehaltsgebieten Erholung soll bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen der besonderen Funktion der Gebiete besonderes Gewicht beigemessen werden. Zur Sicherung wertvoller Erholungsräume werden Vorbehaltsgebiete Erholung festgelegt. Das Plangebiet befindet sich in einem für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit wichtigen Bereich, der für die Qualität des Landschaftsbilds bedeutend ist.

Die Erweiterung des Golfplatzes konkurriert nicht mit dem Vorbehaltsgebiet Erholung. Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen werden für die Erholung aufgewertet. Die Qualität des Landschaftsbildes in der Kategorie C wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, sondern ggf. erhöht.

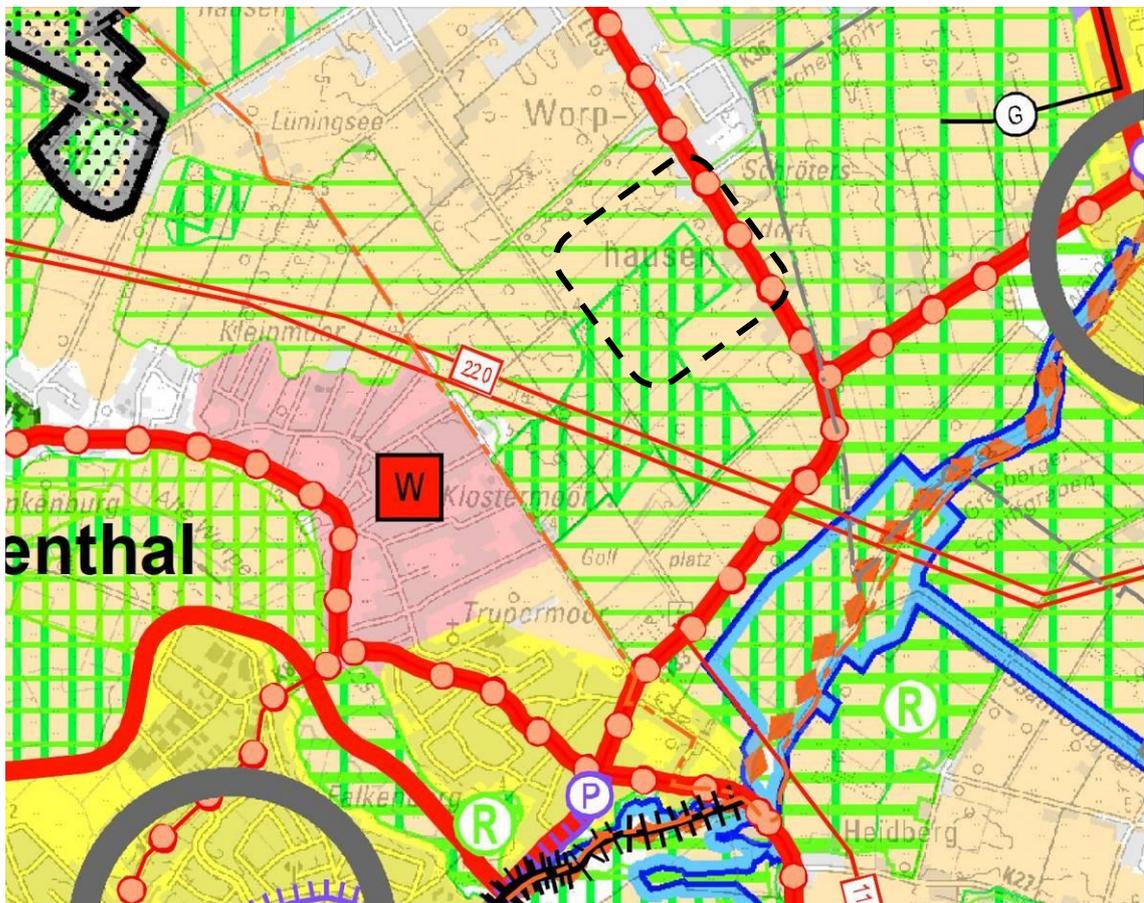


Abbildung 1 Regionales Raumordnungsprogramm, 2011, mit der Darstellung des Geltungsbereiches der 49. Änderung FNP, (schwarz gestrichelt) ohne Maßstab

Der Golfplatz Lilienthal II ist vor allem aufgrund seiner Lage und seiner Funktion von besonderer Bedeutung für die raumbedeutsame Entwicklung. Die siedlungsnahe Lage war bei der Standortwahl schon für den 2005 er-

richteten Golfplatz von besonderer Bedeutung, um eine gute Erreichbarkeit zu erzielen, eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden und Verkehrswege zu minimieren. Zudem dient der Golfplatz zur Rehabilitation und Integration sowie als Arbeitsplatz für Menschen, die körperlich beeinträchtigt sind. Dementsprechend wird der Erweiterung des Golfplatzes gegenüber dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft in der Abwägung ein höheres Gewicht beigemessen.

2.3 Landschaftsrahmenplan Landkreis Osterholz

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz 2000⁴ ist die Flächennutzung für den Geltungsbereich mit „vorherrschend Grünland“ bezeichnet.

Zudem liegt das Plangebiet innerhalb wichtiger Bereiche für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Die Qualität des Landschaftsbildes wird aufgrund des hohen Anteils an strukturbildenden, natürlichen integrierten Landschaftselementen als bedeutend und somit wichtiger Bereich der Kategorie C bewertet. Die Qualität des Landschaftsbildes in der Kategorie C wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, sondern ggf. erhöht, da die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Erholung aufgewertet und die strukturbildenden, natürlichen integrierten Landschaftselemente in die Planungen einbezogen werden können.

Spezifische Entwicklungsziele definiert der Landschaftsrahmenplan für das Plangebiet nicht.

2.4 Flächennutzungsplan Lilienthal 1981

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal weist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche aus. Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 128 wird die 49. Flächennutzungsplanänderung (siehe Pkt. 2.5) vorgenommen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 128 „Golfplatz Lilienthal II“ wird die entsprechende geplante Nutzung Grünfläche angepasst.

Im Geltungsbereich verlaufen zwei Hochspannungsleitungen (110 kV und 220 kV). Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Worphäuser Landstraße L 153 und im Süden an die Falkenberger Landstraße L 133.

⁴ Landkreis Osterholz, Der Oberkreisdirektor, Untere Naturschutzbehörde, Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osterholz 2000, Dezember 2001.



Abbildung 2 Flächennutzungsplan Lilienthal 1981 einschließlich der 49. Änderung „Golfplatz Lilienthal II“

2.5 Flächennutzungsplan Lilienthal 1981 - 49. Änderung

In der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes sind folgende Flächen dargestellt:

- Grünflächen, Zweckbestimmung Golfsport

Nachrichtliche Übernahme:

- Hauptversorgungsleitungen
- Geschützte Landschaftbestandteile gemäß § 29 BNatSchG i.V.m § 22 NAGBNatSchG
- Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGB-NatSchG

3 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1 Lage im Raum

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 34 ha und grenzt nördlich an den bestehenden Golfplatz Lilienthal (Bebauungsplan Nr. 106) an. Das Plangebiet liegt zwischen dem 3. Landwehrdamm und der Worphauser Landstraße L 153.

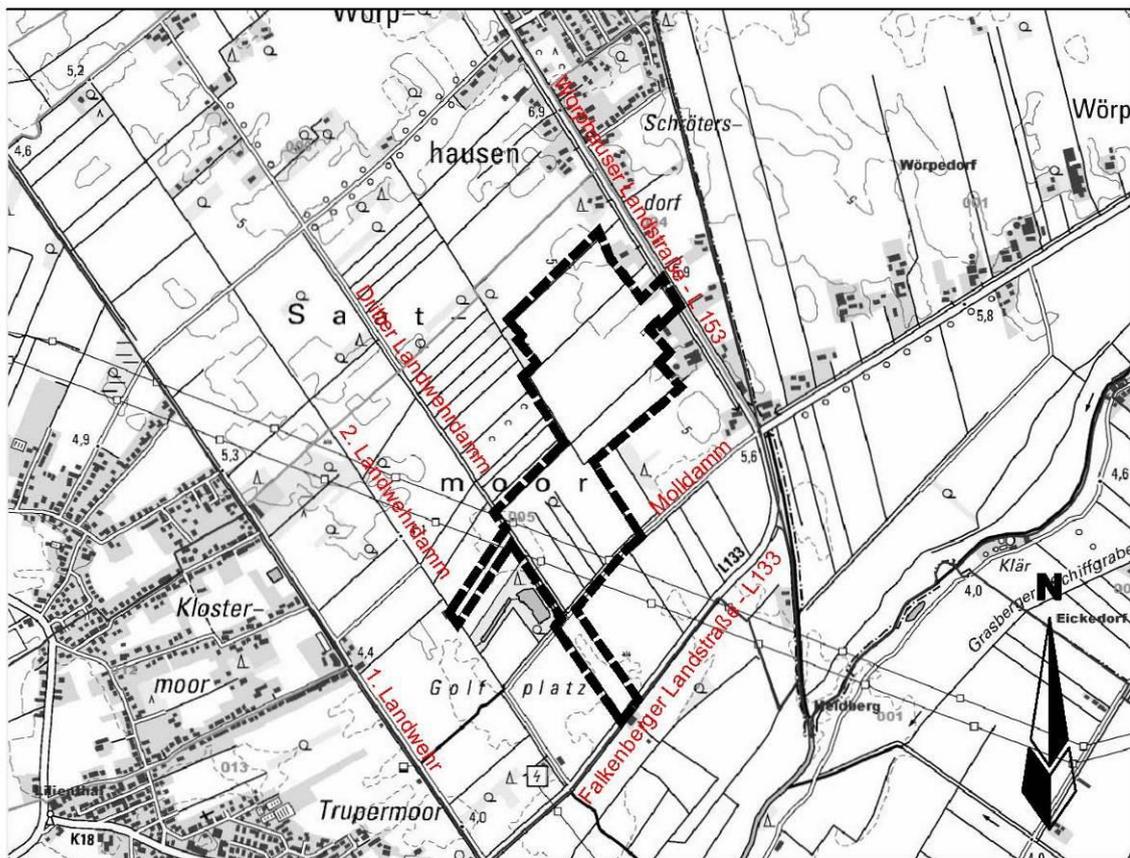


Abbildung 3 Übersicht Plangebiet

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

In der Nähe des Bebauungsplanes Nr. 128 „Golfplatz Lilienthal II“ befinden sich folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- B-Plan Nr. 120 „Schrötersdorfer Weg“
- B-Plan Nr. 88 „Klostermoor“
- B-Plan Nr. 106 „Golfplatz Lilienthal“
- B-Plan Nr. 32A „Trupermoor IV“
- B-Plan Nr. 62 „Trupermoor VI“

- B-Plan Nr. 68 "Kleinmoor II"
- B-Plan Nr. 124 „Weißdornweg / Uppen Barg“
- B-Plan Nr. 107 „Birkenweg“

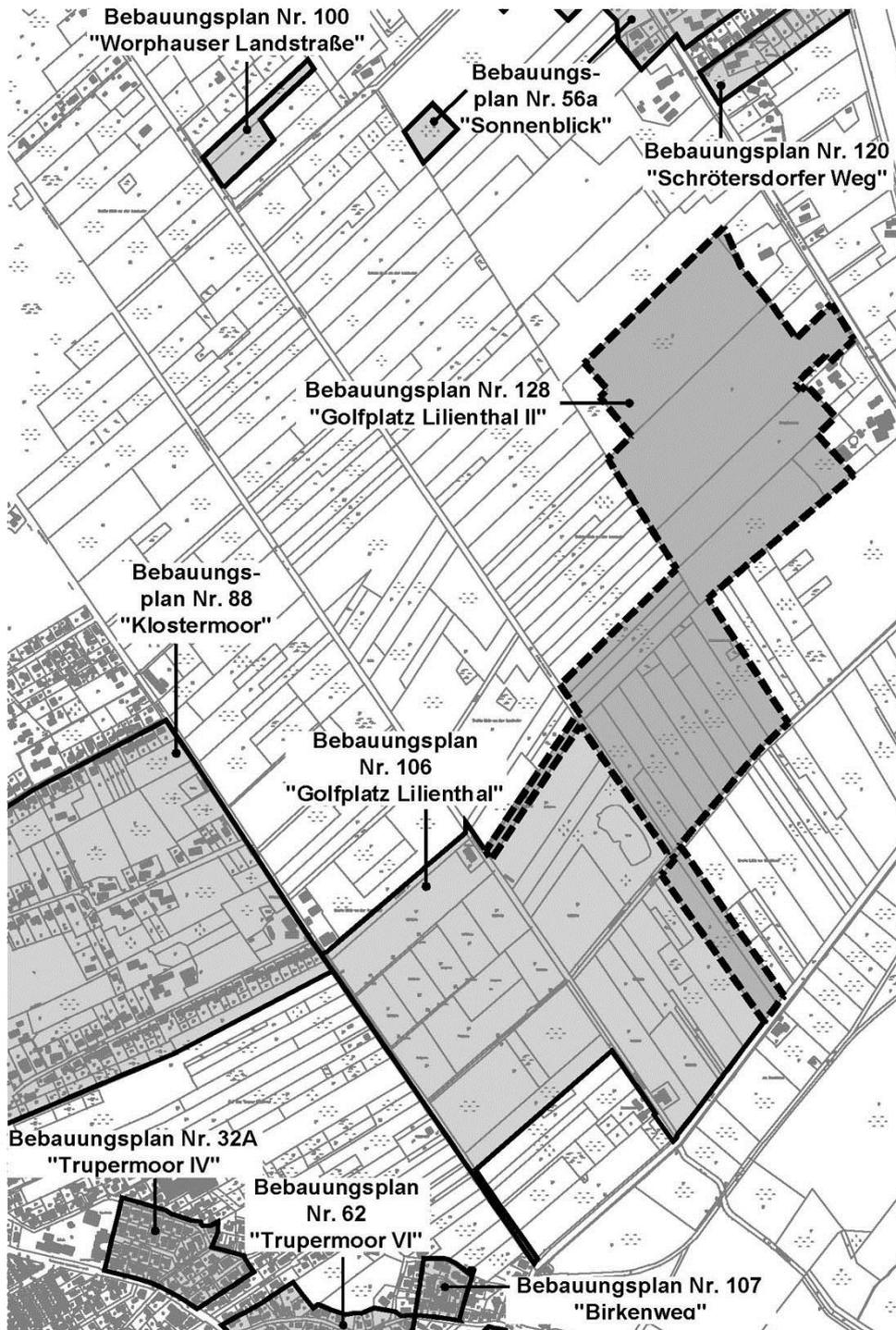


Abbildung 4 Angrenzende Bebauungspläne

3.3 Flächennutzung

Das Plangebiet wird überwiegend als Intensivwiese und -weide der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Besonders Hochmoor und Erdhochmoor sind die prägenden Bodentypen.

Nördlich des Plangebietes grenzen die Worphäuser Landstraße L 153 und einzelne allgemeine Wohnbebauungen an. Der Molldamm und kleinere Gräben grenzen das Plangebiet östlich an. Der bestehende Golfplatz schließt südlich des Plangebietes mit dem 3. Landwehrdamm an. Der 3. und 4. Landwehrgraben sowie einige landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzen westlich des Plangebiets an.

Der 4. Landwehrgraben ist der einzige dauerhafte durch das Plangebiet querende Graben. Zudem wird er als Hauptvorfluter für den Hochmoorkomplex genutzt. Weiterhin befinden sich kleinere Gräben auf den Weidenflächen des Plangebietes.

Im Plangebiet verteilt befinden sich geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG i.V.m § 22 NAGBNatSchG und gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG.

3.4 Altlasten/ Kampfmittel

Die vorhandenen alliierten Luftbilder wurden hinsichtlich des Antrags ausgewertet.⁵ Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung im Planungsbereich. Für einen Teilbereich ist keine Aussage möglich, da er wegen Strauchbewuchs nicht einsehbar ist (siehe farbig gekennzeichnete Fläche(n) in beigefügter Kartenunterlage). Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden in den rot markierten Flächen Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenerforschungsmaßnahmen (Sondierungen) empfohlen. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen zu benachrichtigen.

Dieser Hinweis zu möglicher Kampfmittelbelastung wurde als Hinweis H3 auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit aufgenommen, und dem Investor mitgeteilt. In der Planumsetzung haben entsprechende Sondierungen zu erfolgen.

⁵ LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst, 25.02.2015 / 10.11.2015.

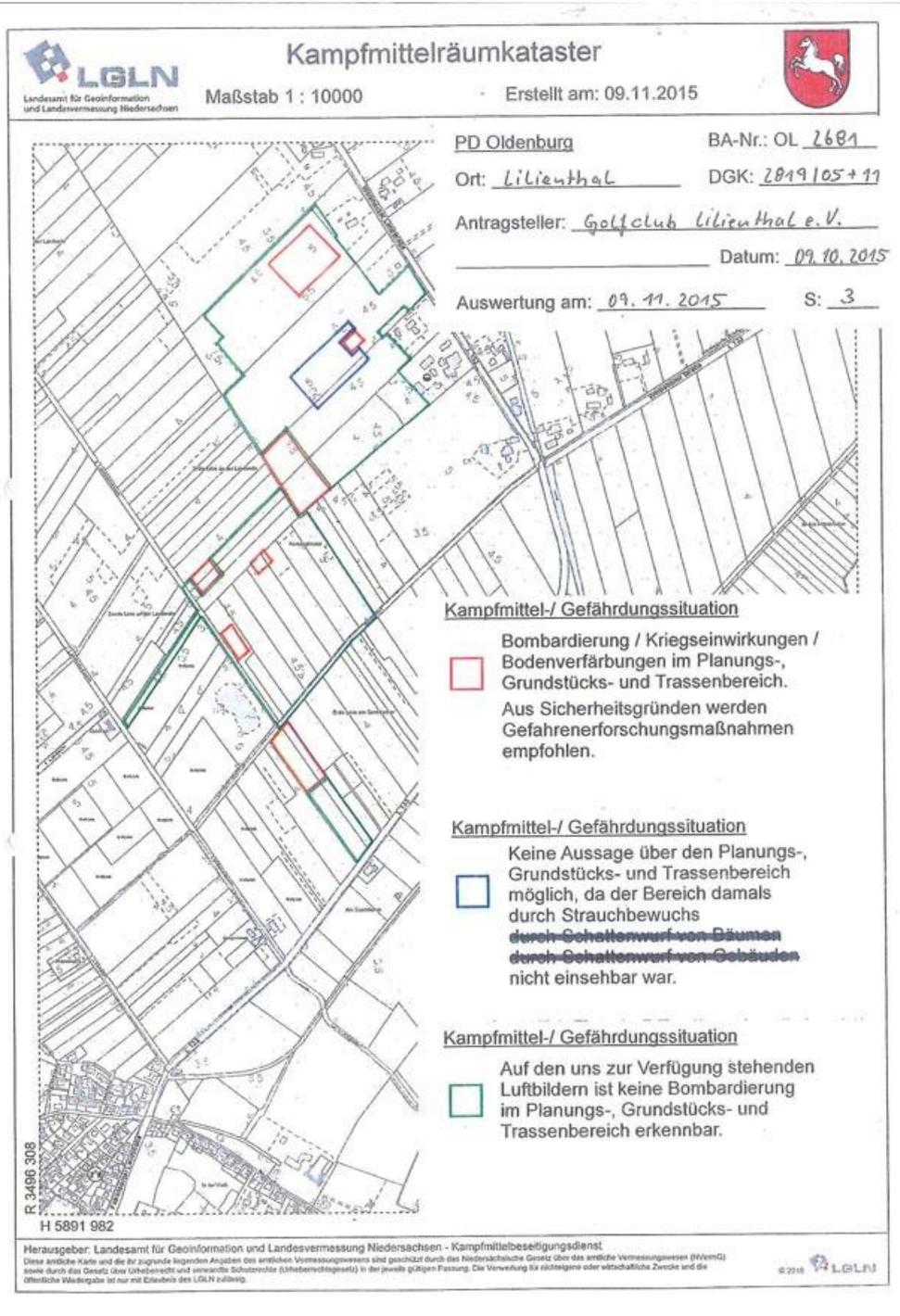


Abbildung 5 Kampfmittelsondierung

3.5 Bodendenkmal

Im Plangebiet sind nach heutigem Stand keine Flächen vorhanden, die Bodendenkmäler enthalten. Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden (dies können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen,

auch in geringen Spuren), bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde, dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen.

3.6 Wasserrecht

Der bestehende Golfplatz verfolgt das Ziel, die gesamten Grabensysteme soweit wie möglich zu erhalten. Dies wird auch als Ziel für die Erweiterungsfläche gesehen.

Durch das Plangebiet quert der 4. Landwehrgraben als einzig dauerhaft wasserführender Graben. Der Graben entwässert nicht nur das Plangebiet, sondern entwässert auch als Hauptvorfluter den gesamten landwirtschaftlich genutzten Hochmoorkomplex „Langes Moor“.

4 Inhalt und Konzeption des Bebauungsplans Nr. 128

Anlass zur Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 128 „Golfplatz Lilienthal II“ ist das Bestreben nach Verbesserung der landschaftsbezogenen Sport- und Freizeitinfrastruktur. Es besteht eine anhaltende Nachfrage nach zusätzlichen Sport- und Erholungsmöglichkeiten, besonders des integrierten Sportangebotes für körperlich beeinträchtigte Menschen. Der Golfclub Lilienthal e.V. ist europaweit als integrierter und innovativer Verein des integrierten Sportes für breite Bevölkerungsschichten bekannt. Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Golfplatz Lilienthal II“ und die gleichzeitige 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lilienthal im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB soll diesen Belangen nachgegangen werden.

Der Verein Golfclub Lilienthal e.V. und die Gemeinde Lilienthal sehen das planungsrechtliche Ziel, an diesem Standort eine hochwertige Erweiterungsfläche für den Golfsport zu ermöglichen. Die Erweiterungsfläche ist eine Grünfläche, die im direkten städtebaulichen Umfeld vorherrschend und im Plangebiet weitergeführt wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Golfplatz Lilienthal II“ sollen die bisher genutzten landwirtschaftlichen Flächen durch die Festsetzung „privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfsport“ überplant werden, um so die Voraussetzungen der Erweiterung der vorhandenen Golfanlage planungsrechtlich vorzubereiten.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, dass zukünftige und sonstige Nutzungen der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne der geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgen. Die Erstellung des Bebauungsplanes bildet die Grundlage für Maßnahmen zur Sicherung und Umsetzung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

4.1 Inhaltliche Konzeption des Golfplatzes

Die Ziele der Erweiterungsfläche basieren auf den Zielen des schon bestehenden Golfplatzes I, Bebauungsplan Nr. 106.

Die Erweiterungsfläche des Golfplatzes II bietet zum einen **Golfsport** und zum anderen einen **Arbeitsplatz** für körperlich beeinträchtigte Menschen. Derzeit werden 12 Mitarbeiter, zukünftig 20 Mitarbeiter mit Behinderung im Rahmen der Stiftung Leben und Arbeiten beschäftigt. Unter Anleitung pflegen sie den größten Teil des Platzes. Als Trainingsort erlernen die Mitarbeiter die landschaftspflegerischen Tätigkeiten. Um diese und weitere Fähigkeiten und Engagements zu erweitern, ist eine Erweiterung zu einem 18 - Loch - Golfplatz vorgesehen.

Europaweit ist der integrative Golfclub Lilienthal bekannt für sein Angebot an **Rehabilitationssport** und der **Integration** von Übungsmöglichkeiten für schwer Kranke und körperlich beeinträchtigte Menschen. In Zusammenarbeit mit der Universität Bremen ist das Projekt „KidSwing“ entstanden, welches das gemeinsame Golfspielen zwischen Kindern mit und ohne körperliche Beeinträchtigungen ermöglicht.

Es bestehen zahlreiche Kooperationen z.B. mit der Schule für geistige Entwicklung am Klosterplatz in Osterholz Scharmbeck, an der Golfsport als **Schulsport** im Rahmen von Projekttagen gefördert und durchgeführt wird.

Die 18 – Loch - Golfplatzenerweiterung soll unter ökologischen Gesichtspunkten entwickelt werden. In Zusammenarbeit mit der Biologischen Station Osterholz (BIOS) wird ein ökologisches Pflege- und Umweltkonzept entwickelt. Dieser beschäftigt sich mit der Identifikation der ökologischen Aspekte sowie den Naturschutzwerten auf dem Gelände des Golfplatzes.

Die Konzeption ist im Anhang Nr. 1 aufgeführt und ist Gegenstand der Begründung zum Bebauungsplan.

4.2 Elemente einer Golfanlage

Die spieltechnisch beeinflussten Flächen des Golfplatzgeländes unterliegen einer unterschiedlichen, intensiven Nutzung. Im Einzelnen werden sie nachfolgend kurz beschrieben.

Green / Grün

Um das Zielloch liegt jeweils eine 400 m² bis 600 m² große, glatte, täglich gemähte und beregnete Intensiv-Rasenfläche. Die Flächen werden häufig gedüngt und bei Bedarf mit Pflanzenschutzmitteln behandelt. Der Untergrund ist mit Sand abgemagert und stark wasserdurchlässig.

Fairway / Spielbahn

Die insgesamt 7 Spielbahnen erstrecken sich jeweils zwischen den Abschlägen (Tees) und dem Green (Grün). Der Fairway (Spielbahn) ist im Allgemeinen zwischen 335 m und 534 m lang. Die Oberflächenform entspricht teilweise der vorhandenen Geländemorphologie. Künstliche Modellierungen sind im Mittel jeder Spielbahn mit Bodenauf- bzw. abträgen von ca. 1,00 m in sanften Übergängen vorgesehen.

Tee / Abschlag (Herrenabschlag / Damenabschlag)

Jede Spielbahn hat im Allgemeinen zwei aus der Rasenfläche bestehende Abschläge; den Herrenabschlag und den zum Ziel näher liegenden Damenabschlag. Sie bilden den Anfang der Spielbahn und liegen gegenüber dem Gelände 1,00 m erhöhet. Die Seitenboschungen liegen sanft abfallend. Die Größe beträgt bei den Herrenabschlagen 150 m² und bei den Damenabschlagen 100 m². Die Flächen werden häufig gedüngt und bei Bedarf mit Pflanzenschutzmitteln behandelt. Der Untergrund ist mit Sand abgemagert und stark wasserdurchlässig.

Bunker / Sand- oder Grashindernis

Die als künstliche Hindernisse angelegten Bunker sollen die Spielschwierigkeit je Spielbahn erhöhen. Sie liegen teilweise in der Näher des Greens oder auch im Bereich von Richtungswechseln. Es sind mit Sand gefüllte Geländesenken.

Semirough / Randzone

Die außerhalb der Spielbahn liegenden, permanent gemaheten Hauptspielbereiche grenzen direkt an die sogenannten „halbrauen“ Randzonen an. Sie liegen teilweise um die Greens wie auch um die Abschläge und bilden mit dem Abschlag die überwundene Fläche. Sie werden nicht so kurz wie die Fairways gemahet und sollen fehlgeschlagene Bälle stoppen. In den Randzonen stehen nur in der Bahn 2 und in der Bahn 4 Einzelbäume, die eine lockere landschaftliche Kulisse bilden und spieltechnisch Richtungen und Orientierungen aufweisen.

Wege

Zwischen den Spielbahnen verlaufen Wege, welche bis zu 2,50 m breit sind. Diese Wege dienen der Verbindung zwischen den Abschlägen und der jeweiligen Spielbahn. Die Wege sind behindertengerecht tragfähig aus sandigem Untergrund erstellt. Das anfallende Regenwasser wird innerhalb der privaten Grünfläche flächig versickert.

Wasserfläche

Das Stillgewässer von etwa 7.633 m² ist nierenförmig in das Landschaftsbild bis zu 4,00 m Tiefe auf dem Flurstück 29/4 und 30/4 integriert. Die Wasserfläche dient dem Zweck der ästhetischen, spielerischen und strategischen Funktion auf dem Golfplatzgelände. Der ausgehobene Füllboden dient der Gewinnung zum Bau von Abschlägen, Grüns und der Golfbahnen.

Tümpel

Auf dem Golfplatzgelände verteilt, befinden sich 7 Tümpel oder wechselfeuchte Mulden und Feuchtwiesen. Es wird hierbei nicht auf die Strukturen eingegangen. Jedoch ist zu erwähnen, dass der Tümpel oder die wechselfeuchte Mulde an der Bahn 8 teilweise auf der Biotopfläche § 29 BNatSchG i.V.m § 22 NAGBNatSchG liegt. Die Tümpel oder auch Wechselfeuchte Mulden und Feuchtfelder sind je nach Ausprägung von mittlerer bis hoher ökologischer Bedeutung.

4.3 Golfplatzerschließung

Der Golfplatz Lilienthal II wird nördlich von der Worphäuser Landstraße L 153, östlich vom Molldamm und südlich vom 3. Landwehrdamm erschlossen. Bei der Worphäuser Landstraße L 153 handelt es sich um eine überregionale Hauptverkehrsstraße. Es bestehen Nahverkehrsverbindungen über ein öffentliches Bus- und Bahnnetz mit Haltepunkten: Lilienthal - Falkenberg und Abzweig Grasberg in einer Entfernung von ca. 2.200 m. Durch die Verlängerung der Straßenbahnlinie 4 von Bremen-Borgfeld nach Lilienthal-Falkenberg ist eine zusätzliche Verkehrsanbindung im öffentlichen Raum gegeben. Die Endhaltestelle liegt ca. 2 km vom Golfplatz entfernt. Die Eröffnung der Straßenbahnlinie 4 erfolgte am 01.08.2014.

4.4 Individualverkehr

Der Golfplatz Lilienthal II ist über den bestehenden Golfplatz, durch die 1. Landwehr und den 2. Landwehrdamm, erschlossen und zugänglich. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Falkenberger Landstraße L 133 und 1. Landwehr ist gegeben. Laut dem Verkehrsgutachten⁶ liegt die PKW- Anzahl bei 28 pro Stunde (2001 waren es 24 PKW pro Stunde).

Detaillierte Erläuterungen sind unter Punkt 7.4 (Verkehr und Immissionen) zu finden.

⁶ Verkehrsuntersuchung „Golfplatz Lilienthal II“, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal 09.12.2013, S.8; ergänzt 02.02.2016.

5 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Umweltbereich, gemäß § 2a BauGB, mit seinen entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt sind. Der Umweltbericht wurde von der Biologischen Station Osterholz e.V. erstellt.

5.1 Avifauna

Feldlerche

Auf der Erweiterungsfläche befinden sich Brutvogellebensräume der Feldlerche. Durch Schaffung von drei Feldlerchenfenstern von 4 m x 5 m auf der angrenzenden Ackerfläche (Flurstück 11/5) im Norden des Plangebietes kann ein Revier der Feldlerche kompensiert werden. Die Kompensationsmaßnahmenfläche wird im Umweltbericht im Kapitel 5.2.4.2 beschrieben.

Ruhezone

Mit der Errichtung einer halbkreisförmigen Ruhezone mit Saumzone (100 m Radius) entlang der Ackerfläche auf dem Flurstück 12/5 wird für das Rebhuhn und ein Feldlerchenpaar eine Ruhezone geschaffen. Die Kompensationsmaßnahmenfläche wird im Umweltbericht im Kapitel 5.2.4.2 beschrieben.

Nutzungsextensivierung

Mit einer externen Nutzungsextensivierung soll der Lebensraumverlust für ein zweites Feldlerchenpaar kompensiert werden. Die Kompensationsmaßnahmenfläche wird im Umweltbericht im Kapitel 5.2.4.2 beschrieben.

Heuschrecken

Es befinden sich auf den Flächen die nach § 29 und § 30 BNatSchG gefährdeten Arten der Sumpfgrashüpfer und der Sumpfschrecke. Die Kompensationsfläche von 26.291 m² wird zusammen mit der Kompensation der Biototypen erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen von Heuschreckenlebensräumen sind nicht zu erwarten. Die Kompensationsmaßnahmenfläche wird im Umweltbericht im Kapitel 5.2.4.3 beschrieben.

6 Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 128 „Golfplatz Lilienthal II“

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, begründet. Sie beziehen sich auf die in § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

6.1 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der 3. Landwehrdamm als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt.

Die bestehenden Wegegrundstücke des Molldammes werden als Verkehrsfläche festgesetzt.

6.2 Hauptversorgungsleitungen

Oberirdische Elektroleitungen

Die in der Planzeichnung eingezeichneten oberirdischen Elektroleitungen wurden aus dem wirksamen FNP nachrichtlich übernommen. Das Plangebiet wird von einer 220-kV Freileitung gekreuzt, deren Trasse und Stützpunkte mit einem beidseitigen Schutzstreifen von 50 m erhalten bleiben müssen. In diesen Bereichen darf keine höher wachsende Bepflanzung vorgesehen werden. Weiterhin kreuzt eine 20-kV Freileitung im südlichen Bereich (Flurstück 90/3 und 88/2) das Plangebiet.

Bei Näherung an die Trassen müssen Sicherheitsabstände gemäß den VDE-Vorschriften 0210 eingehalten werden.

Wasserleitungen

Für Planungs- und Bauausführungszwecke stellen die Osterholzer Stadtwerke GmbH & Co. KG / Wasser- und Abwasserverband Osterholz jederzeit Planauskünfte kostenlos zur Verfügung. Die im Plangebiet verlaufenden Wasserleitungen des Wasser- und Abwasserverbandes Osterholz / Osterholzer Stadtwerke GmbH & Co. KG sind weiterhin für Reparatur- und Wartungsarbeiten frei und zugänglich zu halten. Für Planungs- und Bauausführungszwecke stellen die Stadtwerke Osterholz jederzeit Planauskünfte kostenlos zur Verfügung. Die im Planbereich vorhandenen Ver- u. Entsorgungsleitungen sind zu beachten und dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden. Nach der Durchführung der Baumaßnahmen

müssen die Leitungen weiterhin ausreichend Bodendeckung behalten. Grundsätzlich muss hinreichend Platz für Leitungstrassen vorgesehen werden, auf den Trassen dürfen keine Baumstandorte vorgesehen werden.

Bahnstromleitung

Die im Plangebiet verlaufende 110 kV Bahnstromleitung 0469 Ritterhude - Rotenburg ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden. Beiderseits der Trassenachse verläuft ein Schutzstreifenbereich von 24 m für Bebauungen. Für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern usw. gilt ein Schutzstreifenbereich von 30 m beiderseits der Trassenachse. Unter der Leitung und im o.g. Schutzstreifen sind Bauwerke nur zulässig, bei denen die Schutz-/Mindestabstände zu den bei tiefstem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten werden. Die Maststandorte im Verfahrensgebiet müssen von der DB Energie jederzeit zugänglich und rundherum befahrbar sein. Bei Sportanlagen (z.B. Golfplatz), sind die Isolatoren auf erhöhte Sicherheit umzubauen; die Kosten dafür hat der Veranlasser zu tragen.

Für die Genehmigung von Bauten im Schutzstreifenbereich sind der DB Energie, Zweigniederlassung Lehrte, Eisenbahnlängsweg 130, 31275 Lehrte, in jedem Fall Pläne einzureichen, aus denen die genaue Lage, die Höhe und die Art der Bedachung des Bauobjektes zu ersehen sind. Bei einem Einsatz von Baumaschinen im Schutzstreifenbereich gibt es Einschränkungen, z.B. ist der Einsatz von Baukränen nicht zulässig.

6.3 Grünflächen (Textliche Festsetzungen 1.1-1.6)

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Golfplatz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 BauGB sind „private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfplatz“ entsprechend der in Aussicht genommenen Nutzung zur Erweiterung des Golfplatzes festgesetzt. Der Verein verfügt über die Erweiterungsflächen, so dass der bestehende Golfplatz um 7 Spielbahnen (rund 34 ha) erweitert werden kann.

Die Festsetzung privater Grünflächen markiert die aus dem Golfplatzkonzept nachrichtlich übernommenen Spielbahnen. Innerhalb der „privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfplatz“ ist die Anlage von Golfbahnen zulässig. Darüber hinaus sind innerhalb der festgesetzten „privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfplatz und den überlagerten Festsetzungen von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und von „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“

jegliche Maßnahmen, die diesen Festsetzungen widersprechen, unzulässig. Diese Festsetzung dient der Klarstellung, dass die Flächen, die der Vermeidung und dem Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dienen, nicht durch Golfbahnen, Bunker, Abschläge oder ähnliche zweckfremde Anlagen genutzt werden dürfen.

Die „Privaten Grünflächen“ sind teilweise mit Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert. Die Maßnahmenflächen werden gemäß den Vorgaben im Umweltbericht angelegt. Damit stellen sie den naturschutzrechtlichen Ausgleich der aufgrund des Bebauungsplans zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft sicher.

Zu den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Golfplatz“ werden detaillierte Aussagen getroffen. Für den Spielbetrieb und der Ausgestaltung der Golfplatzfläche wird in der Textlichen Festsetzung 2.1 festgesetzt, dass Fairways, Bunker, Semirough, Collars, Verbindungswege, Tees und Grüns zulässig sind. Weiterhin dürfen Aufschüttungen im Bereich der Abschläge nicht höher als 1,00 m über OKG und im Bereich der Grüns nicht höher als 1,40 m über OKG sein. Ein Abstand von mindestens 2,00 m zwischen den Gewässern und den Abschlägen ist zulässig. Die vorhandenen Beetstrukturen sind zu erhalten. Nur in den Bereichen der Grüns ist eine Flächendrainage zulässig.

6.4 Wasserflächen (Textliche Festsetzungen 2.1-2.7)

Die planungsrechtlich festgesetzten Wasserflächen sichern den Erhalt der vorhandenen Gräben (Gewässer II. und III. Ordnung). Feuchte Senken und Randzonen sind im Bereich der Gräben zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der notwendige Gewässerrandstreifen ist Bestandteil der festgesetzten Grünfläche. Gemäß der Festsetzung 3.3 ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite zu gewährleisten. Der Mindestabstand von 3,00 m ab Böschungskante zu den Spielbahnen, ist einzuhalten.

Die sieben Bereiche der abflusslosen Senken / Mulden sind 1,00 - 1,30 m unter Geländeoberkante (GOK) tief und werden ebenfalls planungsrechtlich als Textliche Festsetzung 2.1 gekennzeichnet. Die Uferböschung ist an den Senken / Mulden auf einer Uferlänge von mindestens 10,00 m im Verhältnis zwischen 1:5 und 1:10 abzuflachen. Weitere Detaillierungen zu den Kompensationsmaßnahmen enthält der Umweltbericht im Kapitel 5.2.4.1.

Die textliche Festsetzung 2.2 markiert das naturnahe Stillgewässer, welches bis zu 4,00 m Tiefe unterhalb der modellierten Golfplatzfläche zulässig ist. Die Uferböschung des Stillgewässers ist mit mindestens einer halben Uferlänge im Verhältnis zwischen 1:5 und 1:10 abzuflachen.

6.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die „privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Golfplatz“ sind teilweise mit Festsetzungen über die Nutzungsregelungen zum Anpflanzen oder zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert.

Durch die Erweiterungsfläche des Golfplatzes sind Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch Vermeidungsmaßnahmen werden diese minimiert. Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft liefert der Umweltbericht. Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere wurden in der Beurteilung des Umweltberichtes ausführlich beschrieben.

Da sich geschützte Landschaftbestandteile gemäß § 29 BNatSchG i.V.m § 22 NAGBNatSchG und gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG auf der Erweiterungsfläche befinden, wurden qualitative Kompensationsflächen innerhalb und außerhalb der Erweiterungsfläche festgelegt. Eine ausführliche Beschreibung liefert der Umweltbericht bezüglich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation von Umweltauswirkungen.

Die bisher intensiv genutzten Ackerflächen werden mit der textlichen Festsetzung 3.1 als extensive Grünlandnutzung festgesetzt. Die Gesamtfläche von 14.379 m² verteilt sich auf sieben Bereiche. Die extensive Grünlandnutzung ist eine 2-schürige Wiesennutzung auf der eine Mahd ab dem 25. Juni zulässig ist. Auf der Fläche sind Düngung und Anwendung von Pestiziden unzulässig. Ebenfalls sind Walzen, Schleppen und sonstige Pflegemaßnahmen auf der Fläche unzulässig. Weitere Detaillierungen zu den Kompensationsmaßnahmen enthält der Umweltbericht im Kapitel 5.2.4.1.

Die umgebenden Flächen der golferisch genutzten Bereiche werden mit der textlichen Festsetzung 3.2 als Magerrasen- und Heidelebensraum festgesetzt. In einer Gesamtfläche von 9.119 m² werden zwei Bereiche ausgewiesen. Die Magerrasen- und Heidelebensräume sind in einer zeitlichen Staffelung der Mahd zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

6.5.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Textliche Festsetzungen 3.1-3.9)

Durch die geplante Nutzung als Golfplatz sind Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Zur Minimierung und Kompensation der Eingriffe werden Maßnahmen festgesetzt.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden aus dem Umweltbericht abgeleitet. Die Planungen und Nutzungsregelungen werden zum Erhalt und zur Pflege der vorhandenen Gehölzbestände und Freiflächen festgesetzt. Die Flächen und die zugehörigen textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der notwendigen Kompensationsmaßnahmen.

Die bisher intensiv genutzten Ackerflächen werden mit der Textlichen Festsetzung 3.1 als extensive Grünlandnutzung festgesetzt. Die Gesamtfläche von 14.379 m² verteilt sich auf sieben Bereiche. Die extensive Grünlandnutzung ist eine 2-schürige Wiesennutzung auf der eine Mahd ab dem 25. Juni sowie ab Anfang Oktober zulässig ist. Die Mahd sollte von innen nach außen durchgeführt werden. Auf der Fläche sind Düngung und Anwendung von Pestiziden unzulässig. Ebenfalls sind Walzen, Schleppen und sonstige Pflegemaßnahmen auf der Fläche unzulässig. Weitere Detaillierungen zu den Kompensationsmaßnahmen enthält der Umweltbericht im Kapitel 5.2.4.1.

Die umgebenden Flächen der golferisch genutzten Bereiche werden mit der textlichen Festsetzung 3.2 als Magerrasen- und Heidelebensraum festgesetzt. In einer Gesamtfläche von 9.119 m² werden zwei Bereiche ausgewiesen. Die Magerrasen- und Heidelebensräume sind in einer zeitlichen Staffelung der Mahd zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Innerhalb der privaten Grünfläche sind nach Textlicher Festsetzung 3.3 nur standortheimische Pflanzen zulässig. Vorhandene Gehölzstrukturen sind nach Textlicher Festsetzung 3.4 zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen. Die durch Leitungsrechte gesicherten Flächen sind von Gehölzpflanzungen frei zu halten. Weiterhin ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen allgemein unzulässig (Textliche Festsetzung 3.5).

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind behindertengerechte Verbindungswege auf wassergebundener Decke bis zu einer Breite von max. 2,50 m zwischen den Spielbahnen zulässig. Es sind daher behindertengerechte Wegebefestigungen so auszuführen, dass das anfallende Niederschlagswasser innerhalb der privaten Grünflächen flächig versickern kann.

Weiterhin sind auf dem Golfplatzgelände keine Düngemittel oder der Einsatz von Herbizid zulässig. Für die Pflege der Rasenflächen ist ein Balkenmäher zulässig. Während der Bauphase sind Gehölzbestände nach DIN 18920 zu schützen.

Bei Beobachtung von Massenabwanderungen von Amphibien sind die betroffenen Spielbahnen zeitlich befristet zu sperren. Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Außerhalb der bespielten Erweiterungsfläche werden zwei Flächen als extensiver Bereich für Wiesennutzung und Vernässung festgesetzt (Textliche Festsetzung 3.7). Dafür werden die Binnengräben gekammert und gestaut.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Avifauna entstehen durch den zu erwartenden Verlust von zwei Revieren der gefährdeten Feldlerche. Durch die Einrichtung von drei Feldlerchenfenstern (Textliche Festsetzung 3.8) im nördlichen Bereich des Plangebietes und durch die Schaffung einer extensiven Grünlandnutzung auf einer Fläche im St. Jürgensland (Gemarkung Lilienthal, Flur 9, Flurstück 234/3) (Textliche Festsetzung 3.9) können die genannten Bereiche als Reviere für die Feldlerche genutzt werden.

6.5.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Textliche Festsetzung 4.1)

Die Pflanzbindungen dienen zum Erhalt und zur Ergänzung der bestehenden Gehölzstruktur. Neben den landschaftsgestalterischen Absichten fungieren die Baum- und Strauchhecken an den öffentlichen Wegen und den Plangebietsgrenzen als Schutzpflanzungen, um mögliche fehlgeschlagene Bälle aufzufangen. Auf der Fläche für Bindungen für die Bepflanzung (Textliche Festsetzung 4.1) sind Baum- und Strauchhecken zulässig. Die vorhandenen Baum- und Strauchhecken sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Um bei der geplanten Bepflanzung den bestehenden Landschaftscharakter zu berücksichtigen bzw. aufzunehmen, sind die vorhandenen linear ausgeprägten Strukturen aufzunehmen.

6.5.3 Gehölzpflanzungen heimischer, standortgerechter Laubgehölzarten (Textliche Festsetzung 5.1)

Die als Ausgleich dienende Streuobstwiese (1.800 m²) ist in abgestufter, dichter Weise anzulegen und zu erhalten. Es sind am Standort angepasste Obstsorten zu verwenden, die in einem Abstand von 7,00 m zueinander und von 4,00 m zu Gebäuden und anderen Gehölzbeständen gepflanzt werden.

6.5.4 Erhaltung von Bäumen (Textliche Festsetzung 6.1)

Im Bereich der Golfbahn 4 und zwischen der Golfbahn 5 und 6 sowie auf der Golfbahn 2 befinden sich einzelne Bäume aus der Baumgruppen Birke, Erle und Eiche. Die Festsetzung 6.1 zur „Erhaltung von Bäumen“ dient der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

6.5.5 Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Die Schutzgebiete gemäß § 29 BNatSchG i.V.m § 22 NAGBNatSchG und § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG werden gemäß der aktualisierten Kartierung aus der Biotopkartierung von BIOS in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Um den Schutz der besonders geschützten Biotope während der Bauphase und während des Betriebs der Anlage zu gewährleisten, müssen die Biotope in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz vor Baubeginn dauerhaft abgesteckt werden.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Raumordnerische und städtebauliche Belange

Durch den geplanten Golfplatz, der bundesweit Modellcharakter hat, entsteht eine überregional bedeutsame Golfanlage, die nicht nur der Tourismusförderung zugutekommt, sondern auch weitere Folgenutzungen der Einrichtungen für Reha-Maßnahmen ergibt. Durch die besondere Ausrichtung des Golfplatzes werden hier speziell Arbeitsplätze für körperlich beeinträchtigte Menschen geschaffen.

Städtebaulich sind durch die Golfplatzerweiterung nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten. Durch die bestehende Baum- Strauchheckenkultur auf der gesamten Fläche und weitere Randpflanzungen wird das Plangebiet in den Landschaftsraum integriert.

7.2 Nutzungsänderungen

Durch die Planung werden Grünland- und Ackerflächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Der Verein verfügt über die Erweiterungsflächen, so dass der bestehende Golfplatz um 7 Spielbahnen (rund 34 ha) erweitert werden kann. Die vorhandenen Wegebeziehungen werden weiterhin öffentliche Wege bleiben. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen werden durch den Golfplatz nicht eingeschränkt. Um die landwirtschaftlichen Flächen nicht zu gefährden, werden an den Grenzen des Plangebietes Schutzpflanzungen vorgesehen. Die umliegenden Betriebe werden in ihrer Tätigkeit und betriebswirtschaftlichen Entwicklung nicht behindert.

7.3 Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden im Umweltbericht dargestellt. Die vorhandenen naturräumlichen Strukturen werden verändert und der Naturhaushalt wird leicht beeinträchtigt. Dies ist durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren.

Im Zuge der Golfplatznutzung wird der überwiegende Teil der Grünlandflächen nicht mehr gedüngt, was zu einer erheblichen Entlastung hinsichtlich der Nährstoffverhältnisse im Gesamtgebiet führen wird. Die Spielbahnen (Fairways) erhalten nur in den ersten beiden Betriebsjahren des Golfplatzes eine angepasste Düngung. Der Einsatz von Düngemitteln soll sich reduzieren. Zwischen den Greens und Abschlägen ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten, um Schädigungen zu vermeiden.

Der Spielablauf bzw. die Lage der Spielbahnen etc. wurde so gewählt, dass eine beeinträchtigende Wirkung auf die geschützten Biotope nahezu ausge-

geschlossen werden kann. Lediglich Teile der Spielbahnen 2, 4, 5 und 8 liegen auf und neben den Biotopflächen § 29 BNatSchG i.V.m § 22 NAGBNatSchG. Hier ist durch eine an den Bedarf der Vegetation angepasste Düngung die Gefahr von Nährstoffauswaschungen weitgehend auszuschließen (Düngermenge und Ausbringungszeit werden jeweils neu festgelegt). Pflanzenschutzmittel werden in der Regel nicht eingesetzt. Lediglich, wenn ein Befall von z.B. Schneeschimmel auftritt, werden lokale Maßnahmen mit Pflanzenschutzmitteln durchgeführt.

Ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 24 NAGBNatSchG für die Inanspruchnahme des geschützten Biotops Nr. 1665 erfolgte nach Abschluss der Entwurfsphase. Die Ausnahmegenehmigung wurde mit Schreiben vom 30.06.2016⁷ vom Landkreis Osterholz, Planungs- und Naturschutzamt, erteilt:

„ich nehme Bezug auf Ihren Antrag vom 03.06.2016 und erteile Ihnen hiermit gem. § 30 Abs.3 in Verbindung mit Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG für Teile des o.g. gesetzlich geschützten Biotops, soweit deren Inanspruchnahme zur Umsetzung der beabsichtigten 49. Änderung des Flächennutzungsplans und des beabsichtigten Bebauungsplans Nr. 128 „Golfplatz Lilienthal II“ der Gemeinde Lilienthal (nicht für sonstige Maßnahmen) erforderlich ist.“

Nebenbestimmungen:

Aufschiebende Bedingung:

Die Ausnahme wird unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass der o.g. Bebauungsplan (hier BP Nr. 128) Rechtskraft erlangt und die erforderliche Baugenehmigung erteilt wird und die im Antrag genannte und beschriebene Ausgleichsmaßnahme auf den Flurstücken 88/2 und 90/3, Flur 5, Gemarkung Worphausen rechtlich und faktisch vor Inanspruchnahme des gesetzlich geschützten Biotops abgesichert wird.

Auflagen:

Die Ausnahme wird mit folgenden Auflagen erteilt:

- 1. Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens mit Beginn der Inanspruchnahme des Teilbiotops durchzuführen.*
- 2. Die Ausgleichsmaßnahme ist dauerhaft zu erhalten.*
- 3. Auf der Plankarte der o.g. Flächennutzungsplanänderung und der Plankarte des o.g. Bebauungsplanes ist folgender Hinweis aufzunehmen:*

⁷ Landkreis Osterholz, Planungs- und Naturschutzamt, Ausnahme von den Verboten des besonderen Biotopschutzes Biotop GB OHZ 1665 (2819/185) Flurstück 12/5, Flur 5, Gemarkung Worphausen; Schreiben vom 30.06.2016.

4. *Der Landkreis Osterholz hat für die Inanspruchnahme und Beseitigung des besonders geschützten Biotops GB OHZ 1665 in der Gemarkung Worphausen, Flur 5, Flurstück 12/5 die Ausnahme vom besonderen Biotopschutz (§ 30 Abs. 4 BNatSchG) erteilt, soweit die Inanspruchnahme gemäß den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung/Festsetzungen des Bebauungsplanes (nicht für sonstige Maßnahmen) erforderlich ist und die Durchführung der im Umweltbericht vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme vor Inanspruchnahme des besonders geschützten Biotops rechtlich und faktisch abgesichert und spätestens mit Inanspruchnahme des Biotops durchgeführt wird.*

Hinweise:

1. *Die Ausnahme gilt nur für die Inanspruchnahme gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. ‚Golfplatz Lilienthal II‘ der Gemeinde nicht für sonstige Maßnahmen!*
2. *Der Grundstückseigentümer des Flurstückes erhält eine Kopie dieser Ausnahme.*
3. *Diese Ausnahme beinhaltet nur naturschutzrechtliche Regelungen. Etwasige Zustimmungen durch den Grundstückseigentümer oder weitere, nach anderen Rechtsvorschriften erforderlichen Genehmigungen bleiben unberührt und sind gesondert zu beantragen.*
4. *Ich mache darauf aufmerksam, dass Sie ordnungswidrig handeln, wenn Sie gegen die Regelungen dieser Ausnahme bzw. gegen die Verbote des § 30 Abs. 2 NAGBNatSchG verstoßen (§ 43 Abs. 3 Nr. 5 bzw. 11 NAGBNatSchG). Diese Ordnungswidrigkeit kann gem. § 43 Abs. 4 NAGBNatSchG mit einer Geldbuße bis 25.000,--€ bzw. 50.000,--€ geahndet werden."*

7.4 Verkehr und Immissionen

Die Erweiterung des Golfplatzes wird über den bestehenden Golfplatz, durch die 1. Landwehr und den 2. Landwehrdamm erschlossen. Die bestehende Erschließung mit deren Leistungsfähigkeit ist gegeben.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Falkenberger Landstraße L 133 und 1. Landwehr ist gegeben. Laut dem Verkehrsgutachten⁸ fahren 28 PKW pro Stunde je Richtung (2001 waren es 24 PKW pro Stunde).

In der Verkehrsuntersuchung „Golfplatz Lilienthal II“ werden die Verkehrsströme an den einzelnen Knotenpunkten sowie die Verkehrsbelastung in den umliegenden Wohnbereichen aufgezeigt.

⁸ Verkehrsuntersuchung „Golfplatz Lilienthal II“, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal 09.12.2013, S. 8, ergänzt 02.02.2016.

Um die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Falkenberger Landstraße und 1. Landwehr zu gewährleisten, sind Umbaumaßnahmen zur Verbesserung und Sicherung vorgeschlagen worden:

- Aufweitung des Einmündungstrichters
- Überprüfung der Sichtweiten
- Markierungen des Radweges an der Falkenberger Landstraße L 133 sowie der Worphauer Landstraße L 153.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird der 3. Landwehrdamm als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt. Die Auswirkungen der Erschließung auf die Verkehrsbezüge im Umfeld des Plangebietes sind im Verkehrsgutachten aufgeführt. Betrachtet wurde die reine Erschließung ohne mögliche verkehrlenkende Maßnahmen.

Gemäß dem Gutachten wird erwartet, dass in der Spitzenstunde rund 4 bis 6 Kfz durch das Wohngebiet („Richtpad“, „Am Saatmoor“ und „Im Dorfe“) fahren werden. Bezogen auf den gesamten Tagesverlauf wird die Belastung je Stunde weit unter der Spitzenstunde liegen.

Die 1. Landwehr wurde im Rahmen des Baus des Golfplatzes Lilienthal I auf eine Geschwindigkeit von 30 km/h begrenzt. Im Zuge des Ausbaus des Golfplatzes Lilienthal II werden weitere Straßenschäden erwartet, daher soll die Geschwindigkeit bei 30 km/h beibehalten werden. Maßnahmenvorschläge legt das Verkehrsgutachten⁹ fest. Sollten aufgrund der zukünftigen Verkehrsentwicklung im Einmündungsbereich der Landesstraße bauliche oder technische Änderungen erforderlich werden, gehen alle hierdurch entstehenden Kosten (Planung, Bau, Grunderwerb, Unterhaltung etc.) zu Lasten des Planungsträgers.

Die anbaurechtlichen Bestimmungen entlang der Landesstraße sind zu beachten. Die Bauverbotszone, mit Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Worphauer Landstraße L 153, ist gem. § 24 (1) NStrG einzuhalten. Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 1 und 2 NStrG, ist ein Abstand bis 40 m vom befestigten Fahrbahnrand einzuhalten. Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Worphauer Landstraße L 153 beeinträchtigen. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Verden (Aller) ist auch nach Rechtskraft des Planvorhabens bezüglich der Genehmigung von Werbeanlagen rechtzeitig zu beteiligen.

⁹ Verkehrsuntersuchung „Golfplatz Lilienthal II“, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal 09.12.2013, S. 15, ergänzt 02.02.016.

Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden. Wie oben bereits beschrieben wurde, wird sich das Verkehrsaufkommen bei Bau und Betrieb des Platzes in geringem Umfang erhöhen. Während der Bauphase werden im Bereich des „1. Landwehr“ und der Worphauser Landstraße L 153 der Verkehr und damit die von ihm ausgehende Lärmbelastung für die bestehende Wohnbebauung zunehmen.

Wie viele Kfz den Golfplatz maximal anfahren, richtet sich nach der max. Anzahl der Nutzer des Platzes sowie nach der Anzahl der Gastronomiebesucher. Die zu erwartenden Verkehrsmengen bezogen auf die Spitzenstunde, wurden im Verkehrsgutachten¹⁰ ermittelt. Bei der Prognose des Besucherverkehrs wurde untersucht, aus welcher Richtung die potenziellen Besucher des Golfplatzes an- und abfahren. Hierzu wurde der gesamte Einzugsbereich des Golfplatzes (maximale Reisezeit 60 Min.) betrachtet. Anhand der Einwohnerzahl, dem prozentualen Anteil am gesamten Besucheraufkommen und der angenommenen Fahrwege zum Golfplatz konnte ermittelt werden, wie viele Besucher aus welcher Richtung den Golfplatz voraussichtlich an- und abfahren werden.

Der Golfverein strebt eine aktive Mitgliedszahl von ca. 650 Personen an (derzeit 530 Mitglieder). Der Stellplatzbedarf wurde mit der verkehrlichen Spitzenstunde und dem Leistungsfähigkeitsnachweis gemäß den Empfehlungen der Sportverbände ermittelt. Der Bedarf liegt bei rund 50 Stellplätzen für Spieler und Beschäftigte sowie 10 Stellplätze für den Gastronomiebereich und ist somit für den zukünftigen Bedarf ausreichend bemessen.

7.5 Sicherheit der öffentlichen Wege

Die Spielbahnen werden so angelegt, dass eine Gefährdung der öffentlichen Wege minimiert wird. Um zu verhindern, dass fehlgeschlagene Bälle möglicherweise die öffentlichen Wege und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gefährden, werden Schutzpflanzungen mit dicht gesetzten Baum-Strauchhecken an den öffentlichen Wegen und an den Außengrenzen des Golfplatzes vorgesehen. Auf Ballfangzäune wird verzichtet, da diese den Wildwechsel und das Landschaftsbild beeinträchtigen.

¹⁰ Verkehrsuntersuchung „Golfplatz Lilienthal II“, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal 09.12.2013, S. 16, ergänzt 02.02.016.

7.6 Sicherheit der umliegenden Bereiche vor abirrenden Golfbällen

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde die Problematik von fehlgeleiteten Golfbällen thematisiert.

Diese Problematik betrifft den Spielbetrieb auf dem bestehenden Golfplatz (Geltungsbereich BP Nr. 106).

Durch die geplante Erweiterung und Optimierung der Golfanlage wird nach Aussage des Golfclubs auf die bisherige Spielbahn 2 verzichtet, da in dem Spielbetrieb aufgrund beengter Platzverhältnisse häufiger Golfbälle auf dieser beengten Spielbahn fehlgeleitet wurden.

Im Rahmen der Planumsetzung werden zudem weitere Vermeidungsmaßnahmen in den Planungsprozess eingestellt, zu nennen sind:

- Form der Spielbahnen,
- weitgehende Orientierung der Spielrichtungen auf den zentralen Bereich,
- randliche Pflanzmaßnahmen.

Durch diese Maßnahmen ist mit einer deutlichen Verminderung von fehlgeleiteten Golfbällen zu rechnen.

7.7 Belange der Wasserwirtschaft

Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Verden (NLWKN) hat im April 2016 den Landkreis Osterholz als untere Wasserbehörde und die Gemeinde Lilienthal über die Feststellung zusätzlicher Überschwemmungsbereiche in Lilienthal informiert. Nach dem Stand der Untersuchungen und jetzigem Kenntnisstand empfiehlt der NLWKN eine nachträgliche Ausweisung als Überschwemmungsgebiet. Allerdings muss diese Annahme noch durch genaue Berechnungen belegt werden. Wie aus der Überlagerung der Karte „Überschwemmungsgebiet der Wörpe, LK OHZ, Topografie Golfplatz, NLWKN, Verden, 12.04.2016“ mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu erkennen ist, sind die unter 3,59m üNN – Bereiche (blau) innerhalb der geplanten Golfplatzerweiterung nach derzeitigem Stand nur punktuell oder randlich vorhanden und nur in Bereichen, in denen sich sowohl Biotope, die nicht verändert werden, bzw. Maßnahmenflächen (extensives Grünland ohne Bodenmodulation) befinden. Zudem sei darauf verwiesen, dass durch die geplante Anlage einer Golfplatzanlage nur geringe Bodenmodulationen in den Bereichen der

Spielbahn erfolgen und somit die Funktion des Plangebietes als potentielles Überschwemmungsgebiet nicht gefährdet ist.¹¹

Aufgrund der nur geringfügigen und zudem noch nicht durch die Fachbehörden verifizierten Überschwemmungsbereiche im Plangebiet wird auf weitergehende Festsetzungen in der Bauleitplanung verzichtet.

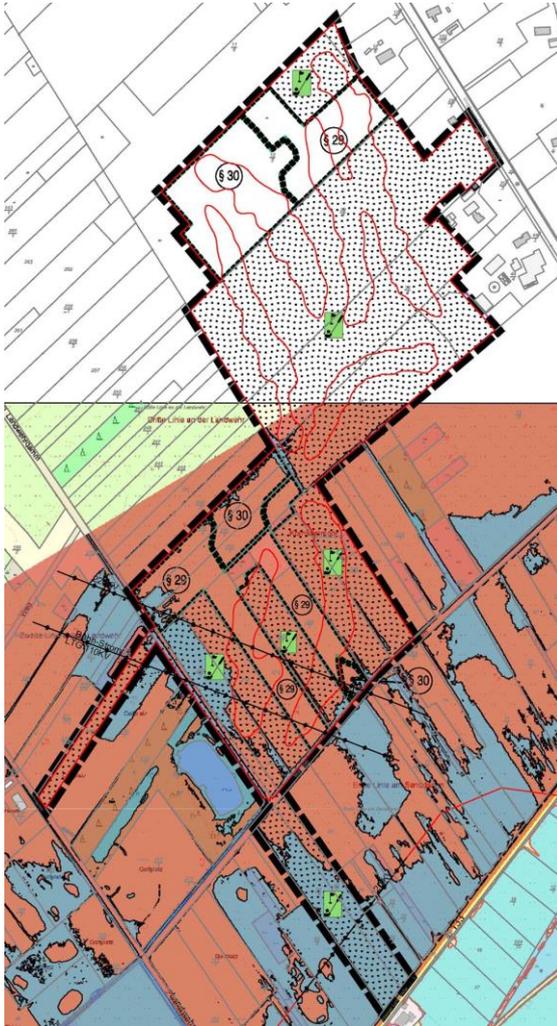


Abbildung 6 Überlagerung der Karte „Überschwemmungsgebiet der Wörpe“, LK OHZ, Topografie Golfplatz, NLWKN, Verden, 12.04.2016 mit dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung, ohne Maßstab¹²

¹¹ In einem Gespräch am 18.05.2016 wurde diese Auffassung von der unteren Wasserbehörde des Landkreises Osterholz bestätigt.

¹² Die „blau“ gekennzeichneten Bereiche liegen unter 3,59 m üNN und sind als „nass“ zu bewerten, die „rot“ gekennzeichneten Bereiche liegen über 3,59 m üNN und sind als „trocken“ zu bewerten.

8 Städtebauliche Werte

B-Plan Nr. 128 „Golfplatz Lilienthal II“		
	in m²	in %
Gesamtfläche	355.643	100
1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.218	0,62
2. Straßenverkehrsfläche	223	0,06
3. Private Grünflächen	95.498	26,85
4. § 29 BNatSchG i.V.m § 22 NAGB-NatSchG	39.601	11,13
5. § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAG-BNatSchG	28.336	7,97
6. Wasserflächen	18.431	4,90
7. Maßnahmenflächen	163.836	46,05
Externe Ausgleichsmaßnahmen	ca. 7.500	2,42

9 Ver- und Entsorgung

Die Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung ist aufgrund der bereits bestehenden Bebauung vorhanden und entspricht den derzeitigen Nutzungsansprüchen.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser infolge von Niederschlägen wird vor Ort auf dem Platz versickert oder in den Teichen aufgefangen.

Wasserversorgung

Die Osterholzer Stadtwerke GmbH & Co. KG versorgen wie bisher das bestehende Golfhaus. Die Teiche auf der Golfplatzerweiterung dienen zum Teil der Feuerwehr als Notfall-Reservoir für Löschwasser.

10 Nachrichtliche Übernahme

Es wird auf mögliche Kulturdenkmale (Bodenfunde) und Kampfmittel hingewiesen.

11 Hinweise und Verfahrensvermerke

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplans Nr. 128 „Golfplatz Lilienthal II“, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Die Festsetzungen sind im Bebauungsplan als Text und Zeichnung dargestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 128 „Golfplatz Lilienthal II“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

Grontmij GmbH

Bremen, den **23.03.2017**

LS

gez. i.A. Dominik Odloschinski
(Odloschinski)

Die Begründung des Bebauungsplans Nr. 128 „Golfplatz Lilienthal II“, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.04.2016 bis einschließlich 17.05.2016 öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplans Nr. 128 „Golfplatz Lilienthal II“ am 23.08.2016 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen mit Begründung.

Lilienthal, den **18.05.2017**

gez. Kristian W. Tangermann

Der Bürgermeister

