

## Textliche Festsetzungen

### 1. Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Golf sport

#### (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.1. Zulässig sind die Spielbahnen (Fairways) mit Sandhindernissen (Bunker), Halbrauhes (Semirough), Vorgrüns (Collars) und Verbindungswege zwischen den Bahnen sowie die Abschlagflächen (Tees) und Einlochflächen/ Grüns (Greens).
- 1.2. Im Bereich der Abschlagflächen (Tees) dürfen die Aufschüttungen 1,00 m über GOK (Geländeoberkante) nicht überschreiten. Im Bereich der Einlochflächen (Greens) dürfen die Aufschüttungen 1,40 m über GOK nicht überschreiten. Die Spielbahnen 3 - 7 dürfen mit Bodenauf- und abträgen von max. 1,10 (GOK) modelliert werden. Die Spielbahnen 2 und 8 dürfen zum Zwecke der Niederschlagswasserableitung um max. 0,5 m dachförmig (über GOK) überhöht werden.
  - 1.2.1 Bezugspunkt der GOK ist die gewachsene Geländeoberfläche.
- 1.3. Zu den neu angelegten Gewässern ist mit den Tees und Greens ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.
- 1.4. Die vorhandenen Beet-Gruppen Strukturen sind in den Bereichen der Grünfläche Golf sport zu erhalten.
- 1.5. Eine Flächendrainage ist nur in den Bereichen der Grüns zulässig.
- 1.6. Die Lage der Golf sport-Spielbahnen inklusive der Abschläge darf bis zu 5 m von der festgesetzten Lage in der zeichnerischen Festsetzung abweichen, sofern die Flächeninanspruchnahme identisch bleibt.

### 2. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

#### (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

- 2.1. (entsprechend **M3** Umweltbericht) Die Senken / Mulden sind mit einer Tiefe von 1,00 - 1,30 m unter GOK zulässig. Die Uferböschung ist auf der halben Uferlänge im Verhältnis zwischen 1:5 und 1:10 abzuflachen.
- 2.2. (entsprechend **M4** Umweltbericht) Auf der privaten Grünfläche ist das naturnahe 7.633 m<sup>2</sup> große Stillgewässer bis zu 4 m Tiefe unter GOK zulässig. Die Uferböschung des Stillgewässers ist mit mindestens einer halben Uferlänge im Verhältnis zwischen 1:5 und 1:10 abzuflachen.
- 2.3. Zu den bestehenden Entwässerungsgräben ist der einseitige Räumstreifen von mindestens 5 m freizuhalten.
- 2.4. Das Oberflächenwasser und Niederschlagswasser ist auf der Grünfläche Golf sport zu versickern.
- 2.5. Verbindungs- und Überwindungselemente sind mit einer Breite von max. 6 m über die Entwässerungsgräben zulässig.
- 2.6. Die Wassergräben am südlich Rand der Flurstücke 29/4, 30/4 und 46 sowie die

Wassergräben in den Flurstücken 270/1 (am Dritten Landwehrdamm) und 277/1 (am Molldamm) sind sachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Der Mindestabstand von 3 m ab Böschungsoberkante zu den Spielbahnen ist einzuhalten.

- 2.7 Die feuchten Senken und Randzonen im Bereich der Gräben und Sümpfe sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)**

- 3.1. (entsprechend **M1** Umweltbericht) Diese Flächen sind als extensiv gepflegte, zweischürige Wiesenflächen zu entwickeln. Dafür ist im Bereich des heutigen Ackers eine Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland (RSM 8.1) einzusäen. Es ist eine zweischürige Mahd ab dem 25. Juni und Anfang Oktober mit Abtransport des Mähguts durchzuführen. Die Durchführung der Mahd ist mit einer Schnitthöhe von mindestens 8 - 10 cm zulässig. Eine Düngung ist auf diesen Flächen unzulässig. Ein Walzen, Schleppen und sonstige Pflegemaßnahmen sind unzulässig. Die Maßnahmen sind unmittelbar nach Inbetriebnahme des Golfplatzes durch den Betreiber durchzuführen.
- 3.2. (entsprechend **M2** Umweltbericht) Die umgebenden Flächen der golferisch genutzten Bereiche sind als Magerrasen- und Heidelebensraum zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die Maßnahmen sind unmittelbar nach Inbetriebnahme des Golfplatzes durch den Betreiber durchzuführen.
- 3.3. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind für die Anpflanzungen standortheimische Pflanzen zu verwenden. Innerhalb der privaten Grünflächen sollten ausschließlich autochthone Gehölz- und Strauchpflanzungen verwendet werden. Die Maßnahmen sind unmittelbar nach Inbetriebnahme des Golfplatzes durch den Betreiber durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 3.4. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölze gleicher Art zu ersetzen.
- 3.5. Innerhalb der privaten Grünflächen ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen allgemein unzulässig. Ausnahmsweise zugelassen ist zeitweise das Abstellen von Kraftfahrzeugen im Rahmen der Unterhaltung und Betreibung der Sport- und Grünflächen.
- 3.6. Bei Beobachtung von Massenabwanderungen von Amphibien sind die betroffenen Spielbahnen zeitlich befristet zu sperren. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind den Hinweisen zu entnehmen.
- 3.7. (entsprechend **M6** Umweltbericht) Diese Fläche ist als extensiver Bereich für Wiesennutzung und Vernässung herzustellen (Pflegebedingungen entsprechend der textlichen Festsetzung 3.1). Dafür werden die Binnengräben (östlich angrenzend an den bestehenden Golfplatz und den Anstau der zentral verlaufenden Grütze) gekammert und gestaut. Die Maßnahmen sind unmittelbar nach Inbetriebnahme des Golfplatzes durch den Betreiber durchzuführen,

dauerhaft zu erhalten und zu ersetzen.

- 3.8. (entsprechend **M7** Umweltbericht) Auf der gekennzeichneten Fläche sind drei Feldlerchenfenster mit 4 x 5 m zu schaffen. Die Fenster sind von der landwirtschaftlichen Nutzung auszusparen und der Selbstbegrünung zu überlassen. Dabei ist ein größtmöglicher Abstand zu Fahrgassen, mindestens 25 m Abstand zum Feldrand sowie mind. 50 m zu Gehölzen einzuhalten. Die Maßnahmen sind unmittelbar nach Inbetriebnahme des Golfplatzes durch den Betreiber durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 3.9. Auf der gekennzeichneten ca. 7.500 m<sup>2</sup> Fläche (St. Jürgensland, Gemarkung Lilienthal, Flur 9, Flurstück 234/3) ist eine extensive Grünlandnutzung durchzuführen. Dafür ist im Bereich des heutigen Ackers eine Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland (RSM 8.1) einzusäen. Die Kompensationsfläche ist zum südlich angrenzenden Acker und zum westlich angrenzenden Grünland hin mit festen Eichenspaltpfählen in einem Abstand von 15 m dauerhaft zu markieren.

Folgende Vorgaben sind einzuhalten:

- max. 2-schürige Wiesennutzung;
- Mahdtermin ab 20. Juni;
- die Mahd ist vom Flächeninneren nach außen durchzuführen;
- das Mähgut ist abzufahren.

Ausschluss von:

- mineralischem und organischem Dünger (einschließlich Gülle), Kalkung, Biozideinsatz;
- Reliefmelioration und Umbruch;
- Neuansaat, Reparatur- und Nachsaat;
- Dränung und weitergehende Entwässerungsmaßnahmen
- Walzen, Schleppen, Rüschen u.a. Bodenbearbeitungsmaßnahmen in der Zeit vom 15. März bis zum 1. Mahdtermin;
- Lagerung von Mieten und Heurundballen auf der Fläche.

Durch die extensive Grünlandnutzung und den Erhalt des Offenlandcharakters kann die Fläche in Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen als Brutrevier der Feldlerche genutzt werden. Die Maßnahmen sind unmittelbar nach Inbetriebnahme des Golfplatzes durch den Betreiber durchzuführen.

#### **4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

**(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Nr.25a BauGB)**

- 4.1 Die vorhandenen Baum- und Strauchhecken sind zu erhalten, zu pflegen und bei

Abgang zu ersetzen. Eine standortheimische Pflanzenauswahl ist gemäß der aufgeführten Pflanzenliste zu treffen.

## **5. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Nr.25a BauGB)**

- 5.1 (entsprechend **M5** Umweltbericht) Die festgesetzte Fläche (1.800 m<sup>2</sup>) ist als Streuobstwiese in dichter Weise anzulegen und zu erhalten. Die Gehölze sind im Abstand von 7 m zueinander und als Hochstamm während der Baumaßnahme vom Vorhabenträger zu pflanzen und zu entwickeln. (Siehe Hinweis H6)

## **6. Erhaltung von Bäumen**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

- 6.1 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. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume nach DIN 18920<sup>1</sup> zu sichern.

<sup>1</sup> Die DIN 18920:2014-07 enthält Aussagen über den "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen". Die Formschrift DIN 18920 liegt bei der Auslegung i.V.m. der Auslegung des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung in der Gemeinde Lilienthal aus.

## **Hinweise**

### **H1. Versorgungsleitung**

Im Bereich der 220 kV Hochspannungsfreileitungen wird ein Schutzstreifen mit 50 m festgesetzt. Im Bereich der 110 kV Hochspannungsleitungen wird ein Schutzstreifen mit 60 m festgesetzt. Maßnahmen und Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der 220 kV, 110 kV sowie der 20 kV Oberleitungen, beeinträchtigen, dürfen nicht vorgenommen werden. Ein Unterqueren der Leitungen ist erlaubt.

In den Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen mit 220 kV, 110 kV und 20 kV dürfen nur Anpflanzungen mit einer Endwuchshöhe von max. 3,5 m vorgenommen werden. Die Masten der Hochspannungsleitung sind mit einem Durchmesser von 15 m von jeglicher Bepflanzung freizuhalten. Bei Veränderungen einzelner oder genehmigungspflichtiger Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen ist vom Grundstückseigentümer/ Bauherrn eine Stellungnahme bzw. eine Zustimmung einer Vereinbarung notwendig. Bei allen geplanten Maßnahmen bedarf es einer Zustimmung der Netzeigentümer.

Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10 m um einen Maststandort

Abgrabungsmaßnahmen erforderlich sein, so sind diese mit dem Leitungsträger im Detail abzustimmen. Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen ständig, auch mit schwerem Gerät, z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.

## **H2. Bodendenkmal**

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 Bodenfundstellen ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet. Bodenfundstellen 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.

## **H3. Kampfmittelbeseitigung**

Die vorhandenen alliierten Luftbilder wurden hinsichtlich des Antrags ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen Bombardierungen im Planungsbereich. Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenforschungmaßnahmen (Sondierung) empfohlen. Sollten bei dieser Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der **Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen** zu benachrichtigen.

## **H4. Artenschutz**

Um die Beunruhigung, Verletzung oder Tötung von wild lebenden Tieren zu vermeiden, darf die Entfernung von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden. Weitere Vorgaben sind den §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu entnehmen.

## **H5. Bauverbotszone / Baubeschränkungszone**

Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 1 und 2 NStrG dürfen im Abstand bis 40 m vom befestigten Fahrbahnrand, keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße zu beeinträchtigen. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsstelle Verden ist auch nach Rechtskraft des Planvorhabens bezüglich der Genehmigung von Werbeanlagen rechtzeitig zu beteiligen.

## H6. Pflanzliste

Pflanzenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die Anpflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Die folgenden Obstbaumarten werden für diese Anpflanzung empfohlen:

### Apfelsorten

- |                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| - Ananasrenette            | - Hilde              |
| - Biesterfelder            | - Ingrid Marie       |
| - Celler Dickstiel         | - Jakob Lebel        |
| - Danziger Kantapfel       | - Kaiser Wilhelm     |
| - Dülmener Rosenapfel      | - Martini            |
| - Finkenwerder Herbstprinz | - Ontario            |
| - Geheimrat Dr. Oldenburg  | - Roter Finkenwerder |
| - Gravensteiner            | - Rote Sternrenette  |
| - Hauxapfel                | - Schafsnase         |

### Birnensorten

- |                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| - Conference           | - Köstliche v. Charneux |
| - Gellerts Butterbirne | - Madame Verté          |
| - Gute Graue           | - Phillips, Doppelte    |

### Pflaumensorten

- |                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| - Anna Späth              | - Ontariopflaume |
| - Graf Althanns Reneklode | - Opal           |
| - Hauszwetsche            | - Ortenauer      |
| - Königin Viktoria        |                  |

### Kirschsorten

- |                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| - Büttners Rote Knorpel | - Morellenfeuer |
| - Burlat                | - Oktavia       |
| - Erika                 | - Valeska       |
| - Ludwigs Frühe         |                 |

Die folgenden Baum- und Straucharten werden für diese Anpflanzung empfohlen:

### für feuchte Bereiche (Südteil)

- |  |  |
|--|--|
| - <i>Alnus glutinosa</i> (Schwarz-Erle)      | - <i>Betula pubescens</i> (Moor-Birke) |
| - <i>Prunus padus</i> (Traubenkirsche)       | - <i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)  |
| - <i>Salix caprea</i> (Sal - Weide)          | - <i>Salix cinerea</i> (Grau - Weide)  |
| - <i>Salix aurita</i> (Ohrweide)             | - <i>Rhamnus frangula</i> (Faulbaum)   |
| - <i>Viburnum opulus</i> (Wasser-Schneeball) | - <i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)      |

### für trockene Bereiche (Nordteil)

- |                                     |                                      |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| - <i>Betula pendula</i> (Sandbirke) | - <i>Quercus robur</i> (Stiel-Eiche) |
|-------------------------------------|--------------------------------------|

Gemeinde Lilienthal  
Bebauungsplan Nr. 128, *Golfplatz Lilienthal II*

---

- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Salix caprea (Sal - Weide)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)

Als Mindestqualität sind verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60 bis 100 cm und Heister, Höhe 125 bis 150 cm anzusetzen.

### **H7. Golfplatzpflege**

Im Umweltbericht werden im Kapitel 6 Hinweise zur Golfplatzpflege gegeben.

### **H8. Ausnahme von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes**

Mit Schreiben vom 30.06.2016 erteilte der Landkreis Osterholz 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 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:  
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.

### **H9. Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), insbesondere die folgende, in der Planurkunde in Bezug genommene DIN-Vorschrift, können im Rathaus der Gemeinde Lilienthal, Fachbereich III - Baudienste-, Klosterstraße 16 während der Dienstzeiten eingesehen werden:

- DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"