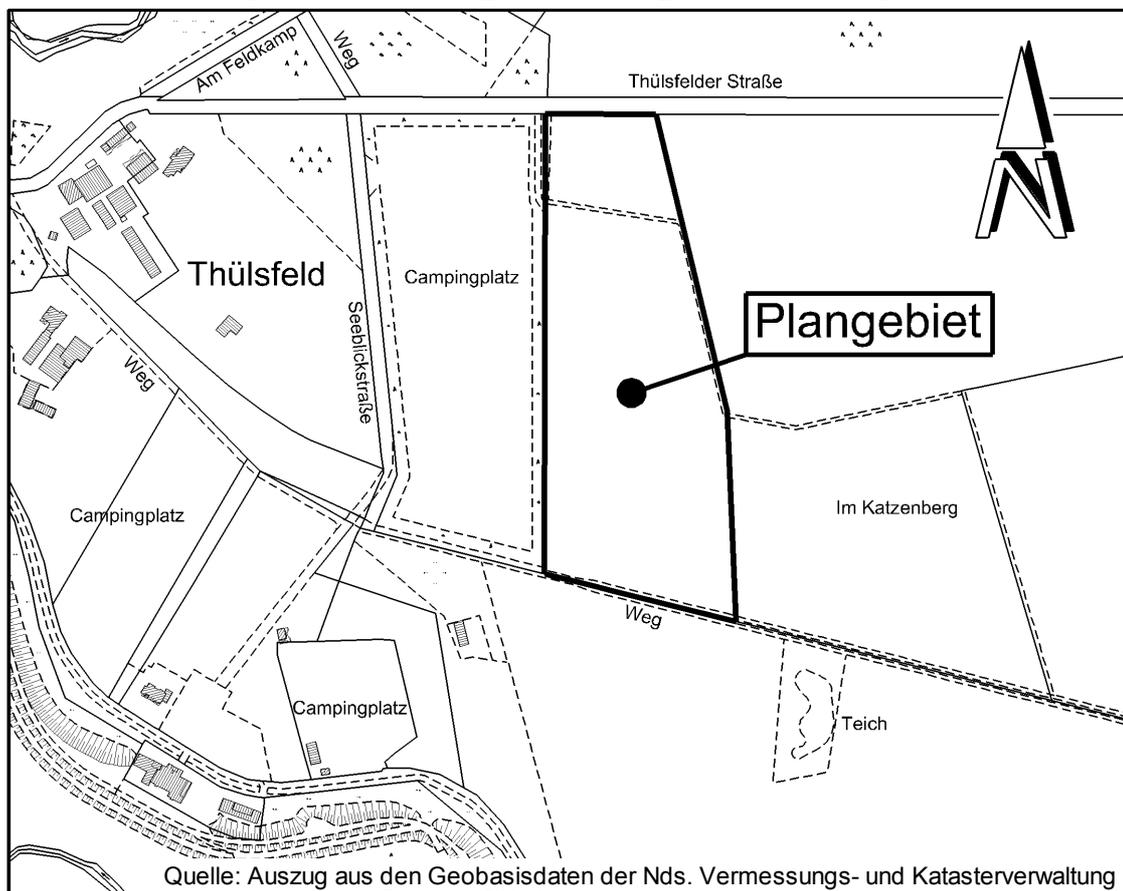


Begründung mit Umweltbericht
zum
Bebauungsplan Nr. 211
„Adventure - Golfplatz Thülsfelde“
mit örtlicher Bauvorschrift

(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 593655
Fax: 0441 591383
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Büro für Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Richard Gertken
Wehmer Straße 3
49757 Werlte
Tel.: 05951 95100
Fax: 05951 951020
e-mail : r.gertken@bfl-werlte.de

Inhalt	Seite
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.1 GELTUNGSBEREICH	4
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS	4
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE	5
2 RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
2.2 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN / ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE	5
3 INHALT DES PLANES	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	7
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (GEM. § 56 NBAUO)	7
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	8
3.6 ERSCHLIEßUNG	9
3.6.1 Verkehrerschließung.....	9
3.6.2 Ver- und Entsorgung.....	9
4 UMWELTBERICHT	12
4.1 EINLEITUNG	12
4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts	12
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	12
4.1.3 FFH- und Vogelschutzgebiete	14
4.2 BESTANDSAUFNAHME.....	14
4.2.1 Beschreibung der Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)	14
4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft	15
4.2.2.1 Naturraum	15
4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild.....	15
4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten.....	16
4.2.2.4 Klima / Luft.....	17
4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften	17
4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	19
4.3 PROGNOSE UND MAßNAHMEN.....	19
4.3.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz	19
4.3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	20
4.3.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild.....	20
4.3.2.2 Boden / Wasser.....	20
4.3.2.3 Klima / Luft.....	21
4.3.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften	22
4.3.2.5 Wirkungsgefüge.....	22
4.3.2.6 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB	23
4.3.2.7 Eingriffsregelung.....	23
4.3.3 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	26
4.3.4 Wechselwirkungen	26
4.3.5 Nullvariante	26
4.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG).....	27
4.5 SONSTIGE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	27
4.6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT	28

4.6.1	Methodik	28
4.6.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	29
4.6.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	29
5	ABWÄGUNGSERGEBNIS	30
6	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	31
7	VERFAHREN.....	31
	ANLAGEN	32

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 211 der Stadt Friesoythe befindet sich im Ortsteil Thülsfelde der Stadt Friesoythe, östlich der „Thülsfelder Talsperre“ und umfasst den westlichen Teil des Flurstückes Nr. 174/5 der Flur 40, Gemarkung Friesoythe. Die Fläche grenzt im Norden an die Thülsfelder Straße. Ca. 500 m östlich verläuft die Bundesstraße 72.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2 Anlass und Erfordernis

Eine Investorengruppe möchte im Plangebiet einen „Adventure Golfplatz“ für unterschiedliche Golfarten (Minigolf, Swingolf, Soccergolf, Frisbeegolf etc.) realisieren.

Die Fläche ist Bestandteil des Erholungsgebietes an der Thülsfelder Talsperre mit einem vielfältigen Freizeit- und Tourismusangebot und schließt sich unmittelbar östlich an bestehende Einrichtungen (Campingplätze) an.

Nach einem durch die Firma „ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH“ (im Auftrag des Zweckverbandes Erholungsgebiet Thülsfelder Talsperre (ZVETT)) im Jahre 2009 erarbeiteten Zukunftskonzept wird das Erholungsgebiet insbesondere von Familien und Natururlaubern für Tagesausflüge oder Kurzurlaubsreisen genutzt. Nach den Zielsetzungen des Konzepts sollen die vorhandenen Freizeitangebote weiter ergänzt werden. Dabei gilt es insbesondere jüngere Zielgruppen (Jugendliche, junge Erwachsene) anzusprechen und sie durch besondere Attraktionen auch langfristig für das Erholungsgebiet zu gewinnen.

Unter dieser Vorgabe wurden für das Erholungsgebiet Maßnahmen und Projekte in unterschiedlichen Themenbereichen (Beherbergung, Naturerlebnis, Freizeit/Sport etc.) definiert. Das Vorhaben eines „Adventure Golfplatzes“ stellt dabei eines von mehreren Masterprojekten dar, welches geeignet ist, eine Ergänzung zum Naturerlebnis zu bieten und zusätzliche Nachfrage auszulösen sowie die Profilierung des Erholungsgebietes entscheidend voranzubringen.

Bei der, für dieses Projekt zur Verfügung stehenden Fläche handelt es sich planungsrechtlich bisher um einen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB. Für die geplante Anlage eines Adventure-Golfplatzes ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Städtebauliche Ziele

Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Belange gem. § 1 Abs. 5 BauGB werden mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere die folgenden Ziele verfolgt:

- Berücksichtigung der Belange von Sport, Freizeit und Erholung durch Ergänzung des Freizeit- und Erholungsangebots für das Gebiet der Thülsfelder Talsperre.
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch, aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zur Vorbereitung des Bebauungsplanes und den geplanten Adventure-Golfplatz wird daher auch der Flächennutzungsplan durch Darstellung eines Sondergebietes „Adventure-Golfplatz“ geändert (59. Flächennutzungsplanänderung).

2.2 Örtliche Gegebenheiten / angrenzende Bebauungspläne (Anlage 1)

Der überwiegende Teil im mittleren und südlichen Bereich des Plangebietes wird zur Zeit landwirtschaftlich als Maisacker genutzt. Am Südrand ragt ein Gehölzstreifen zum Teil in das Gebiet hinein. Die Ackerfläche wird im Norden von einem Entwässerungsgraben begrenzt, welcher von Norden kommend, von der Westseite des Plangebietes an die Ostseite wechselt. Bei der daran nördlich angrenzenden Fläche bis zur nördlich verlaufenden Thülsfelder Straße handelt es sich um eine im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19.1 in Anspruch genommene Kompensationsfläche. Diese sollte, unter Berücksichtigung eines Unterhaltungsstreifens zum Graben, aufgeforstet werden. Die Maßnahme wurde erst vor kurzer Zeit umgesetzt. Die Fläche stellt sich entsprechend als Sukzessionsfläche mit jungem Gehölzbestand dar.

Unmittelbar westlich befindet sich ein Campingplatz, an dessen Ostseite in Abgrenzung zum vorliegenden Plangebiet ein Gehölzstreifen angepflanzt wurde. Der Campingplatz ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 198, welcher am 17.03.2010 als Satzung beschlossen wurde und das Gebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ festsetzt.

Westlich des Campingplatzes verläuft die Seeblickstraße, an die sich weitere, überwiegend auf Dauercamper ausgerichtete Campingplätze (Bebauungsplan Nr. 19) und eine mit Gehölzen bestandene Fläche anschließen.

Nördlich verläuft die Thülsfelder Straße, an die sich forstwirtschaftlich genutzte Waldflächen anschließen.

Südlich grenzt ein Landwirtschaftsweg an das Gebiet. Die südlich gelegenen Flächen werden überwiegend ackerbaulich genutzt.

Die Talsperre befindet sich ca. 300-400 m südwestlich des Plangebietes.

Weitere Angaben zur Umwelt- und Nutzungssituation werden in Kap. 4.2.1 und 4.2.2 gemacht.

3 Inhalt des Planes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Adventure-Golfplatz“

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt und durch die Zweckbestimmung „Adventure-Golfplatz“ konkretisiert. Im Gebiet soll, neben den für die unterschiedlichen Golfarten (Minigolf, Swingolf, Soccergolf, Frisbeegolf etc.) erforderlichen Spielbahnen und Wegeflächen, ein Servicegebäude (Bistro/Restaurant, Toiletten, Lagerraum, Ausgabe Schläger etc.) mit einer Aussichtsterrasse o.ä. im Obergeschoss realisiert werden. Bei Bedarf soll innerhalb des Gebäudes auch eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen i.S.v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Hausmeisterwohnung) entstehen können. Die Anlagen sollen durch ein Kleingewässer (Teich) ergänzt werden.

Für das Sondergebiet werden die zulässigen zweckgebundenen Anlagen und Nebenanlagen entsprechend textlich festgesetzt.

Fläche für Stellplätze

Die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze (Pkw-Stellplätze, Busstellplatz und Buswendeanlage) sollen - vom eigentlichen Golfplatzgelände abgesetzt - im nördlichen Bereich des Plangebietes angelegt werden. Zu diesem Zweck wird entlang der Thülsfelder Straße eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche oder die Grundflächenzahl (GR bzw. GRZ) regelt neben der Nutzungsdichte hauptsächlich das Maß der möglichen Bodenversiegelungen. Sie bestimmt damit auch den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft.

Im vorliegenden Fall ist eine Versiegelung in nur geringem Umfang durch die Anlage von Spielbahnen und die Errichtung eines Servicegebäudes, ggf. mit Hausmeisterwohnung, vorgesehen. Das Gebäude soll mit befestigten Außenflächen eine Fläche von max. 1.300 qm (einschließlich Terrasse) beanspruchen. Die Grundfläche wird daher entsprechend begrenzt.

Die Spielanlagen/Spielbahnen werden auf Schotter/Betonbahnen mit Kunstrasen und der übrige Bereich als Rasenfläche oder wasserdurchlässige Wegefläche angelegt. Im nördlichen Bereich soll darüber hinaus eine ca. 900 qm große, überwiegend geschotterte Stellplatzfläche (Pkw-Stellplätze, Busstellplatz und Buswendeanlage) angelegt werden. Für solche Anlagen soll eine weitere Fläche von insgesamt 3.000 qm versiegelt werden können.

Um Eingriffe in das Landschaftsbild zu vermeiden, wird für das geplante Servicegebäude eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen und die Gebäudehöhe auf 12 m begrenzt. Dieser festgesetzte Höchstwert dürfte dem Vorhaben einen ausreichenden Rahmen setzen.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante der Thülsfelder Straße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Oberer Bezugspunkt ist der First.

Durch die Festsetzung der Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 (3) BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Für das geplante Servicegebäude wird im zentralen Bereich ein größerer Bauteppich ausgewiesen, der zu allen Grundstücksseiten einen Abstand von 20 m und mehr einhält, gleichzeitig jedoch ein großes Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück ermöglicht.

Im Plangebiet wird eine Bauweise nicht festgesetzt. Dies bedeutet, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Weil durch die Baugrenzen eine ausreichende Begrenzung für das Servicegebäude definiert ist und sich das geplante Gebäude nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten soll, brauchen nach Auffassung der Stadt Gebäudelängen nicht zusätzlich durch die Festsetzung einer Bauweise eingeschränkt werden.

3.4 Örtliche Bauvorschrift (gem. § 56 NBauO)

Der Planbereich befindet sich durch die Lage an einer Zufahrtsstraße zur Thülsfelder Talsperre an einer für das Erscheinungsbild des Erholungsgebietes markanten Stelle.

Wenngleich im Gebiet die Errichtung von Gebäuden auf ein Servicegebäude beschränkt wird, soll für dieses ein Mindestmaß an Anpassung an die regio-

naltypische Bauweise erreicht werden. Dabei wird jedoch berücksichtigt, dass das Gebäude im vorliegenden Fall zu allen Seiten von vorhandenen oder geplanten Gehölzstreifen umgeben ist und das Erscheinungsbild in der Landschaft bzw. die Außenwirkung somit im besonderen Maße nur durch das Dach geprägt wird.

Im unmittelbar westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 198 „Campingplatz Wilken“ wurde eine örtliche Bauvorschrift nur zur Dachgestaltung aufgenommen. Danach ist die Dacheindeckung in den Farbtönen rot-rotbraun (RAL 3000-3005, 3011 und 3016) auszuführen. Weiterhin zulässig sind Ausführungen in Reet oder Glas. Untergeordnete Gebäudeteile gem. § 7 b BauNVO sowie Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO wurden von dieser Festsetzung ausgenommen, da sie aufgrund ihrer geringen Größe nur von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Bild sind. In Anlehnung an diese Festsetzung wird für das vorliegende Plangebiet eine entsprechende Festsetzung zur Dachgestaltung der Hauptgebäude aufgenommen.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Hauptdächer mit Dachneigungen von mindestens 15° auszubilden sind.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Gebietes in die Umgebung zu gewährleisten und den Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

Zu diesem Zweck wird der überwiegende Teil, der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen als zu erhaltend festgesetzt und damit dauerhaft gesichert. Hier sind insbesondere die Gehölzstrukturen entlang der Thülsfelder Straße, der flächenhafte Gehölzbestand nördlich bzw. östlich des innerhalb des Plangebietes verlaufenden Grabens sowie die Gehölzstrukturen entlang dieses Grabens und die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang des südlich verlaufenden Weges zu nennen. Diese vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben für die heimische Tierwelt als Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsraum dauerhaft erhalten und tragen darüber hinaus von Anfang an zu einer Einbindung der entstehenden Anlagen bzw. der entstehenden Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild bei.

Darüber hinaus erfolgt auf mindestens 13 % der festgesetzten Sondergebietsfläche eine lockere gruppenartige Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, die zusammen mit der kulissenartig gestalteten randlichen Bepflanzung des Plangebietes den Erlebniswert dieser Anlage für die Nutzer steigert, die Anlage optimal in das Landschaftsbild einbindet und so zu einer landschaftsgerechten Neugestaltung des Planungsraumes beiträgt.

3.6 Erschließung

3.6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt von Norden über die Thülsfelder Straße. Die Straße hat Anschluss an die in ca. 500 m Entfernung östlich verlaufende Bundesstraße 72. Der Anschluss an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ist somit gewährleistet.

Entlang der Thüler Straße werden die vorhandenen Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Dadurch wird die mögliche Zufahrt zum Plangebiet auf zwei Teilbereiche am westlichen und östlichen Rand beschränkt.

Die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze (Pkw-Stellplätze, Busstellplatz und Buswendeanlage) sollen im nördlichen Bereich des Sondergebietes angelegt werden. Von dort ist am Ostrand des Plangebietes eine Zuwegung über den Graben zu der sich südlich anschließenden Hauptfläche vorgesehen.

Für die erforderliche Verrohrung des Gewässers über eine Länge von max. 6 m zur Schaffung der Zuwegung zur geplanten Golfplatzfläche ist die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

3.6.2 Ver- und Entsorgung

Der Eigentümer der Flächen ist auch Eigentümer und Betreiber des westlich angrenzenden Campingplatzes. Die technische Ver- und Entsorgung (Gas, Wasser, Strom) für das geplante Servicegebäude kann daher von Westen über den Campingplatz und die dort bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen.

Gewässer II. Ordnung

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes verläuft das Verbandsgewässer II. Ordnung 6-20 „Peterfelder Graben“ der Friesoyther Wasseracht, welcher das Plangebiet im nördlichen Bereich quert und an die Ostseite wechselt.

Laut Satzung des Wasser- und Bodenverbandes „Friesoyther Wasseracht“ Landschaftspflege- und Gewässerunterhaltungsverband Nr. 106 in Friesoythe, Landkreis Cloppenburg ist für Unterhaltungszwecke ein Gewässerrandstreifen von 5 m von jeglichen Einzäunungen, Bodenablagerungen oder Anpflanzungen freizuhalten.

Soweit der Graben an der Westseite des Plangebietes verläuft, wurde im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 198 unmittelbar westlich ein Räumstreifen in entsprechender Breite berücksichtigt.

Im weiteren Verlauf quert der Graben das Plangebiet. Die nördlich an das Verbandsgewässer II. Ordnung 6-20 „Petersfelder Graben“ angrenzende Flä-

che wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 als Kompensationsmaßnahme in Anspruch genommen. Entsprechend den Ausführungen zum Bebauungsplan Nr. 19 sollte die Fläche unter Einhaltung eines Räumstreifens zum benachbarten Graben mit Gehölzen bepflanzt und der Sukzession überlassen werden. Diese Planung wurde entsprechend umgesetzt und mit der vorliegenden Planung als Bestand berücksichtigt.

Da zudem an der Südseite bzw. im weiteren Verlauf an der Westseite des Grabens innerhalb des Gewässergrundstückes bereits eine fast durchgängige Gehölzreihe vorhanden ist, kann eine maschinelle Unterhaltung in diesen Bereichen derzeit nur von Norden bzw. Osten vorgenommen werden.

Entsprechend wurde der für die Unterhaltung zu berücksichtigende Gewässerrandstreifen nördlich bzw. östlich des Grabens nachrichtlich übernommen.

Ein Zugang zum Gewässer kann von Norden über die geplante Zuwegung zum Golfplatz oder über die östlich angrenzende Fläche, über die auch die Erreichbarkeit des Gewässers im weiteren Verlauf sicher gestellt werden kann, gewährleistet werden.

Bauliche Anlagen haben laut Satzung der Friesoyther Wasseracht einen Abstand von 10 m zur oberen Böschungskante einzuhalten. Der Bauteppich hält mit einem Abstand von 20 m und mehr daher einen ausreichenden Abstand ein.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität kann durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gewährleistet werden.

Ver- und Entsorgungsleitung

Am nördlichen Rand verläuft parallel zur Thüler Straße innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Rohwasserleitung DN 500 des OOWV.

In diesem Bereich ist die Anlage einer größtenteils geschotterten Stellplatzfläche und die Zuwegung zum Adventure Golfplatz vorgesehen.

Der - nicht eingemessene - Leitungsverlauf der Rohwasserleitung ist in die Planzeichnung eingetragen und ein Hinweis aufgenommen, dass die Leitung weder mit Bäumen überpflanzt noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen/Grundstückszufahrten überbaut werden darf.

Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird, soweit nicht bereits vorhanden, nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt.

Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht

werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

Abwasserbeseitigung

Für den westlich angrenzenden Campingplatz wird anfallendes Schmutzwasser über eine Pumpe und Druckrohrleitung nach Norden zur an der Straße „Am Feldkamp“ gelegenen Kläranlage des OOWV abgeleitet. Für das vorliegende Plangebiet ist ebenfalls ein Anschluss an diese Leitung möglich.

Oberflächenwasser

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Derzeit wird das anfallende Oberflächenwasser im Gebiet versickert. Die Oberflächenentwässerung kann aufgrund der nur in geringem Umfang geplanten Versiegelung und der Größe des Gebietes vollständig durch Versickerung auf dem Gelände gewährleistet werden. Laut Aussage des Eigentümers liegen Sandböden mit sehr guten Versickerungseigenschaften vor.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Cloppenburg.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) sichergestellt werden.

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung kann durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg erfolgen.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 1.2 und 3.1 dient die vorliegende Planung der Schaffung eines Adventure-Golfplatzes zur Ergänzung der funktionalen Stärkung des Erholungsgebietes Thülsfelder Talsperre. Der wesentliche Planinhalt ist in Kap. 3 dargestellt. Auf die Umwelt sind dabei insbesondere folgende Auswirkungen möglich:

Innerhalb des geplanten Sondergebietes sollen die geplanten Anlagen überwiegend als Rasenfläche ausgebildet werden. Der Versiegelungsgrad durch zweckgebundene bauliche Anlagen und Einrichtungen (Servicegebäude) wird auf max. ca. 1.300 qm beschränkt. Auf weiteren 3.000 qm der Flächen soll die Herstellung von befestigten Flächen, z.B. für Spielbahnen, Wege- oder Stellplatzflächen zulässig sein. Durch die geplante Bebauung und Bodenversiegelung können insbesondere auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen.

Für das geplante Servicegebäude wird die maximale Gebäudehöhe auf 12,0 m beschränkt. Das Gebäude wird, wie auch die geplanten Golfanlagen, durch vorhandene und zu ergänzende Gehölzanzpflanzungen landschaftlich eingebunden. Insgesamt sind daher erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung des § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 15 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 18 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Die Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der im Sinne der §§ 23 bis 26 und §§ 28 bis 30 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft, einschließlich der Wallhecken im Sinne von § 22 Abs. 3 Satz 1, der Flächen im

Sinne von § 22 Abs. 4 Satz 1 und der gesetzlich geschützten Biotop im Sinne des § 24 Abs. 2 sowie der Natura 2000-Gebiete in ihrem Bereich.

Das Plangebiet ist nicht als ein schutzwürdiger oder nach dem BNatSchG geschützter Bereich gekennzeichnet.

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG

Im Landschaftsrahmenplan werden gem. § 10 BNatSchG die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Landes dargestellt. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Landschaftsrahmenpläne sind für alle Teile des Landes aufzustellen. Gemäß § 3 NAGBNatSchG ist die Naturschutzbehörde für die Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes zuständig.

Im LRP des Landkreises Cloppenburg (1998) ist das Plangebiet selbst nicht besonders dargestellt. Die Fläche nördlich der Thülsfelder Straße ist Bestandteil des landschaftsschutzwürdigen Bereiches „Peterswald-Nord“. Es handelt sich hierbei um ein Gebiet, welches überwiegend mit Nadelgehölzen bestanden ist und in dem außerdem kleine Stillgewässer, Heiden und Magerrasen vorkommen. Dieses große zusammenhängende Waldgebiet besitzt eine große Bedeutung für das Klima und für das Landschaftsbild. Südlich in einiger Entfernung schließt sich das Naturschutzgebiet „Thülsfelder Talsperre“ an.

Die Maßnahmenkarte des LRP trifft keine Aussagen zu möglichen Aufwertungen von Natur und Landschaft im Bereich des Plangebietes.

Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

Die Aussagen des LRP werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes im Landschaftsplan dargestellt. Der Landschaftsplan enthält Angaben über den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

In der Maßnahmenkarte des Landschaftsplanes der Stadt Friesoythe (1993) sind im Bereich des Plangebietes keine Ziele oder Maßnahmen dargestellt.

Die Aussagen des LP und des LRP werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen wie z.B. Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht und Wärme, sind zu berücksichtigen, wenn sie gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Sind bezüglich der Luftqualität maßgebliche Werte, insbesondere die der 22. BImSchV, überschritten, sind Luftreinhaltepläne zu erstellen. In Gebieten, in denen kein Luftreinhalteplan erstellt wurde oder erforderlich ist, ist der Erhalt der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (§1a (6) Nr. 7 h BauGB).

4.1.3 FFH- und Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke solcher Gebiete sind daher nicht vorhanden. Eine Überprüfung der Verträglichkeit gem. § 34 (1) BNatSchG ist nicht erforderlich.

Der südliche bzw. südwestliche Teil der Thülsfelder Talsperre ist als FFH-Gebiet gemeldet. Ein EU-Vogelschutzgebiet ist auch im weiteren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

4.2 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

4.2.1 Beschreibung der Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Eine kartographische Darstellung der vorhandenen Nutzungssituation erfolgt in der Anlage 1, eine Beschreibung ist auch in Kap. 2.2 zu finden.

Das Plangebiet ist vollständig unbebaut. Der nördliche Bereich wurde im Rahmen einer Kompensationsmaßnahme mit Bäumen bepflanzt und im Übrigen der Sukzession überlassen. Der zentrale und südliche Bereich wird intensiv ackerbaulich genutzt. Am Südrand ragt ein Gehölzstreifen zum Teil in das Plangebiet hinein.

Die Fläche grenzt im Westen an ein Campingplatzgelände an.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich ca. 300 m westlich des Plangebietes.

Immissionssituation

Mit der B 72 verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in einer Entfernung von ca. 500 m östlich des Plangebietes. Im Plangebiet sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

4.2.2.1 Naturraum

Das Plangebiet gehört zur Haupteinheit der **Hunte–Leda–Moorniederung** und zur naturräumlichen Untereinheit der **Garreler Talsandplatten**.

Die Garreler Talsandplatten sind ein fast ebenes, grundwassernahes Talsandgebiet, welches von zahlreichen kleinen, meist flachmoorerfüllten, nach Norden entwässernden Rinnen und Niederungen durchzogen ist. Die Böden sind meist anmoorig und in der Regel stark podsoliert. Die auf den Talsandflächen natürlichen feuchten Stieleichen-Birkenwälder und die Erlenbrücher der Niederungen sind heute bis auf kleine Gehölze von Kulturland abgelöst. Acker und Grünland wechseln entsprechend der Verteilung von Talsandplatten und Niederungen. Stellenweise gibt es eine Neigung zur Nebelbildung. Auf den Mooren besteht eine Spät- und Frühfrostgefahr.

(Quelle: Sophie Meisel: Geographische Landesaufnahme M 1 : 200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg / Lingen, 1959)

4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Landschaftsbild des engeren Planungsraumes ist geprägt durch Grünflächen, die als Campingplätze genutzt werden, durch Waldflächen und durch großflächige Ackerbereiche. Der überwiegende Teil des Plangebietes selbst

ist mit der unmittelbar östlich angrenzenden Ackerfläche Teil eines großflächigen zusammenhängenden Ackerbereichs. Am südlichen Rand der Fläche verläuft ein Sandweg, der nördlich von einer Strauch- Baumhecke begleitet wird, die z.T. in die Plangebietsfläche hineinragt. Der nördliche Teil der Fläche stellt sich als binsenreiche Sukzessionsfläche dar, auf der Junggehölze angepflanzt wurden. Zum Graben hin, der von der Westseite der zuvor beschriebenen Gehölzfläche am Südrand der Fläche auf die Ostseite wechselt, sind größere und ältere Gehölze in Form von Erlen, Ahorn und Birken vorhanden. Am nördlichen Rand der Plangebietsfläche wird die Thülsfelder Straße von einer Strauch-Baumhecke begleitet, die sich überwiegend aus Stieleiche und einigen Sandbirken zusammensetzt. Der am Rand des Plangebietes bzw. durch das Plangebiet verlaufende Graben wird ebenfalls von Gehölzstrukturen begleitet, die sich überwiegend aus Erlen aber vereinzelt auch aus Stieleiche und Sandbirke zusammensetzen. Der unmittelbar westlich angrenzende Campingplatz ist eingezäunt. Auf der Innenseite des Zaunes ist eine Neuanpflanzung mit stanortgerechten Gehölzen vorgenommen worden, die aber für das Landschaftsbild noch keine Funktionen übernimmt.

4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten

a) Boden

Nach Auswertung der Bodenübersichtskarte (Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, M 1 : 50.000, Hannover 1997) hat sich im Bereich des Plangebietes aus dem anstehenden Sand ein Gley-Podsol entwickelt.

Der Gley-Podsol besitzt ein geringes bis mittleres Ertragspotential, ein geringes bis mittleres Nährstoff- und Wasserspeichervermögen, eine geringe bis mittlere Pufferkapazität und ist weniger verdichtungsempfindlich. Er ist beregnungsbedürftig und besitzt eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden. Eine Auswaschungsgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen zeichnet ihn genauso aus, wie auch eine Erosionsgefährdung durch Wind.

(Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Böden in Niedersachsen, Digitale Bodenkarte M 1 : 50.000, Hannover, 1997)

b) Wasserhaushalt

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine natürlich entstandenen Oberflächengewässer. Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft aber ein Graben, der zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil des Plangebietes auf die Ostseite wechselt. Dieser Graben ist im Regelprofil ausgebaut und wird auf seiner vollen Länge einseitig von Gehölzstrukturen begleitet.

Laut der geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen (M 1:200.000 (1979)) Grundwasser -Grundlagen- liegt im Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von > 300 –

400 mm im Jahr vor. Die Gefährdung des Grundwassers gilt aufgrund der Bodenmächtigkeit und Bodenart als „hoch“.

c) Altlasten

Der Stadt liegen zur Zeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes und der Umgebung Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

4.2.2.4 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch in der maritim-subkontinentalen Flachlandregion und ist der grundwasserfernen, ebenen bis welligen und z.T. hügeligen Geest zuzuordnen. Mittlere Jahresniederschläge von durchschnittlich 650 - 700 mm sind zu erwarten. Die relative Luftfeuchte liegt im Mittel bei 81%. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist etwa 8.4°C, bei mittleren Jahrestemperaturschwankungen von 16,4°C.

Die klimatische Wasserbilanz weist einen Überschuss von 200 - 300 mm im Jahr auf, wobei ein mittleres bis hohes Defizit im Sommerhalbjahr besteht. Die mittlere Vegetationszeit von etwa 220 Tagen ist relativ lang.

(Quelle: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1977)

4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Nach der Karte der potenziell natürlichen Vegetationslandschaften Niedersachsens auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (1 : 50.000) würde sich das Plangebiet bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem Drahtschmielen- Buchenwald des Tieflandes entwickeln.

Als Baumarten der Sukzessionsphasen oder Begleiter der von der Rot-Buche dominierten Schlussgesellschaften kämen Hänge-Birke, Zitter-Pappel, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche und Eberesche natürlicherweise im Plangebiet vor.

(Quelle: Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)

Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Oktober 2011 auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2004). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 2.

Ackerfläche (A)

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird intensiv als Ackerfläche genutzt und stellt sich zur Zeit der Bestandsaufnahme als abgehäkselte Maisanbaufläche dar. Auch die sich östlich und südlich anschließenden Flächen werden intensiv ackerbaulich genutzt. Die Ackerfläche wird gemäß dem Städtetagmodell mit dem Wertfaktor 1 WF bewertet.

Sonstiger Graben (FGZ) mit randl. Gehölzstrukturen

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Graben, der im nördlichen Drittel der Plangebietsfläche auf die östliche Seite wechselt. Der Graben ist im Regelprofil ausgebaut, war zur Zeit der Bestandsaufnahme mit Wasser gefüllt und wird einseitig von Gehölzstrukturen begleitet. Die Gehölze stehen überwiegend am oberen Böschungsrand des Grabens und setzen sich im Wesentlichen aus Schwarzerlen zusammen. Dabei handelt es sich aber überwiegend um einen noch relativ jungen Bestand. Der Graben wird aufgrund seiner begleitenden Gehölzstrukturen als kombinierter Biotoptyp mit dem Wertfaktor 3 WF bewertet und in der heutigen Form und Gestalt mit dem randlichen Gehölzbestand vollständig erhalten.

Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)

Die nördliche Teilfläche des Plangebietes ist im Rahmen einer Kompensationsmaßnahme mit Junggehölzen bepflanzt und ansonsten der natürlichen Entwicklung überlassen worden. Zu den angepflanzten Eichen, Buchen, Ahorn und Birken haben sich Binsen, Ginster und natürlich aufgekommene Kiefern ausgebreitet. Zum südlich der Fläche verlaufenden Graben hin sind vermehrt Ahorn und Erlen angepflanzte worden. Die Gehölze hier in der Nähe zum Graben übernehmen im Gegensatz zu den übrigen angepflanzten Gehölzen aufgrund ihrer Größe bereits eine Funktion für das Landschaftsbild. Die Gehölzpflanzung wird aufgrund ihrer standortgerechten Zusammensetzung dem Wertfaktor 3 WF zugeordnet. Durch die Festsetzung privater Grünflächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern wird dieser Gehölzbestand zum überwiegenden Anteil dauerhaft erhalten bzw. gesichert.

Strauch-Baumhecken (HFM)

Der südlich vom Plangebiet verlaufende unbefestigte Weg wird an seiner Nordseite von einer Strauch-Baumhecke begleitet. Diese setzt sich im Wesentlichen aus Birken und gelegentlich vorkommenden Stieleichen, Weiden und Zitterpappeln zusammen und ragt nur z.T. in die Plangebietsfläche hinein. Die Strauch-Baumhecke wird dem Wertfaktor 3 WF zugeordnet.

Fauna

Die Plangebietsfläche als überwiegend intensiv genutzte Ackerfläche besitzt im Hinblick auf den Tier- und Artenschutz eine eher untergeordnete Bedeutung. Auch die vorhandene Gehölzpflanzung im nördlichen Teil des Plange-

bietes stellt für die Tierwelt noch keinen wertvollen Nahrungs-, Rückzugs- oder Lebensraum dar, weil die vorhandenen Gehölze noch sehr jung sind. Von größerer Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sind die vorhandenen linearen Baum- bzw. Gehölzstrukturen am nördlichen und am südlichen Rand des Plangebietes. Diese übernehmen aufgrund ihres höheren Alters nicht nur wichtige Funktionen vor allem für die Tierartengruppen der Vögel und der Fledermäuse, sondern auch für den Naturhaushalt als Leitlinien und Trittsteinbiotope zur Vernetzung der Landschaft. Sie stellen Rückzugshabitate und Lebensraum für viele Tierarten dar.

Die Ackerfläche selbst kann evtl. eine Funktion als Nahrungshabitat übernehmen, welche aber durch das Fehlen von ausgeprägten Ackerrandstreifen und die Armut an Blütenpflanzen eher eingeschränkt ist. Für Wiesenvögel besitzt diese Fläche aufgrund ihrer Nähe zu anderen intensiven Nutzungen (wie z.B. zum Campingplatz) und den vorhandenen linearen und auch flächigen Gehölzstrukturen in der näheren Umgebung, keine Bedeutung.

4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Stadt sind innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen, bekannt. Es sind keine sonstigen wertvollen Kultur- oder Sachgüter vorhanden.

4.3 Prognose und Maßnahmen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung sowie Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

4.3.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Bestandteil des Erholungsgebietes an der Thülsfelder Tal-sperre, welches insgesamt eine hohe Bedeutung für die Naherholung der Bevölkerung hat. Der nördliche Teil des Plangebietes trägt langfristig, aufgrund der hier vorgenommenen Anpflanzungen innerhalb einer ansonsten der natürlichen Entwicklung überlassenen Fläche, zu einer Erweiterung der Erholungsfunktion bei. Demgegenüber wird der übrige Teil des Plangebietes, aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung, nur als Freifläche wahrgenommen.

Mit der vorliegenden Planung soll das Gebiet als „Adventure-Golfplatz“ entwickelt und damit die Bedeutung des Gebietes insgesamt sowohl für die Naherholung als auch für die Freizeitgestaltung der Bevölkerung ausgeweitet und gesichert werden.

Die im Gebiet mit Gehölzen bepflanzte Sukzessionsfläche soll, soweit möglich, erhalten bleiben und durch weitere Pflanzgebote soll eine Eingrünung und insgesamt parkähnliche Gestaltung des Gebietes erreicht werden.

Eine Nutzung der Golfanlage beschränkt sich im Wesentlichen auf die Tagzeit. Unzumutbare Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzung (Camping) oder der westlich der Campingplätze in einer Entfernung von mind. 300 m im Außenbereich gelegenen Wohnhäuser sind durch die geplante Anlage nicht zu erwarten.

4.3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

4.3.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftige Errichtung des Servicegebäudes hervorgerufen. Durch die Begrenzung der Flächengröße sowie der Bauhöhe des entstehenden Gebäudes werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden. Auch der weitestgehende Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen trägt zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bei. Mit der Anlage der geplanten Spielbahnen wird keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hervorgerufen, da es sich zum Einen bei den Spielbahnen nicht um Baukörper handelt, die in der Landschaft sichtbar sind und zum Anderen die Festsetzung einer lockeren, gruppenartigen Gehölzanpflanzung auf ca. 13 % der festgesetzten Sondergebietsfläche für eine Einbindung dieser Spielanlagen in das Landschaftsbild beiträgt. Darüber hinaus wird auch die kulisserartige Anlage der randlich festgesetzten Gehölzstrukturen eine optimale Einbindung der gesamten Anlage in das Landschaftsbild bewirken. Unter Berücksichtigung aller im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen kommt es zu keinen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

4.3.2.2 Boden / Wasser

Für den Boden- und Grundwasserhaushalt ergibt sich unter Berücksichtigung der geplanten kleinflächigen Versiegelung durch das geplante Servicegebäude und durch die Herstellung von befestigten Flächen für Spielbahnen, Wege- und Stellplatzflächen in einer Größenordnung von ca. 4.300 qm keine erhebliche Beeinträchtigung für die Schutzgüter Boden und Wasser, da die heute ackerbaulich genutzten Grundflächen durch die Umnutzung als Grünfläche keine wesentlichen Änderungen erfahren. Mit der überwiegenden Inanspruchnahme eines durch die intensive Landwirtschaft genutzten Bodens wird auf einen stark anthropogen veränderten Boden (Stoffeinträge, Bodenverdichtung, Erosion) zurückgegriffen und die Überplanung eines noch nicht veränderten oder weniger veränderten Bodens vermieden. Die bestehenden Bodenfunktionen wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen bleiben im Wesentli-

chen erhalten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung vorbereitete kleinflächige Versiegelung wird durch die geplanten Neuanpflanzungen im Plangebiet vollständig ausgeglichen.

Die im nördlichen Teilbereich vorhandene Gehölzpflanzung bleibt zum überwiegenden Teil erhalten. Auch hier werden in den überplanten Bereichen zum Ausgleich Neuanpflanzungen vorgenommen, die den Eingriff in das Schutzgut Boden / Wasser ausgleichen, so dass insgesamt durch die Planung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

Mit der nur kleinflächig geplanten Versiegelung wird auch die Versickerungsfläche nicht wesentlich reduziert, so dass sich keine wesentlichen Auswirkungen für die Grundwasserneubildung ergeben. Das anfallende Dach- und sonstige Oberflächenwasser wird, soweit möglich, wie bisher im Plangebiet versickert oder durch Regenwasserrückhalteanlagen im Plangebiet soweit zurückgehalten, dass der Abfluss dem natürlichen Maß entspricht. Der im Plangebiet vorhandene Graben bleibt in seiner heutigen Gestalt und Funktion erhalten. Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes ergibt sich somit nicht bzw. wird durch die geplanten Maßnahmen vermieden.

4.3.2.3 Klima / Luft

Zum überwiegenden Teil wird landwirtschaftliche Nutzfläche in Form einer intensiv genutzten Ackerfläche überplant. Im nördlichen Teilbereich geht ein geringfügiger Anteil einer heute vorhandenen jungen Gehölzpflanzung verloren. Dieser Anteil wird durch Neuanpflanzungen ausgeglichen.

Die vorhandene noch sehr junge Gehölzpflanzung übernimmt für das Kleinklima und die Luftqualität noch keine wesentliche Funktion. Die älteren Gehölzbestände entlang des Grabens und am südlichen Rand des Plangebietes bleiben vollständig erhalten. Damit sind die, für das Kleinklima (Luftbefeuchtung) und für die Luftqualität (z.B. Ausfilterung von Staub- und Schadstoffen) wichtigen Strukturen bzw. Landschaftselemente des Plangebietes gesichert.

Durch die, nur kleinflächig geplante Neuversiegelung kommt es zu keinem nennenswerten Verlust von Verdunstungsfläche, so dass es kleinklimatisch zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommt.

Durch die vorgesehenen Neuanpflanzungen am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes sowie der geplanten lockeren, gruppenartigen Gehölzpflanzung innerhalb der Sondergebietsfläche wird neue vertikale Verdunstungsstruktur geschaffen. Diese Gehölzanpflanzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima (Luftbefeuchtung) und die Luftqualität (z.B. Ausfilterung von Staub- und Schadstoffen) aus, so dass damit etwaige negative Auswirkungen durch die kleinflächige Versiegelung ausgeglichen werden.

4.3.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Da im Plangebiet keine wesentliche Änderung von Grundflächen vorbereitet wird und durch die vorliegende Planung lediglich eine Versiegelung von insgesamt 4.300 qm ermöglicht wird, kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für Arten und Lebensgemeinschaften.

Die im Plangebiet vorhandenen, älteren Gehölzstrukturen vor allem am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes, die für den Tier- und Artenschutz evtl. eine größere Bedeutung besitzen, bleiben vollständig erhalten.

Ansonsten kann aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen als einzige potentiell unter artenschutzrechtlichen Aspekten betroffene Gruppe, die Gruppe der Brutvögel sein. Auf der Plangebietsfläche sind aber, aufgrund der Ausprägung als junge Gehölzfläche sowie der Nutzung als Ackerfläche, keine Brutvogelvorkommen zu erwarten. Für Vorkommen von Höhlenbrütern wie Spechten oder Arten mit wieder genutzten Horsten (z.B. Bussarde, Eulen) fehlen in den überplanten Bereichen geeignete Strukturen. Für Fledermäuse fehlen geeignete Lebensstätten; evtl. Jagdhabitats sind unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten hier nicht betrachtungsrelevant.

Um Störungen jeglicher Art für die Tierwelt auch der angrenzenden Strukturen zu vermeiden, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. August) durchzuführen sind.

4.3.2.5 Wirkungsgefüge

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen können daher auf das eine Schutzgut positive, auf das andere jedoch negative Auswirkungen haben. Nachfolgend wird das aus der vorliegenden Planung resultierende Wirkungsgefüge beschrieben.

Mit der vorliegenden Planung geht im Wesentlichen intensiv ackerbaulich genutzte Fläche verloren. Anteilig wird auch eine als Kompensationsmaßnahme vorgenommene Gehölzpflanzung überplant.

Durch die, wenngleich in nur geringem Umfang, geplante Versiegelung wird die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate reduziert.

Weite Teile des Gebietes bleiben jedoch als Rasenfläche erhalten. Mit der vorgesehenen parkähnlichen Gestaltung und den geplanten Anpflanzungen wird neue vertikale Verdunstungsfläche und die Möglichkeit der Schadstoffbindung sowie auf derzeitiger Ackernutzung neuer Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für Flora und Fauna geschaffen. Bisherige Ackerfläche wird in diesen Bereichen aus der intensiven Nutzung genommen. Dieses wirkt sich auf den Boden- und Wasserhaushalt positiv aus. Der Boden wird vor Stoffeinträgen bewahrt und kann mit der Vegetationsbedeckung eine Wasserrückhaltungsfunktion ausüben. Darüber hinaus wird die Gefahr von Winderosion auf den angrenzenden Äckern minimiert. Die Neuanpflanzung aus standortgerechten,

einheimischen Laubgehölzen stellt nicht nur einen zusätzlichen Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für die Fauna dar, sondern verstärkt darüber hinaus die bereits bestehende Einbindungsfunktion der vorhandenen Gehölze.

Unter Berücksichtigung aller geplanten Maßnahmen wird mit der vorliegenden Planung das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft nicht erheblich beeinträchtigt.

4.3.2.6 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB

Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und insbesondere sollen die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Mit der vorliegenden Planung strebt die Stadt die Ergänzung der vorhandenen Erholungseinrichtungen im Erholungsgebiet Thülsfelder Talsperre durch eine Adventure-Golfanlage an. Erfordernis, Anlass und Ziel der Planung sind unter Punkt 1.2 beschrieben. Für die geplante Anlage bietet sich sinnvoll ein Standort in unmittelbarer Nähe zur Talsperre und den bereits vorhandenen Erholungs- und Freizeiteinrichtungen an.

Bei einer Größe des Gebietes von ca. 5,2 ha, von denen ca. 0,55 ha als bereits beanspruchte Kompensationsmaßnahme (mit Gehölzen bestandene Sukzessionsfläche) bzw. Gehölzstreifen erhalten bleiben und auf weiteren ca. 7.800 qm Aufwertungen der Bodenfunktionen innerhalb der Plangebietsfläche selbst erreicht werden sollen, beschränkt sich die Gebietsausweisung auf das unbedingt erforderliche Maß.

Die Stadt ist der Ansicht, dass damit der Bodenschutzklausel sowohl im Hinblick auf die Größe der erforderlichen Gebietsausweisung als auch im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung ausreichend Rechnung getragen ist.

4.3.2.7 Eingriffsregelung

a) Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen z.T. erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Nach § 15 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder zu ersetzen.

Die durch diese Planung verursachten Eingriffe werden durch verschiedene, in den vorherigen Kapiteln schutzgutbezogen aufgelistete Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 23 – 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt sind. Das Plangebiet erfüllt nicht diese Voraussetzungen.

Weil auch andere für den Naturschutz wertvolle Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Belange von Sport, Freizeit und Erholung ein bedeutsamer öffentlicher Belang sind, sind nach Überzeugung der Stadt Friesoythe die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

b) Eingriffsbilanzierung

Im Folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

Hierfür wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2006) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

c) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotopie aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Die Biotopie wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Entsprechend dem Städtetagmodell wird den Biotopie des Plangebietes der jeweilige Wertfaktor zugeordnet. Werden die Biotopieflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Ackerfläche	41.634 qm	1 WF	41.634 WE
Sonstiger Graben(FGZ) mit randl.Gehölze	1.670 qm	3 WF	5.010 WE
Standortgerechte Gehölzpf.	7.690 qm	3 WF	23.070 WE
Strauch-Baumhecke (HFM)	812 qm	3 WF	2.436 WE
Gesamtfläche:	51.806 qm		
Eingriffsflächenwert:			72.150 WE

d) Ermittlung des Kompensationswertes

In den vorangegangenen Kapiteln wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs schutzgutbezogen beschrieben. Zusammengefasst sind dieses der Erhalt der standortgerechten, heimischen Laubbäume am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes und der teilweise Erhalt der mit Gehölzen bestandenen Sukzessionsfläche sowie die Neuanlage von Gehölzstreifen am südlichen und östlichen Plangebietsrand und die gruppenartige, parkähnliche Bepflanzung der Golfanlage. Diesen Maßnahmen bzw. Biotoptypen wird entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Städtetagmodell zugeordnet. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Sondergebiet (SO)	42.315 qm		
versiegelt	4.300 qm	0 WF	0 WE
bepflanzt (13 %)	5.500 qm	2 WF	11.000 WE
Spielfläche	32.515 qm	1 WF	32.515 WE
Private Grünfläche	7.851 qm		
Erhalt der vorh. Gehölzanpfl.	5.552 qm	3 WF	16.656 WE
Fl. zum Anpfl. und Erhalten	2.299 qm	3 WF	6.897 WE
Sonst.Graben (FGZ) mit randl.Gehölz	1.640 qm	3 WF	4.920 WE
Gesamtfläche:	51.806 qm		
Kompensationswert:			71.988 WE

e) Schlussbetrachtung

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von 71.988 WE. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (72.150 WE) ergibt sich damit ein Kompensationsdefizit von 162 WE. Dieser Wert stellt unter Berücksichtigung des heutigen Zustands der Fläche sowie den geplanten Maßnahmen eine vernachlässigbare Größe dar, die nicht ausgeglichen wird, so dass keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und der internen Kompensationsmaßnahmen geht die Stadt Friesoythe davon aus, dass der, durch den Bebauungsplan Nr. 211 „Adventure-Golfplatz Thülsfelde“, verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen wird und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

4.3.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und angrenzend sind der Stadt keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt. In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)“.

4.3.4 Wechselwirkungen

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen.

Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung, insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Mit der vorliegend geplanten Entwicklung eines Sondergebietes „Adventure-Golfplatz“ entstehen somit keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter) die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

4.3.5 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende intensive ackerbauliche Nutzung im zentralen und südlichen Teil fortgeführt. Mögliche negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt durch die Bewirtschaftung (Bodenverdichtung, Erosion, Stoffeinträge) würden bestehen bleiben.

Die Sukzessionsfläche mit ihrem Gehölzbestand und ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft bliebe vollständig erhalten. Die im Zuge der vorliegenden

Planung vorgesehene gruppenartige Bepflanzung und parkähnliche Gestaltung des Plangebietes würden dagegen unterbleiben.

Das Orts- und Landschaftsbild und das bestehende Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft untereinander bliebe in der jetzigen Form erhalten.

Da Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet nicht bekannt sind, sind veränderte Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einführungserlass zum EAG-Bau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder U. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 491 VHW-Verlag August 2004).

Wie in Kap. 1.2 und 3.1 beschrieben, dient die vorliegende Planung der Schaffung einer „Adventure-Golfplatzanlage“. Die Fläche grenzt unmittelbar östlich an bestehende Erholungseinrichtungen und insgesamt an einen Bereich an, der auch im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises als Vorranggebiet für intensive Erholung durch die Bevölkerung dargestellt ist.

Da der Eigentümer der Flächen auch Mitinvestor der Planung ist, ist eine Umsetzung unverzüglich möglich.

Sinnvolle Alternativen, die Planungsziele umzusetzen, wären auch auf anderen Flächen im näheren Umfeld der Thülsfelder Talsperre denkbar, würden jedoch für die Umwelt keine geringeren Auswirkungen mit sich bringen, zumal durch die parkähnliche Gestaltung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.

Da auch sonstige Nutzungskonflikte nicht entstehen, stellt der geplante Standort nach Ansicht der Stadt eine sinnvolle und angemessene Ausweitung in Ergänzung der vorhandenen Erholungs- und Freizeiteinrichtungen dar.

4.5 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Durch die Lage des Plangebietes als Erweiterung der bereits bestehenden Freizeit- und Erholungseinrichtungen ist eine verbesserte Auslastung der Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungsanlagen möglich.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) wird durch Anschluss an die für den Bereich der Thülsfelder Talsperre vorhandene Kläranlage des OOWV sowie das Abfallentsorgungssystem durch den Landkreis bzw. den Entsorgungsträger gewährleistet.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) zur Vermeidung weiterer Emissionen ist nicht erklärte Zielsetzung oder Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) soll jedoch möglich sein. Hierzu wird auch auf das **Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)** verwiesen, welches am 1. Januar 2009 in Kraft getreten ist. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Im übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht. Die in nur geringem Umfang vorgesehene Bebauung (Servicegebäude) muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden (z.B. Energiesparverordnung, EEWärmeG u.ä.). Es wird darauf hingewiesen, dass mit der für 2012 vorgesehenen Energieeinsparverordnung weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen sind.

4.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

4.6.1 Methodik

Die Ermittlung von Immissionen (Lärm, Geruch o.ä.) war nicht erforderlich.

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Im Rahmen der Eingriffsregelung kam die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2006)“ zur Anwendung.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch Rückschluss auf die Tierarten anhand der vorgefundenen Vegetations- bzw. Biotopstrukturen berücksichtigt. Faunistische Aufnahmen waren aufgrund der überwiegend ackerbaulichen Nutzung des Plangebietes nicht erforderlich. Auch für die im nördlichen Bereich vorhandene Kompensationsfläche (Bebauungsplan Nr. 19) kann auf

eine faunistische Untersuchung verzichtet werden, da es sich um eine neu angelegte Gehölzfläche handelt.

4.6.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Umsetzung und ordnungsgemäße Herstellung der geplanten Anpflanzungen wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Dauer der erforderlichen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Anpflanzungen sollte 3 Jahre betragen. Die Stadt wird regelmäßig, d.h. alle 5 Jahre, eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen.

Artenschutz

Um das Tötungsverbot von Vögeln sicher auszuschließen, wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Rodungsarbeiten und Bauflächenvorbereitungen dürfen nicht in der Brutzeit der Vögel, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. August stattfinden. Soweit davon abgewichen wird, sind die Gehölze unmittelbar vor dem Eingriff konkret auf Nistplätze zu untersuchen.

4.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Durch die Festsetzung eines Sondergebietes „Adventure-Golfplatz“ am vorliegenden Standort kommt es zu einem Verlust an Ackerfläche. Anteilig wird auch eine Sukzessionsfläche überplant. Eine Versiegelung der Fläche erfolgt in nur geringem Umfang. Der weitaus größere Teil der Fläche bleibt als unversiegelte Rasenfläche erhalten.

Die Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung können vollständig durch Bepflanzungen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Diese gewährleisten auch eine Einbindung der geplanten Bebauung bzw. der baulichen Anlagen in die Landschaft und wirken sich somit positiv auf das Orts- und Landschaftsbild und den Boden- und Wasserhaushalt aus.

Aufgrund der auch zukünftig möglichen Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet erhebliche Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft (Geruchsimmissionen) nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmimmissionen bestehen ebenfalls

nicht. Gleichfalls gehen auch vom Plangebiet keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die benachbarte Nutzung (Camping) aus.

Da wertvolle Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet nicht bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Sofern ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich der Denkmalbehörde zu melden.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

5 Abwägungsergebnis

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht, dargelegten sind nicht zu berücksichtigen.

Wie die Umweltprüfung (Kap. 4 Umweltbericht) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Die durch die ergänzend mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und können vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden.

Unzumutbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind nicht zu erwarten.

Mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den entstehenden Baukörper (Servicegebäude) und die geplanten Golfanlagen werden durch den weitestgehenden Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die vorgesehenen Neuanpflanzungen vermieden bzw. ausgeglichen.

Die damit nur geringe zusätzliche Belastung der Schutzgüter erscheint insbesondere im Verhältnis zu den Zielen der Planung (Erweiterung des Angebotes an Freizeit- und Erholungseinrichtungen für die Bevölkerung) als vertretbar.

Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung daher durchgeführt werden.

6 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Sondergebiet „Adventure-Golfplatz“	42.315 qm	81,7 %
Private Grünfläche, davon	7.851 qm	15,1 %
• Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern	(5.552 qm)	(10,7 %)
• Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	(2.299 qm)	(4,4 %)
Fläche für die Wasserwirtschaft	1.640 qm	3,2 %
Plangebiet	51.806 qm	100 %

7 Verfahren

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Stadt Friesoythe hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die Stadt hat die Stellungnahmen der Behörden zum Planentwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht vom bis öffentlich im Rathaus der Stadt Friesoythe ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

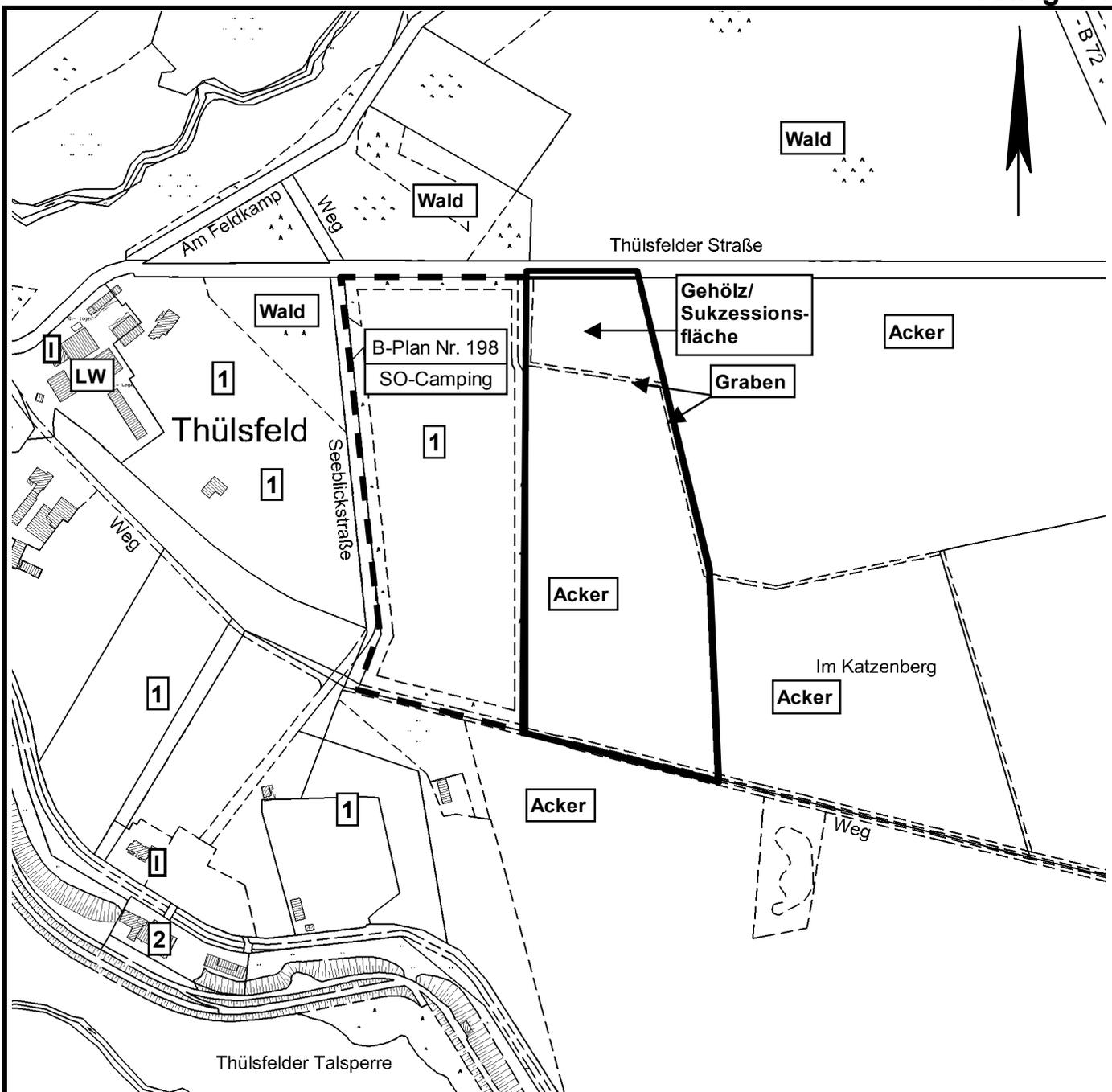
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Friesoythe, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Bestehende Nutzungsstruktur
2. Plangebiet – Biotoptypen



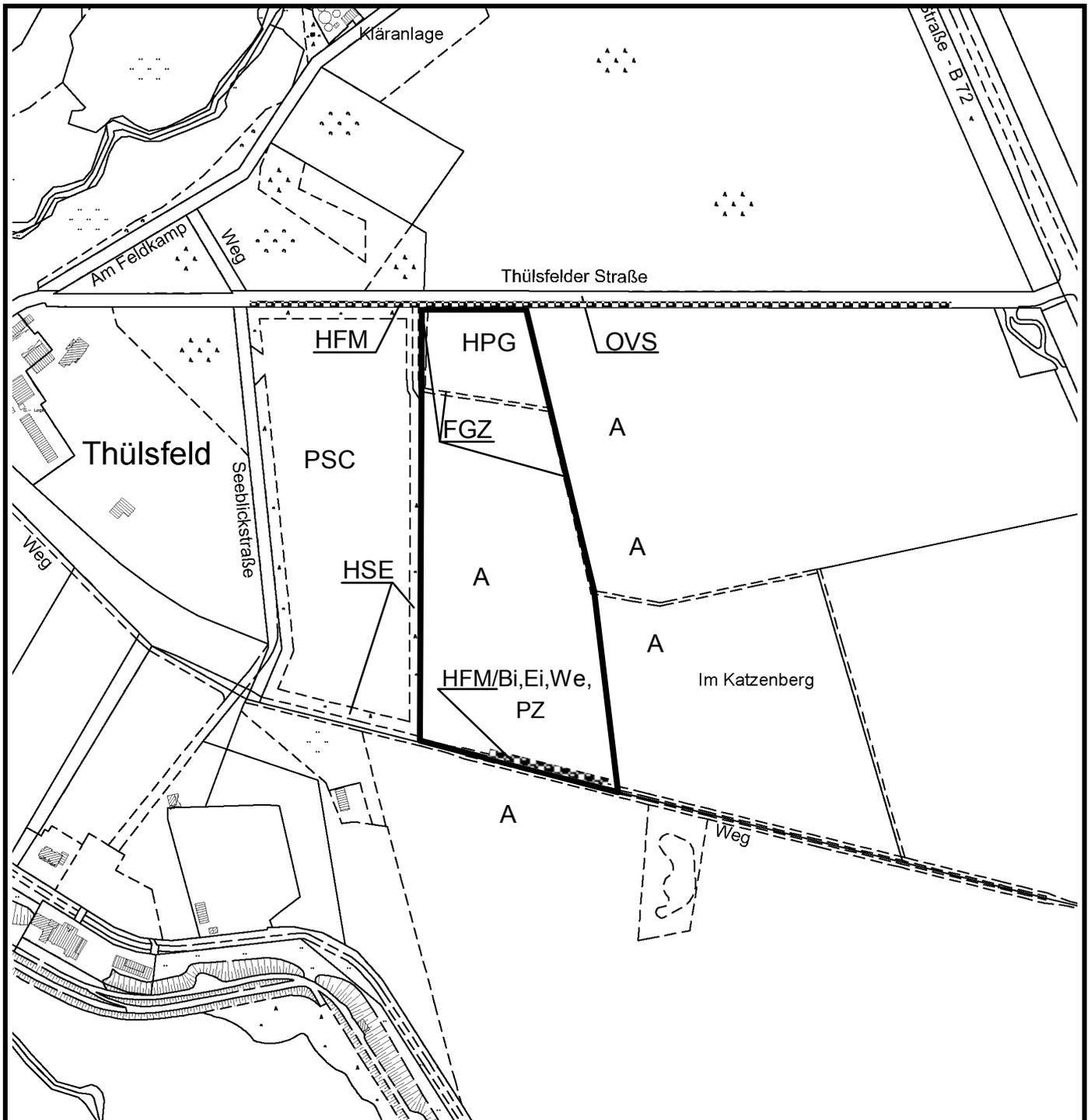
Legende:

-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 211
-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 198
-  Wohngebäude, eingeschossig
-  Landwirtschaftlicher Betrieb
- 1** Campingplatz
- 2** Hotel

Stadt Friesoythe

Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 211

Bestehende
Nutzungsstruktur und
angrenzende
Bebauungspläne
M 1:5.000



Legende:

Biotoptypen nach DRACHENFELS (2004)

- A Acker
- FGZ Sonstiger Graben mit Gehölzstrukturen
- HFM Strauch-Baumhecke
- HPG Standortgerechte Gehölzpflanzung
- HSE Siedlungsgehölz heimischer Baumarten
- OVS Straße
- PSC Campingplatz

Hauptbestandsbildner:

- Bi Birke
- Ei Eiche
- We Weide
- PZ Zitterpappel

Stadt Friesoythe

**Anlage 2
der Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 211
„Adventure-Golfplatz
Thülsfelde“**

Plangebiet

Biotoptypen