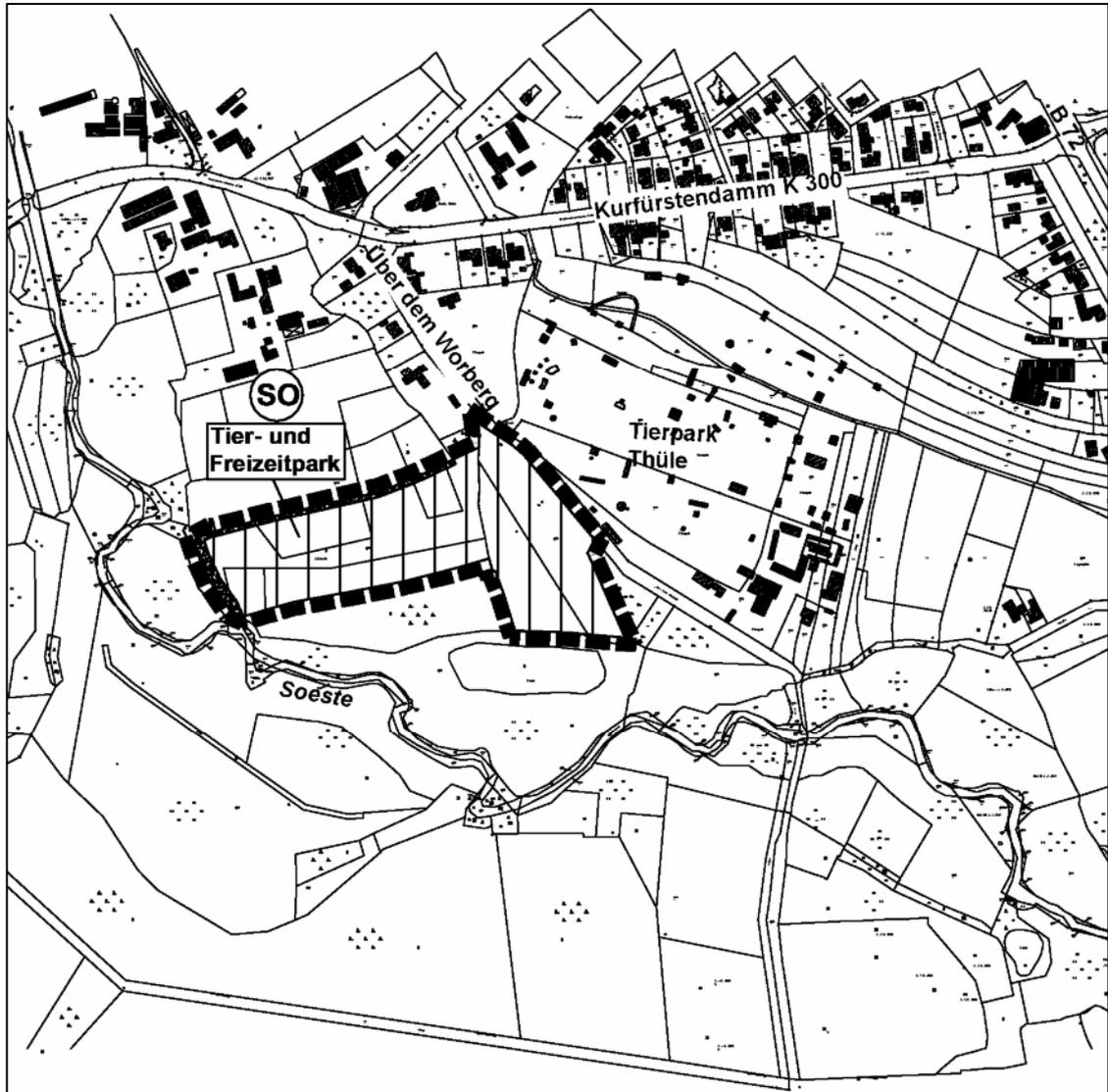


STADT FRIESOYTHE



58. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANKONZEPTION

Fassung für die Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

INHALT

1.	Allgemeines	3
2.	Kartengrundlage und Lage des Geltungsbereiches	3
3.	Planerische Vorgaben	4
3.1	Raumordnung und Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplanung	4
4.	Fachliche Vorgaben.....	5
4.1	Landschaftsplanung	5
4.2	Zukunftskonzept Erholungsgebiet Thülsfelder Talsperre	5
4.	Plankonzeption	6
5.	Flächenbilanz	9
	Anlagen.....	9

1. ALLGEMEINES

In Mittelsten Thüle sollen durch die vorbereitende Bauleitplanung die Voraussetzungen für eine Erweiterung des ansässigen Tier- und Freizeitparks Thüle geschaffen werden, indem Flächen westlich der Straße „Über dem Worberg“ benachbart zum bestehenden Betriebsgelände ebenfalls als Sondergebiet „Tier- und Freizeitpark“ dargestellt werden.

Die Stadt Friesoythe hat daher beschlossen den Flächennutzungsplan zu ändern (58. Änderung); dies geschieht aufgrund der § 1 Abs. 3, § 2 und § 5 BauGB sowie des § 40 der Niedersächsischen Stadtordnung, jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB dient auch der Abfrage im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

2. KARTENGRUNDLAGE UND LAGE DES GELTUNGSBEREICHES

Die Plandarstellung wurde auf einer digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1:5.000 gezeichnet. Die Lage des Änderungsbereiches ist aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt, Maßstab 1:7.500) ersichtlich. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ergibt sich im Einzelnen aus der Plandarstellung.

Das Plangebiet liegt in Mittelsten Thüle im Bereich des Erholungsgebietes Thülsfelder Talsperre unmittelbar westlich der Straße „Über dem Worberg“. Es wird im Süden und Westen von der tiefer gelegenen Niederung der Soeste begrenzt, die hier Teil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Soestetal zwischen Talsperre und Friesoythe“ (CLP 7) ist. Im Süden grenzt dem LSG noch vorgelagert außerdem eine junge Nadelholzaufforstung an das Plangebiet an. Östlich der Straße „Über dem Worberg“ liegt das Betriebsgelände des bestehenden Tier- und Freizeitparks Thüle. Nördlich des Änderungsbereiches erstreckt sich ein lockeres Straßen begleitendes Siedlungsband, das über eine kleine Gehölzfläche vom Änderungsbereich getrennt ist. Die Flächen im Änderungsbereich wurden im Sommer 2010 im Westteil ackerbaulich und im Ostteil als Grünland intensiv genutzt.

3. PLANERISCHE VORGABEN

3.1 RAUMORDNUNG UND REGIONALPLANUNG

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (RROP 2005) ist die Stadt Friesoythe als Mittelzentrum u.a. mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung gekennzeichnet. Für Mittelsten Thüle mit dem Standort des bestehenden Tier- und Freizeitparks besteht eine Kennzeichnung als regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt.

Im RROP bilden die Flächen zwischen dem Siedlungskörper von Mittelsten Thüle im Norden, dem Tier- und Freizeitpark im Osten und dem Landschaftsschutzgebiet im Westen und Süden außerdem ein inselartiges Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund des hohen, natürlichen und standortgebundenen Ertragspotenzials und der besonderen Funktionen der Landwirtschaft. Gleichzeitig besteht für das Plangebiet und sein Umfeld eine überlagernde Darstellung als Vorsorgegebiet für Erholung, in dem die Sicherung und Entwicklung von über den eigenen Bedarf hinausgehenden Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung erfolgen soll.

Ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft zu beanspruchen hält die Gemeinde an dieser Stelle für zulässig, da für die Entwicklung von Baugebieten und nicht landwirtschaftlichen Nutzungen am Siedlungsrand in aller Regel auf solche Flächen zugegriffen werden muss. Die beabsichtigte Erweiterung des Tier- und Freizeitparks steht im Übrigen im Einklang mit den raumordnerischen Zielen für diesen Bereich in Mittelsten Thüle (Sicherung und Entwicklung der Erholungsnutzung jenseits des eigenen Bedarfes) und trägt zu deren Umsetzung bei.

Die westlich und südlich anschließende Niederung der Soeste ist nach Darstellung des RROP ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft, das gleichzeitig das Landschaftsschutzgebiet „Soestetal zwischen Talsperre und Friesoythe“ (CLP 7) bildet. Das Vorranggebiet wird durch diese Planung nicht beeinträchtigt. Durch die Darstellung einer Grünfläche am Westrand des Plangebietes wird eine Abstandszone vorgehalten. Im Süden sorgt die vorhandene Aufforstung für eine Pufferzone.

Im RROP verzeichnet ist auch einen regional bedeutsamen Radweg entlang der Straße „Über dem Worberg“. Er wird durch diese Planung nicht beeinträchtigt; gleichwohl ist auf Ebene nachfolgender Planungen hierauf Rücksicht zu nehmen.

Das Plangebiet liegt im Übrigen außerhalb von verbindlich festgelegten wasserrechtlichen Schutzzonen oder Überschwemmungsgebieten.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Friesoythe stellt das Plangebiet bislang Fläche für die Landwirtschaft dar. Durch den Ostteil zieht sich außerdem eine Grünflächendarstellung parallel und in ca. 40 m Entfernung zur Straße „Über dem Worberg“. Diese Grünfläche stellt sich in der Örtlichkeit als landwirtschaftliche Fläche dar. Die Flächen östlich der Straße „Über dem Worberg“ sind als Sonderbauflächen (S) dargestellt und bilden den vorhandenen Betriebsstandort des Tier- und Freizeitparks Thüle. Südlich grenzt eine Waldflächendarstellung an den Änderungsbereich an, die von einer jungen Nadelholzaufforstung eingenommen wird. Westlich und südlich schließt das Landschaftsschutzgebiet „Soestetal zwischen Talsperre und Friesoythe“ (CLP 7) an. Das nördlich des Änderungsbereiches angrenzende lockere Sied-

lungsband westlich der Straße „Über dem Worberg“ ist als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

4. FACHLICHE VORGABEN

4.1 LANDSCHAFTSPLANUNG

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg von 1998 weist das Planungsgebiet selbst - wie auch den östlich gelegenen Tier- und Freizeitpark auf Grund der intensiven Nutzung durch den Erholungsbetrieb und die Landwirtschaft in Karte 6 als „stark eingeschränkt“ (Wertstufe 4) in seiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aus. Die Karte 9 stellt als geschützten Teil von Natur und Landschaft das westlich und südlich anschließende Landschaftsschutzgebiet „Soestetal zwischen Talsperre und Friesoythe“ (CLP 7) dar. Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Friesoythe zeigt für den Geltungsbereich ebenfalls kein besonderes Konfliktpotential auf. Es wird hier lediglich auf die Gehölzbestände entlang der Straße „Über dem Worberg“ hingewiesen. Diese tangieren den Änderungsbereich allenfalls randlich und können im Zuge nachfolgender Planungsebenen weitgehend erhalten oder geschont werden.

4.2 ZUKUNFTSKONZEPT ERHOLUNGSGEBIET THÜLSFELDER TALSPERRE

Der Zweckverband Erholungsgebiet Thülsfelder Talsperre, in dem die Stadt Friesoythe Mitglied ist, hat über einen Zeitraum von Ende 2008 bis Ende 2009 durch die ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH, Köln, ein „Zukunftskonzept Tourismus im Erholungsgebiet Thülsfelder Talsperre“ zur Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur des gesamten Verbandsgebietes erstellen lassen. Das Konzept liegt in Form eines Endberichtes vor (Stand: 02.12.2009).

Der Zweckverband Erholungsgebiet Thülsfelder Talsperre wurde 1970 von den Städten Cloppenburg und Friesoythe, den Gemeinden Garrel und Molbergen zusammen mit dem Landkreis Cloppenburg gegründet (1999 kamen die Gemeinden Bösel und Emstek sowie 2003 die Gemeinde Cappeln hinzu), um die Landschaft zu pflegen, Flora und Fauna zu schützen und eine naturnahe Unterhaltung zu ermöglichen. Durch Schaffung bzw. (Weiter-) Entwicklung attraktiver Freizeit- und Tourismusangebote, Veranstaltungen und durch eine intensivere Vermarktung hat sich der Tourismus im Erholungsgebiet in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt.

Von großer überregionaler Bedeutung aus touristischer Sicht ist der Tier- und Freizeitpark Thüle mit jährlich rund 300.000 Besuchern. Er nimmt schon heute eine herausgehobene Position unter den Freizeitangeboten im Erholungsgebiet Thülsfelder Talsperre ein und wird daher als eine Ankerattraktion eingestuft. Allerdings muss sich diese Einrichtung in ständigem Wettbewerb gegenüber weiteren Spiel- und Erlebnis-parks in einer Entfernung von ca. 60 bis 120 min Fahrzeit behaupten. Trends und Entwicklungen auf der Nachfrageseite und bei den Wettbewerbern führen zu einem hohen Konkurrenzdruck, der permanente Reattraktivierungen und Neuerungen aus Anbietersicht erfordert. Laut Zukunftskonzept sollten daher die touristischen Akteure im Erholungsgebiet Thülsfelder Talsperre konzertierte Anstrengungen unternehmen, die vorhandenen Ankerattraktionen permanent und nachhaltig auszubauen. So ist im Tier- und Freizeitpark Thüle bereits ein Storchenerlebniszentrum Soeste angesiedelt, das derzeit ausgebaut wird. Darüber hinaus hat der Betreiber die Absicht mittelfristig weitere attraktive Angebote aus dem Spiel- und Erlebnisbereich unter Vertiefung der Kernangebote des Tier- und Freizeitparks zu schaffen.

4. PLANKONZEPTION

Mit der Planung soll die touristische Nutzung im Bereich der Thülsfelder Talsperre erweitert werden. Mit dieser Planung soll eine Vertiefung und Erweiterung des Angebotes an Spiel- und Erlebnismöglichkeiten an einem der Ankerattraktionspunkte des Erholungsgebietes vorbereitet werden. Dies steht im Einklang mit dem Zukunftskonzept für das Erholungsgebiet für die Thülsfelder Talsperre.

Die Flächen westlich der Straße „Über dem Worberg“ werden daher als Sondergebiet (SO) Tier- und Freizeitpark dargestellt. Hier sollen schwerpunktmäßig weitere Spiel- und Erlebnisangebote sowie Tiergehege und Grünflächen entwickelt werden. Eingeschlossen in diese Sondergebietsnutzung sind Tierhäuser, Gastronomie, Verwaltung, zweckgebundene Lager- und Gerätehallen, Stellplätze und Erschließungswege. Dabei sind im Einzelnen bauliche Anlagen (z.B. für diverse Spiel- und Fahrleinrichtungen) bis zu einer Höhe von 20 m vorstellbar. Eine Verbindung des neu entstehenden Betriebsteiles mit dem bestehenden Tier- und Freizeitpark soll ggf. über eine Brücken- und Rampenkonstruktion über die Straße „Über dem Worberg“ hinweg erfolgen. Für die Herstellung eines attraktiven und abwechslungsreichen Parkgeländes soll eine Geländeprofilierung sowohl durch Aufschüttungen als auch durch Abgrabungen zulässig sein. Damit sollen auch Gehölzanpflanzungen in Form bepflanzter Erdwälle oder wechselfeuchte Senken möglich sein.

Um auch kurzfristige Konzeptänderungen auf der Basis von Nutzerwünschen oder Marktanalysen möglich zu machen, wird auf eine kleinteilige Gliederung der Sonderbauflächen verzichtet. In diesem Falle kann auch auf eine Positionierung der einzelnen Nutzungen auf dieser Ebene der Planung verzichtet werden, da keine empfindlichen Nutzungen angrenzen, die einen bestimmten Abstand von vornherein erfordern würden.

Das Sondergebiet soll im Nordwesten und Westen mit einem neu anzulegenden Gehölzstreifen gegenüber der Landschaft abgegrenzt werden, wobei zur Straße „Über dem Worberg“ und im Südwesten die vorhandenen Gehölze künftig soweit sinnvoll möglich erhalten bleiben sollen. Da die Gehölze hier überwiegend außerhalb des Änderungsbereiches stehen ist auf Ebene nachfolgender verbindlicher Planverfahren im Einzelfall über entsprechende Festlegungen zu entscheiden.

Gegenüber erstreckt sich bereits das Betriebsgelände des bestehenden Tier- und Freizeitparks. Die Erschließung der Erweiterungsflächen des Tier- und Freizeitparks Thüle erfolgt - wie bisher - über die Gemeindestraße „Über dem Worberg“, die an die Kreisstraße 300 („Kurfürstendamm“) angeschlossen ist. Das bestehende Verkehrsnetz ist geeignet, die Erschließung des Planungsgebietes zu übernehmen und gewährleistet auch die verkehrliche Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie und Gas erfolgt über das Versorgungsnetz der EWE. Die Versorgung mit Wasser erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV.

Die Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen. Anzahl und Lage der für den Brandschutz erforderlichen Löschwasserentnahmestellen werden dann bestimmt. Für eine ausreichende Löschwasserversorgung zur Brandbekämpfung können sowohl das angrenzende Fließgewässer Soeste als auch andere Entnahmestellen (z.B. vorhandene oder neu anzulegende Hydranten) herangezogen werden.

Rechtzeitig vor Baubeginn sind mit den Trägern der Ver- und Entsorgungsleitungen die verfügbaren Trassen und die Einzelheiten der Bauausführung und die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Cloppenburg und durch das duale System Deutschland bzw. durch dessen Lizenznehmer.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll vor Ort versickert, verrieselt oder so zurückgehalten werden, dass der Oberflächenabfluss künftig den einer landwirtschaftlichen Nutzfläche nicht überschreitet. Der überwiegend sandige Untergrund bietet hierfür grundsätzlich gute Voraussetzungen. Soweit das anfallende Niederschlagswasser nicht versickern kann, soll es über naturnah gestaltete Regenrückhalteanlagen der Soeste zugeführt werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung kann durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation erfolgen; die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend.

Für etwaige geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind vorab die erforderlichen Genehmigungen und / oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ggf. in Verbindung mit einschlägigen landesrechtlichen Bestimmungen einzuholen. Entsprechende Anträge sind rechtzeitig an die zuständige Wasserbehörde zu richten.

Der geplante Eingriff führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und der Landschaft. Im Einzelnen seien v.a. genannt:

- Beeinträchtigung der Lebensraumqualität für Tiere des Biotopkomplexes Acker-Grünland-Feldgehölz
- Verlust von Bodenfunktionen und landwirtschaftlicher Nutzfläche durch Bodenversiegelung und Umnutzung
- Verringerung der Grundwasserneubildung in einem Gebiet mit hoher Grundwasserneubildungsrate bei allerdings geringer Neuversiegelung
- Eingriff in einen teilweise wenig beeinträchtigten Landschaftsbereich im Kontakt zum Landschaftsschutzgebiet Soestetäl einerseits und angrenzend zum bestehenden Tier- und Freizeitpark andererseits

Der Eingriff ist an dieser Stelle allerdings nicht vermeidbar, da der Tier- und Freizeitpark nur hier Zugriff auf geeignete Flächen hat, die an bestehende Tierparkflächen anschließen. Die Stadt räumt hier der Vergrößerung des Tier- und Freizeitparks und der damit zu erwartenden touristischen Attraktivitätssteigerung des Erholungsgebietes Thülsfelder Talsperre den Vorrang gegenüber der Beibehaltung des Zustandes von Natur und Landschaft ein.

Die potenziellen Eingriffe können auf Ebene nachfolgender verbindlicher Planungen durch eine Reihe möglicher Maßnahmen minimiert und ausgeglichen werden. Randlich an das Plangebiet reichende Gehölzbestände sollen soweit wie möglich geschont und erhalten werden. Neue Anpflanzungen im Bereich der dargestellten Grünflächen sollen eine bessere Integration des Parkgeländes in die Umgebung bewirken. Die Erhaltung und die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Parkgeländes ist auch bei der Entwicklung des bestehenden Tierparks erfolgt und dient regelmäßig dem Ziel, eine publikumsfreundliche Gestaltung anzubieten. Die neuen Sondergebietsflächen werden - wie die Parkentwicklung der zurückliegenden Jahre gezeigt hat - eine geringe Gesamtversiegelung aufweisen. Versickerungseinrichtungen oder ggf. erforderliche Regenrückhaltungen können naturnah gestaltet werden.

Insgesamt wird derzeit davon ausgegangen, dass innerhalb der SO-Gebiete im Zuge der Umsetzung der Planung Biotopstrukturen entstehen werden, deren Wertstufen zwischen 0 (ohne Bedeutung = versiegelte Flächen) und 3 (mittlere Bedeutung z.B. breitere Gehölzanpflanzungen) liegen (Angaben entsprechend der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages von 1996). Im Planungsfall wird daher eine mittlere Wertigkeit von 1,5 Werteinheiten/m² in Ansatz gebracht (s. nachfolgende überschlägige Eingriffs- und Kompensationsberechnung).

EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSBERECHNUNG

Stadt Friesoythe

58. Änderung des Flächennutzungsplanes

TOPOS

D:\excel\FRIESOYTF58kom.xls

09.11.2010

Überschlägige Ermittlung!

Bestand		(Bewertung gem. Modell/Nds. Städtetag)		
Flächennutzung/Biototyp		Wertfaktor (WE/m ²)	Größe m ²	Wert WE
Landwirtschaftliche Nutzflächen				
A	Ackerland	1	26.561	26.561
GI	Intensivgrünland, artenarm	2	17.420	34.840
Summe			43.981	61.401

Der Flächenwert im Bestand: **61.401** Werteinheiten (WE)

Planung

Flächennutzung		Wertfaktor (WE/m ²)	Größe m ²	Wert WE
SO-Flächen Tier- und Freizeitpark				
PTZ/PSF/	Tierpark / Freizeitpark /			
PSZ/PZA	sonstige Freizeit- und Grünanlagen (Mittelwert)	1,5	43.981	65.972
Summe			43.981	65.972

Der Flächenwert im Planungsfall: **65.972** Werteinheiten (WE)

Der Eingriff ist damit innerhalb des Änderungsbereiches kompensierbar.

Eine vollständige Kompensation im Plangebiet ist daher trotz der ebenfalls stattfindenden baulichen Entwicklung auf Grund der geplanten Nutzungsmischung möglich. Insofern wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes mit keinem erheblichen Kompensationsdefizit gerechnet, für das eine externe Kompensation erforderlich wäre.

Für die vorliegenden Bauleitplanung wird im Aufstellungsverfahren ein Umweltbericht erforderlich, der gesonderter Bestandteil dieser Begründung wird. Entsprechende Darstellungen werden im Verfahrenslauf ergänzt bzw. fortgeschrieben.

5. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

58. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Bestand:

Flächen für die Landwirtschaft / sonstiger Außenbereich	41.701 m ²
Grünflächen	2.280 m ²
gesamt	43.981 m²

Planung:

Sondergebiet (SO) Tier- und Freizeitpark	41.795 m ²
Grünflächen	2.186 m ²
Gesamt	43.981 m²

ANLAGEN

Entwurf der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes, 1 Blatt, A3, 1 : 5.000