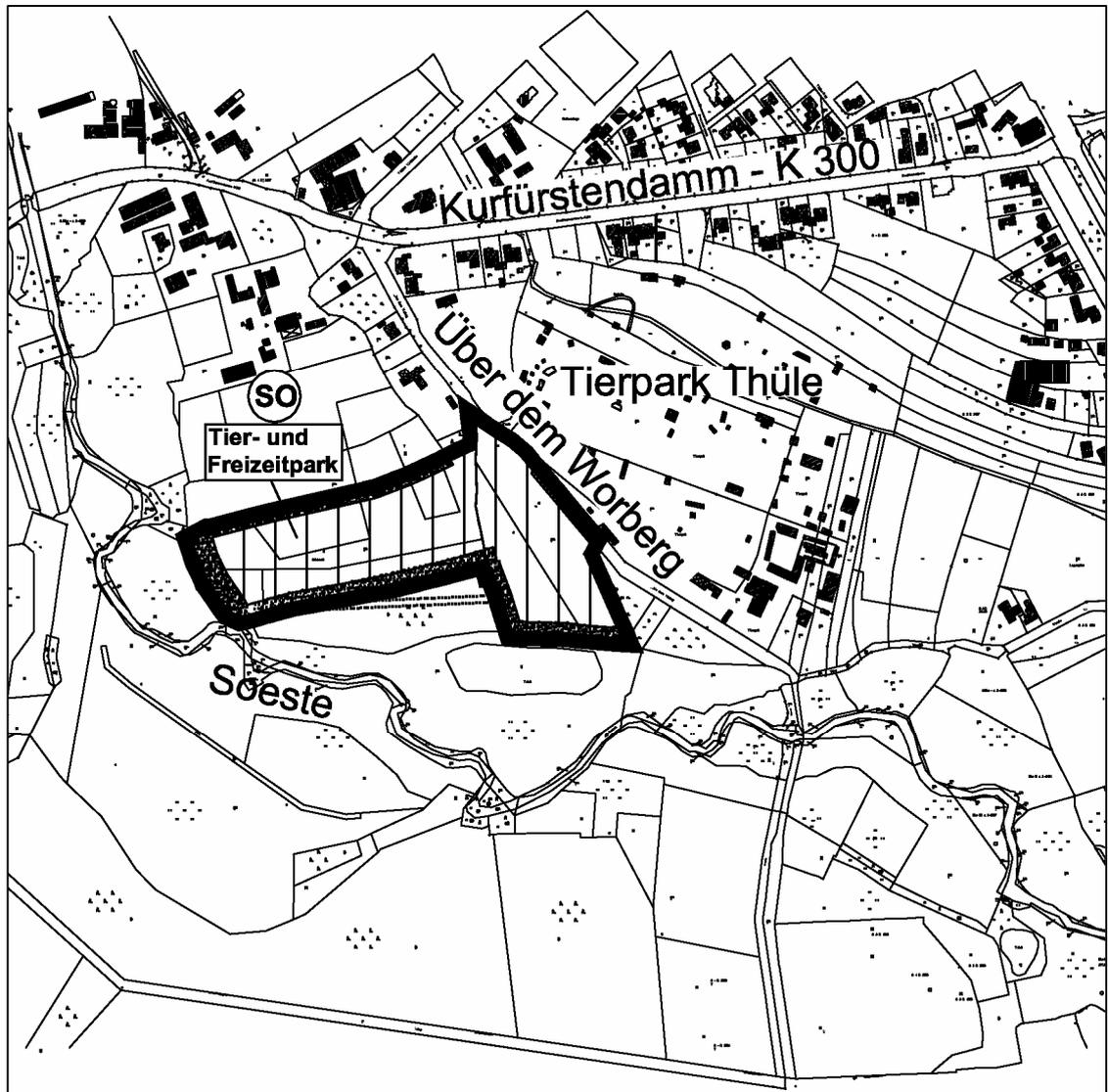


# STADT FRIESOYTHE



## 58. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

### BEGRÜNDUNG

Fassung für die Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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	Landschaftsschutz .....	5
4.2	Landschaftsplanung .....	6
4.3	Zukunftskonzept Erholungsgebiet Thülsfelder Talsperre .....	7
4.4	Belange der Denkmalpflege .....	7
4.5	Belange des Immissionsschutzes.....	8
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	9
6.	Die Änderungen der Plandarstellung im Einzelnen .....	10
7.	Verkehrerschliessung .....	10
8.	Ver- und Entsorgung.....	10
9.	Eingriffsregelung.....	12
10.	Flächenbilanz .....	15
11.	Umweltbericht.....	16
11.1	Einleitung .....	16
11.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele dieser Planung .....	16
11.1.2	Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze sowie Fachplanungen und ihre Bedeutung für diese Planung .....	17
11.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	17
11.2.1	Bestand und Bewertung.....	17
11.2.1.1	Schutzgut Mensch.....	17
11.2.1.2	Schutzgüter des Komplexes Natur und Landschaft.....	18
11.2.1.3	Schutzgüter des Komplexes Kultur- und sonstige Sachgüter .....	21
11.2.1.4	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	22
11.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes .....	22
11.2.2.1	Entwicklung bei Durchführung dieser Planung .....	22
11.2.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung dieser Planung („Nullvariante“) .....	22
11.2.3	Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	23
11.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	23
11.3.	Zusätzliche Angaben.....	24
11.3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	24
11.3.2	Beschreibung der Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen („Monitoring“).....	24
11.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	24
Anlagen.....		25

## 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 (SO) „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 Gemeindeordnung, jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.

## 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 waren entsprechend einer Begehung im April 2011 im Westteil ackerbaulich und im Ostteil als Einsaatgrünland 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 LANDSCHAFTSSCHUTZ

Über das anschließende Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Soestetal zwischen Talsperre und Friesoythe“ (CLP 7) gibt es eine Verordnung vom 31.07.1992. Zum Schutzzweck wird ausgeführt: „Schutzzweck ist die Erhaltung, Pflege und Entwicklung, einer geomorphologischen gut ausgeprägten Talniederung mit großen, zusammenhängenden Grünlandbereichen, naturnahen Wäldern und Altarmresten zur Sicherung der gebietstypischen Geomorphologie, der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (einschließlich des durchgängigen, ökologisch funktionsfähigen Fließgewässers) und eines vielfältigen, eigenartigen und schönen Landschaftsbildes.“ Der Änderungsbereich liegt außerhalb des LSG, grenzt jedoch im Westen und Südosten unmittelbar daran. Die Planung führt damit absehbar zu keinem erheblichen Eingriff in die Geomorphologie der Talniederung, da die Flächen des Änderungsbereiches gegenüber der eigentlichen Niederung deutlich erhöht liegen. Ebenso wenig wird der Naturhaushalt der Niederungsbiotope und die Funktion des Fließgewässers erheblich beeinträchtigt werden. Die Realisierung der Tier- und Freizeitparknutzung kann sich jedoch nachteilig auf die Landschaftsbildqualität des angrenzenden Bereiches auswirken. Die neuen Sondergebietsflächen werden daher zur Minimierung möglicher Eingriffe in das Landschaftsbild gegenüber der Niederung mit unterschiedlich breiten Pufferzonen in Form von Grünflächendarstellungen versehen. Deren Breite wird zur blickoffenen Westflanke des Gebietes mit 20 m vorgesehen. Entlang der Südgrenze des Änderungsbereiches erstrecken sich außerhalb des Planungsgebietes Gehölzbestände unterschiedlicher Ausdehnung und Qualität; auch schließt die Nordgrenze des LSG hier in Form einer gehölzbestandenen Geländekante an. Hier wird daher eine 10 m breite Pufferzone als ausreichend erachtet. Zur Nordseite des Änderungsbereiches, wo offene ausgeräumte Ackerflächen angrenzen und kein unmittelbarer Sichtbezug zum LSG besteht, wird ein 5 m breiter Grünstreifen dargestellt. Der Eingriff in das Landschaftsbild soll durch die Entwicklung dieser Pufferzonen zu mehrreihigen Gehölzanzpflanzungen soweit möglich minimiert werden; dazu sollen hier auf Ebene eines nachfolgenden Bebauungsplanes z.B. randliche Flächen zur Anpflanzung standortheimischer Laubgehölze festgesetzt werden. Eine weitere Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbildes soll dadurch erreicht werden, dass das Gebiet auf Ebene eines nachfolgenden Bebauungsplanes bezogen auf die zulässige Höhe von Gebäuden abgestuft gegliedert wird. So soll in einer Zone von ca. 150 m Tiefe gemessen von der Westgrenze des Planungsgebietes (Rand des LSG) eine Bauhöhe von höchstens 10 m über Geländeniveau zugelassen werden; östlich davon bis zur Straße „Am Worberg“ sollen dagegen bis zu 20 m hohe Gebäude zugelassen werden.

In der Abwägung räumt die Stadt der Entwicklung des Tier- und Freizeitparks den Vorrang gegenüber dem Erhalt des Zustandes von Boden, Natur und Landschaft ein. Dabei berücksichtigt sie, dass eine Erweiterung des vorhandenen Tier- und Freizeitparks sinnvoll nur im Anschluss an dessen Gelände und aus Gründen der Flächenverfügbarkeit sowie zur Vermeidung weiterer Konflikte mit dem Umfeld nur in Richtung Westen möglich ist. Obwohl die Planung außerhalb des LSG erfolgt, verkennt die Stadt nicht den Konflikt durch die gegebene Nähe zum LSG „Soestetal“. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der angrenzende Landschaftsausschnitt bereits eine gewisse Vorbelastung durch die östlich stattfindende intensive Freizeit- und Erholungsnutzung aufweist. Außerdem wird nur ein relativ kleiner Abschnitt des insgesamt

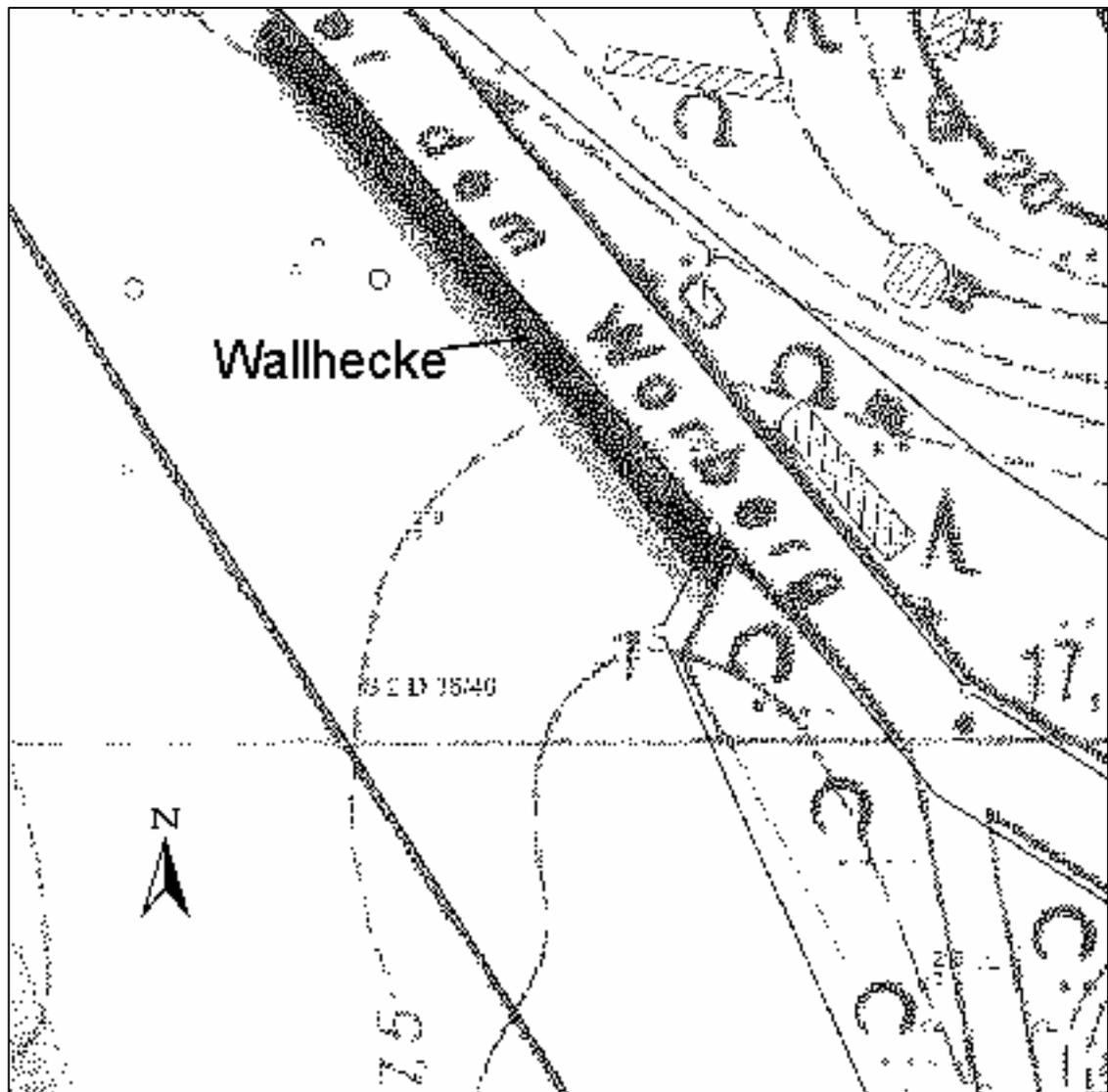
erheblich größeren LSG an seinem Rand betroffen. Durch die vorgesehenen Pufferzonen und die beabsichtigte Bauhöhenzonierung wird jedoch ein möglicher Eingriff minimiert.

#### 4.2 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 südöstlich anschließende Landschaftsschutzgebiet „Soestetal zwischen Talsperre und Friesoythe“ (CLP 7) dar (s.o. Kap. 4.1).

Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg handelt es sich bei Teilen der Gehölze an der Straße „Über dem Worberg“ um eine ca. 95 m lange gesetzlich geschützte Wallhecke (davon ca. 92 m innerhalb des Änderungsbereiches, s. nachfolgende Abb.). Sie soll auf Ebene eines nachfolgenden Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen werden und soweit sinnvoll möglich als zu erhaltender Gehölzbestand gesondert festgesetzt werden.

Abb.: Lage der nach § 22 NAGBNatSchG geschützten Wallhecke an der Straße „Über dem Worberg“. Auszug aus dem Kompensationskataster der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg. Maßstab 1:1.000.



Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Friesoythe zeigt für den Geltungsbereich kein besonderes Konfliktpotential auf. Es wird hier lediglich auf die Gehölzbestände entlang der Straße „Über dem Worberg“ hingewiesen (s.o.). Diese tangieren den Änderungsbereich allenfalls randlich und können im Zuge nachfolgender Planungsebenen weitgehend erhalten oder geschont werden.

#### **4.3 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.

#### **4.4 BELANGE DER DENKMALPFLEGE**

Entsprechend einer im Rahmen der Behördenbeteiligung durchgeführten Anfrage bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg handelt es sich bei dem Planungsgebiet um eine Eschfläche (die Bezeichnung der Örtlichkeit lautet „Südlicher Esch“). In solchen Situationen ist im Allgemeinen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen, die unter den Schutz des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) fallen. Für das Plangebiet besteht daher aus Sicht der Denkmalschutzbehörde der begründete Verdacht, dass sich unter der Mutterbodenauflage archäologische Spuren befinden. Erdarbeiten im Geltungsbereich wären demnach nur mit einer rechtzeitig zu beantragenden Genehmigung zulässig.

Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung setzt das Vorliegen von Ergebnissen einer archäologischen Prospektion der Flächen, auf denen der Verdacht auf Bodenfunde besteht, voraus. Für prospektierte und von den Denkmalpflegebehörden frei-

gegebene Flächen brauchen keine weiteren denkmalrechtlichen Genehmigungen eingeholt werden.

Im Übrigen wird auf die Meldepflicht archäologischer Bodenfunde hingewiesen. Der nachfolgende Hinweis zum Schutzstatus archäologischer Bodenfunde und ggf. weitere entsprechende Hinweise sollen auch auf einem nachfolgenden Bebauungsplan angebracht werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Oldenburg – Referat Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Die Stadt verkennt nicht, dass mit Realisierung dieser Planung Flächen mit einem kulturhistorisch interessanten Bodentyp teilweise irreversibel überformt werden. In der Abwägung räumt die Stadt der Entwicklung des Tier- und Freizeitparks jedoch den Vorrang gegenüber dem Erhalt des Zustandes von Boden, Natur und Landschaft ein. Dabei berücksichtigt sie, dass eine Erweiterung des vorhandenen Tier- und Freizeitparks sinnvoll nur im Anschluss an dessen Gelände und aus Gründen der Flächenverfügbarkeit sowie zur Vermeidung weiterer Konflikte mit dem Umfeld nur in Richtung Westen möglich ist.

Weitere besondere oder wichtige Kultur- und Sachgüter, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. der Stadt nicht bekannt geworden.

#### **4.5 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES**

Nördlich des Plangebietes erstreckt sich ein lockeres Straßen begleitendes Siedlungsband, das im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt ist. Das nächstgelegene Wohnhaus liegt ca. 80 m nördlich des Änderungsbereiches. Von der künftigen Tier- und Freizeitparknutzung im Änderungsbereich können störende Lärmimmissionen im Bereich der benachbarten Wohnnutzung auftreten. Die Stadt hat daher schon auf Ebene des Flächennutzungsplanes prüfen lassen, ob grundsätzlich eine Erweiterung des Tier- und Freizeitparks an dieser Stelle aus schalltechnischer Sicht möglich ist.

Eine schalltechnische Voruntersuchung liegt vor (TÜV-Nord, Bremen, Stand: 15.04.2011). Sie soll gleichzeitig als Grundlage für einen noch aufzustellenden Bebauungsplan dienen, ggf. unter Fortschreibung bzw. vertiefender Untersuchung einzelner Aspekte vor dem Hintergrund einer sich konkretisierenden Parkerweiterungsplanung.

Unter Berücksichtigung der Schallemissionen der seit 2006 auf dem bestehenden Tier- und Freizeitparkgelände genehmigt betriebenen Anlagen lässt sich feststellen, dass grundsätzlich eine ähnliche Freizeitpark-Nutzung auf weiten Flächen im Änderungsbereich unter Einhaltung des Schutzanspruches der benachbarten Wohnnut-

zung gegenüber Freizeitlärm möglich ist. Es zeichnet sich jedoch ab, dass aus Gründen des Immissionsschutzes zur nördlich gelegenen Wohnnutzung besonders lärmintensive Freizeiteinrichtungen einen Schutzabstand einzuhalten haben oder es sind Lärm mindernde Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen. Soweit erforderlich sollen dazu auf Ebene eines nachfolgenden Bebauungsplanes geeignete Festsetzungen getroffen werden. In der Voruntersuchung ist eine besondere Publikumsattraktion (z.B. Achterbahn) beispielhaft im südöstlichen Teil des Änderungsbereiches und mit einem Abstand von 200 m zum nördlich gelegenen Wohnhaus positioniert und eingerechnet; dies stellt sich als schalltechnisch vertretbar dar.

Auch der Lärm aus dem Besucherverkehr wurde voruntersucht. Einberechnet wurden 150.000 Pkw pro Jahr. Da die Parkbesucher i.d.R. in kleinen Gruppen bzw. als Familie anreisen (ca. 3 Personen pro Pkw), entspricht dies in etwa 450.000 Besuchern pro Jahr also 50% mehr als bisher. Unter Berücksichtigung eines Lärmzuschlages für den Pflasterbelag auf der Straße „Über dem Worberg“ und dort gefahrene 50 km/h sind laut Voruntersuchung zunächst keine Pegelüberschreitungen an den betroffenen Wohnhäusern entlang der Strecke zu erwarten.

Für die Ebene des Flächennutzungsplanes kann somit aufgezeigt werden, dass grundsätzlich eine Erweiterung des Tier- und Freizeitparks an dieser Stelle aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Vertiefende bzw. ergänzende Schalluntersuchungen erfolgen sachgerecht auf der Ebene nachfolgender verbindlicher Plan- und Genehmigungsverfahren.

## 5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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 (s.o. Kap. 4.3).

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 (Ostteil) bzw. 10 m (Westteil) vorstellbar. Auf Ebene eines nachfolgenden Bebauungsplanes soll eine entsprechende Höhenzonierung mit Rücksicht auf das Schutzgut Landschaftsbild und das angrenzende Landschaftsschutzgebiet festgesetzt werden. 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. Es erfolgt hier auch noch keine Positionierung der einzelnen Nutzungen, da dies der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht angemessen wäre.

Das Sondergebiet soll entlang der Gebietsränder mit 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 (vgl. Kap. 4). Hierüber sind auf Ebene nachfolgender verbindlicher Planverfahren entsprechende Festsetzungen zu treffen. Auf Ebene eines Bebauungsplanes kommen hierfür Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Gehölzen gegebenenfalls auch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Frage.

## **6. DIE ÄNDERUNGEN DER PLANDARSTELLUNG IM EINZELNEN**

Die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan ist dem Planentwurf der 58. Flächennutzungsplan-Änderung zu entnehmen (vgl. Ausführungen im Kap. 3.2).

Entsprechend der planerischen Zielsetzung wird der Änderungsbereich nunmehr als ein zusammenhängendes Sondergebiet (SO) „Tier- und Freizeitpark“ dargestellt. An den Nord-, West-, und Südrändern werden Grünflächen unterschiedlicher Breite (5m, 10 m und 20 m) dargestellt (s. Plandarstellung). Entsprechend entfallen die bisherigen Darstellungen von Flächen für die Landwirtschaft (bzw. sonstiger Außenbereich) und die Darstellung eines gebietsinternen Grünzuges im Ostteil parallel zur Straße „Über dem Worberg“.

## **7. VERKEHRERSCHLISSUNG**

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.

## **8. VER- UND ENTSORGUNG**

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 Regenrückhalteeinrichtungen 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.

## 9. EINGRIFFSREGELUNG

Mit dieser Planung soll die Umnutzung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu Sondergebietsflächen (SO) vorbereitet werden. Dies sollen dem vor Ort ansässigen Tier- und Freizeitpark eine Attraktivitätssteigerung und Erweiterung seiner Anlagen ermöglichen.

Grundlage der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sind der „Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2004) und die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 1996).

Zur Bestandsbewertung wird auf die Darstellungen der Pläne der Landschaftsplanung (LP, s. Kap. 4.1) und des Umweltberichtes (s. Kap. 11.2.1.2) als Teil dieser Begründung verwiesen. Entsprechend der hier verwendeten „Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ sind die Ackerflächen (A) und Einsaatgrünlandflächen (GA) gering zu bewerten. Im Grundsatz sind diese Biototypen in die Wertstufe 1 einzustufen; hier wird jedoch auf Grund des vorliegenden Eschbodens ein Aufschlag berücksichtigt und die Wertstufe 1,3 angesetzt. Die am östlichen Gebietsrand entlang der Straße „Über dem Worberg“, verlaufende Wallhecke (HWM, s. Kap. 4.2) ist jedoch als Schutzobjekt gem. § 22 NAGB-NatSchG von hoher Wertigkeit (Wertstufe 5).

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
- Teilverluste eines kulturhistorisch interessanten Eschbodens durch Versiegelung bzw. Veränderung der Profilabfolge
- Verringerung der Grundwasserneubildung in einem Gebiet mit hoher Grundwasserneubildungsrate bei allerdings geringer Neuversiegelung
- Eingriff in einen teilweise wenig beeinträchtigten Landschaftsbildbereich im Kontakt zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) Soestetal 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 Boden, Natur und Landschaft ein. Dabei berücksichtigt sie, dass eine Erweiterung des vorhandenen Tier- und Freizeitparks sinnvoll nur im Anschluss an dessen Gelände und aus Gründen der Flächenverfügbarkeit sowie zur Vermeidung weiterer Konflikte mit dem Umfeld nur in Richtung Westen möglich ist.

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 und den Eingriff in das Landschaftsbild - insbesondere in Hinblick auf das benachbarte LSG - minimieren. Randliche Gehölzstreifen tragen auch zur planinternen Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt bei, denn durch die Anpflanzungen können neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden.

Eine weitere Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbildes soll dadurch erreicht werden, dass das Gebiet auf Ebene eines nachfolgenden Bebauungsplanes bezogen auf die zulässige Höhe von Gebäuden abgestuft gegliedert wird. So soll in einer Zone von ca. 150 m Tiefe gemessen von der Westgrenze des Planungsgebietes (Rand des LSG) eine Bauhöhe von höchstens 10 m über Geländeneiveau zugelassen werden; östlich davon bis zur Straße „Am Worberg“ sollen dagegen bis zu 20 m hohe Gebäude zugelassen werden. Im Übrigen kann hier auf die Ausführungen in Kap. 4.1 verwiesen werden.

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/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht (s. nachfolgende überschlägige Eingriffs- und Kompensationsberechnung).

Zwar kann der genaue Kompensationsumfang naturgemäß erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bestimmt werden, doch erfolgt auf Ebene des Flächennutzungsplanes hier bereits eine überschlägige Ermittlung. Grundsätzlich sind Bebauungsplan-Entwürfe denkbar, die bei entsprechenden Festsetzungen eine weitgehend planinterne Kompensation möglich machen. Eine vollständige Kompensation im Plangebiet ist daher trotz der ebenfalls stattfindenden baulichen Entwicklung auf Grund der geplanten Nutzungsmischung im Grundsatz möglich. Insofern wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes mit keinem erheblichen Kompensationsdefizit gerechnet, für das externe Kompensationsflächen und -maßnahmen aufzuzeigen wären.

**EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSBERECHNUNG****Stadt Friesoythe****58. Änderung des Flächennutzungsplanes****TOPOS**

E:\temp\[f58kom.xls]f58kom2

14.04.2011

Überschlägige Ermittlung!

**Bestand**

(Bewertung gem. Modell/Nds. Städtetag)

	Flächennutzung/Biototyp	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Größe m <sup>2</sup>	Wert WE
	Landwirtschaftliche Nutzflächen			
A	Acker, Eschbereich (+ 30% Zuschlag)	1,3	26.566	34.536
GA	Einsaatgrünland / Grasacker (Eschbereich s.o.)	1,3	17.139	22.281
HWM	Wallhecke (Am Worberg), ca. 92 m lang	5	276	1.380
Summe			43.981	58.197

Der Flächenwert im Bestand:

**58.197** Werteinheiten (WE)**Planung**

	Flächennutzung	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Größe m <sup>2</sup>	Wert WE
	SO-Flächen Tier- und Freizeitpark			
PTZ/PSF/	Tierpark / Freizeitpark /			
PSZ/PZA	sonstige Freizeit- und Grünanlagen (Mittelwert) (incl. zu erhaltender Wallhecke)	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.**

**10. FLÄCHENBILANZ**

(bezogen auf das Planungsrecht)

**58. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES****Bestand:**

(gem. Flächennutzungsplanung)

Flächen für die Landwirtschaft / sonstiger Außenbereich	41.701 m <sup>2</sup>
Grünflächen	2.280 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>43.981 m<sup>2</sup></b>

**Planung:**

Sondergebiet (SO) Tier- und Freizeitpark	36.554 m <sup>2</sup>
Grünflächen	7.427 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>43.981 m<sup>2</sup></b>

## **11. UMWELTBERICHT**

### **11.1 EINLEITUNG**

#### **11.1.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DIESER PLANUNG**

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 (SO) „Tier- und Freizeitpark“ dargestellt werden.

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 (vgl. Kap. 4.3).

Innerhalb des Sondergebietes (SO) Tier- und Freizeitpark 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 Fahrrichtungen) bis zu einer Höhe von 20 m (Osteil) bzw. 10 m (Westteil) vorstellbar. Auf Ebene eines nachfolgenden Bebauungsplanes soll eine entsprechende Höhenzonierung mit Rücksicht auf das Schutzgut Landschaftsbild und das angrenzende Landschaftsschutzgebiet festgesetzt werden.

Eine Verbindung des neu entstehenden Betriebsteiles mit dem bestehenden Tier- und Freizeitpark ist z.B. über eine Brücken- und Rampenkonstruktion über die Straße „Über dem Worberg“ hinweg vorstellbar. 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.

Das Sondergebiet soll entlang der Gebietsränder mit 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 (vgl. Kap. 4.1 und 4.2). Hierüber sind auf Ebene nachfolgender verbindlicher Planverfahren entsprechende Festsetzungen zu treffen. Auf Ebene eines Bebauungsplanes kommen hierfür Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Gehölzen gegebenenfalls auch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Frage.

Aus Gründen des Immissionsschutzes werden zur nördlich gelegenen Wohnnutzung besonders lärmintensive Freizeiteinrichtungen einen Schutzabstand einzuhalten haben oder es sind Lärm schützende Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen (vgl. Kap. 4.5). Soweit erforderlich sollen dazu auf Ebene eines nachfolgenden Bebauungsplanes geeignete Festsetzungen getroffen werden.

### **11.1.2 UMWELTSCHUTZZIELE EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE SOWIE FACHPLANUNGEN UND IHRE BEDEUTUNG FÜR DIESE PLANUNG**

Neben den allgemeinen Umweltschutzziele, wie sie nach dem Baugesetzbuch in der gemeindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, ist in diesem Planverfahren insbesondere die Eingriffsregelung (s.a. Kap. 9) und der Immissionsschutz (s.a. Kap. 4.5) zu beachten.

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.

Weitere Aussagen zu den planerischen Vorgaben der Regionalplanung, der Flächennutzungsplanung sowie der fachlichen Vorgaben des Landschaftsschutzes, der Landschaftsplanung, des Zukunftskonzeptes über das Erholungsgebiet Thülsfelder Talsperre sowie des Denkmal- und Immissionsschutzes sind bereits in Kap. 3 und 4 der Begründung (s.o.) zusammengestellt.

## **11.2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **11.2.1 BESTAND UND BEWERTUNG**

#### **11.2.1.1 SCHUTZGUT MENSCH**

Nördlich des Plangebietes erstreckt sich ein lockeres Straßen begleitendes Siedlungsband, das im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt ist. Das nächstgelegene Wohnhaus liegt ca. 80 m nördlich des Änderungsbereiches. Von der künftigen Tier- und Freizeitparknutzung im Änderungsbereich können störende Lärmimmissionen im Bereich der benachbarten Wohnnutzung auftreten. Die Stadt hat daher schon auf Ebene des Flächennutzungsplanes prüfen lassen, ob grundsätzlich eine Erweiterung des Tier- und Freizeitparks an dieser Stelle aus schalltechnischer Sicht möglich ist.

Eine schalltechnische Voruntersuchung liegt vor (TÜV-Nord, Bremen, Stand: 15.04.2011). Sie soll gleichzeitig als Grundlage für einen noch aufzustellenden Bebauungsplan dienen, ggf. unter Fortschreibung bzw. vertiefender Untersuchung einzelner Aspekte vor dem Hintergrund einer sich konkretisierenden Parkerweiterungsplanung.

Unter Berücksichtigung der Schallemissionen der seit 2006 auf dem bestehenden Tier- und Freizeitparkgelände genehmigt betriebenen Anlagen lässt sich feststellen, dass grundsätzlich eine ähnliche Freizeitpark-Nutzung auf weiten Flächen im Änderungsbereich unter Einhaltung des Schutzanspruches der benachbarten Wohnnut-

zung gegenüber Freizeitlärm möglich ist. Es zeichnet sich jedoch ab, dass aus Gründen des Immissionsschutzes zur nördlich gelegenen Wohnnutzung besonders lärmintensive Freizeiteinrichtungen einen Schutzabstand einzuhalten haben oder es sind Lärm mindernde Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen. Soweit erforderlich sollen dazu auf Ebene eines nachfolgenden Bebauungsplanes geeignete Festsetzungen getroffen werden. In der Voruntersuchung ist eine besondere Publikumsattraktion (z.B. Achterbahn) beispielhaft im südöstlichen Teil des Änderungsbereiches und mit einem Abstand von 200 m zum nördlich gelegenen Wohnhaus positioniert und eingerechnet; dies stellt sich als schalltechnisch vertretbar dar.

Auch der Lärm aus dem Besucherverkehr wurde voruntersucht. Einberechnet wurden 150.000 Pkw pro Jahr. Da die Parkbesucher i.d.R. in kleinen Gruppen bzw. als Familie anreisen (ca. 3 Personen pro Pkw), entspricht dies in etwa 450.000 Besuchern pro Jahr also 50% mehr als bisher. Unter Berücksichtigung eines Lärmzuschlages für den Pflasterbelag auf der Straße „Über dem Worberg“ und dort gefahrene 50 km/h sind laut Voruntersuchung zunächst keine Pegelüberschreitungen an den betroffenen Wohnhäusern entlang der Strecke zu erwarten.

Für die Ebene des Flächennutzungsplanes kann somit aufgezeigt werden, dass grundsätzlich eine Erweiterung des Tier- und Freizeitparks an dieser Stelle aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Vertiefende bzw. ergänzende Schalluntersuchungen erfolgen sachgerecht auf der Ebene nachfolgender verbindlicher Plan- und Genehmigungsverfahren.

#### **11.2.1.2 SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES NATUR UND LANDSCHAFT**

Grundlage der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sind der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2004) und die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 1996).

Zur Bestandsbewertung wird zunächst auf die Darstellungen zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Soestetal zwischen Talsperre und Friesoythe“ (CLP 7, Verordnung vom 31.07.1992) und die Vorgaben der Landschaftsplanung (s.o. Kap. 4.1 und 4.2) verwiesen. Zur Beurteilung der Bestandssituation wurde das Planungsgebiet außerdem im Oktober 2010 und im April 2011 aufgesucht. Außerdem erfolgte ein Abgleich mit einem neueren Luftbild.

Das Plangebiet ist naturräumlich gesehen Teil des Loruper Geestrückens, einem vorwiegend sandigen Grundmoränengebiet mit mehr oder weniger stark podsolierten Böden. Bei den bislang noch in Ackernutzung befindlichen Erweiterungsflächen für den Tierpark handelt es sich jedoch um kulturhistorisch interessante Eschböden. Die potentielle natürliche Vegetation wird von Eichen-Birkenwäldern und Buchen-Eichenwäldern gebildet.

Nach Angaben der Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 (1997) handelt es sich bei den Erweiterungsflächen um alte Plaggeneschböden, welche sich durch hohe Ertragsfähigkeit auszeichnen und zudem kulturhistorisch interessant sind. Aufgrund des besonderen Schutzbedarfs solcher Böden werden im Falle einer Umnutzung zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Gleichwohl muss auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Vornutzung von einer Beeinträchtigung der ursprünglichen Bodeneigenschaften ausgegangen werden. Der Boden im Planungsgebiet besitzt aber aufgrund seiner vielfältigen Funktionen eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt.

Oberflächengewässer fehlen im Änderungsbereich. Die Grundwasserneubildungsrate (= der Anteil der Niederschläge, der infolge von Versickerung zum Grundwasser gelangt), liegt mit 200-300 mm pro Jahr vergleichsweise hoch (Geowissenschaftliche Karte 1 : 200.000, 1979). Die Gefährdung des Grundwassers wird aufgrund der Beschaffenheit der Grundwasserdeckschichten als hoch angegeben.

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen lokalklimatisch bisher wenig beeinträchtigten Bereich. Ackerflächen dienen der Frischluftentstehung in der Nacht und beeinflussen das Lokalklima der angrenzenden Bereiche positiv.

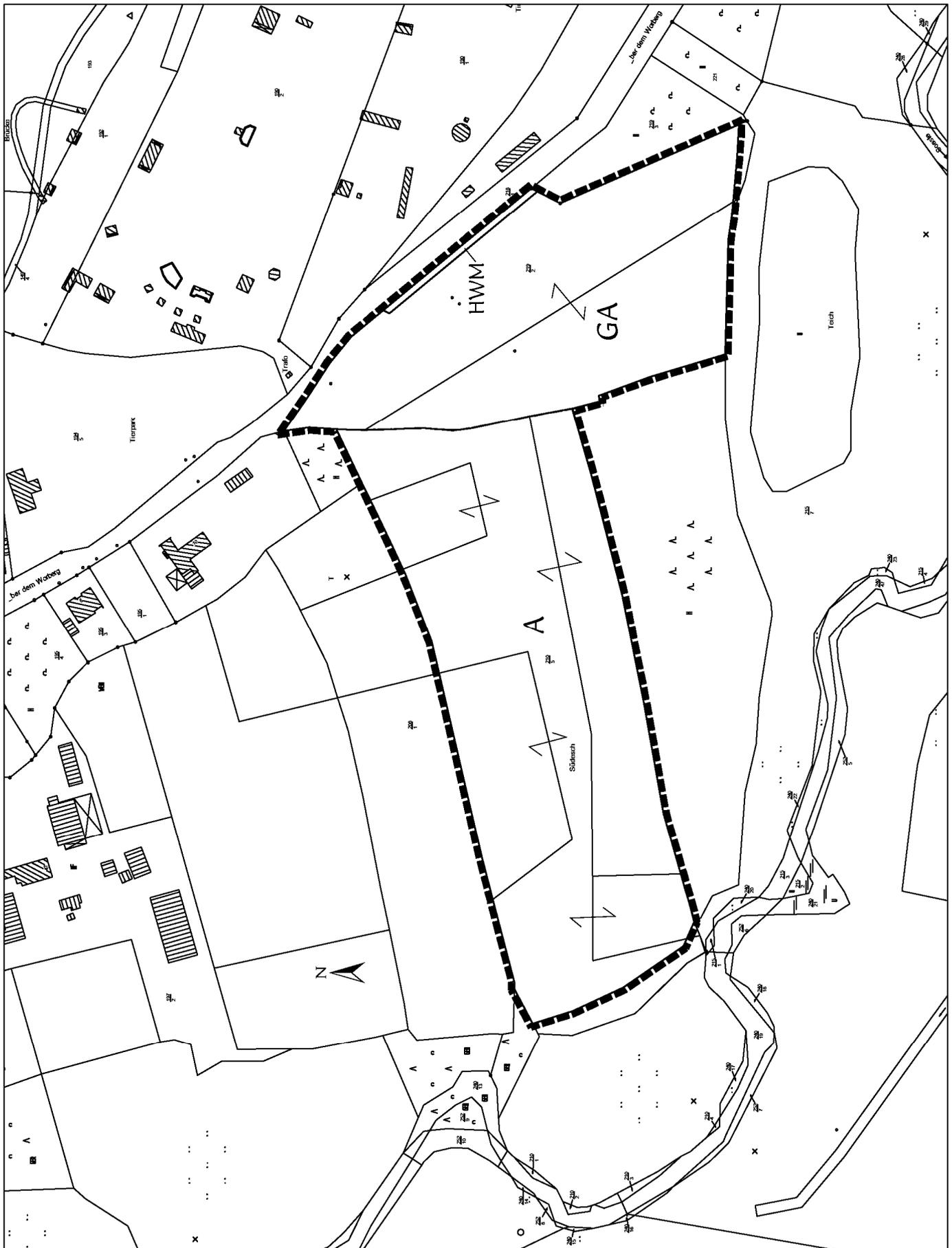
Das Landschaftsbild im Planungsgebiet und seiner Umgebung ist einerseits geprägt durch die angrenzenden baulichen Nutzungen (im Osten der vorhandene Tier- und Freizeitpark, im Norden lockere Bebauung entlang der Straße „Über dem Worberg“) und andererseits durch die unter Landschaftsschutz stehende Soeste-Niederung (s. Kap. 4.1) südlich und westlich der geplanten Erweiterungsflächen. Die naturraumtypische Ausstattung im Gebiet ist überwiegend gut erhalten: Die Eschflächen erheben sich leicht gewölbt. Das ganze Gebiet liegt gegenüber der grünlandgeprägten Talniederung deutlich erhöht, was durch eine ausgeprägte z.T. gehölzbestandene Geländekante am West und Südrand erfahrbar wird. Die ganz überwiegend außerhalb des Gebietes stehenden Gehölze mit überwiegend standortheimischen Bäumen und Sträuchern (v.a. Eichen und Holunder) beleben das Landschaftsbild. Beeinträchtigend wirken allerdings der bestehende Vergnügungspark mit seiner Lärmkulisse und dem Besucherverkehr. Neben der erschließenden Straße „Über dem Worberg“ reichen als Parkplatz genutzte Flächen von Osten an den Änderungsbereich heran.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind der nachfolgenden Karte „Biotop- und Nutzungstypen“ zu entnehmen. Entsprechend der hier verwendeten „Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ sind die Ackerflächen (A) und Einsaatgrünlandflächen (GA) gering zu bewerten. Im Grundsatz sind diese Biotoptypen in die Wertstufe 1 einzustufen; hier wird jedoch auf Grund des vorliegenden Eschbodens ein Aufschlag berücksichtigt und die Wertstufe 1,3 angesetzt. Die am östlichen Gebietsrand entlang der Straße „Über dem Worberg“, verlaufende Wallhecke (HWM, s. Kap. 4.2) ist jedoch als Schutzobjekt gem. § 22 NAGBNatSchG von hoher Wertigkeit (Wertstufe 5). Vorkommen gefährdeter Arten und Lebensräume wurden im Übrigen nicht festgestellt und sind auf Grund von Lage, Struktur und bisheriger Nutzung des Gebietes wie auch der unmittelbaren Umgebung nicht wahrscheinlich.

Für die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die geplante Sondergebietsentwicklung soll im Rahmen der Eingriffsregelung (s. Kap. 9) im Geltungsbereich selbst Kompensation geleistet werden.

**KARTE BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN**

Maßstab 1 : 2.500 (Abkürzungen der Biotoptypen und Erläuterungen s. Text)



### 11.2.1.3 SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Durch die Planung gehen Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Die Gemeinde hält dies vor dem Hintergrund der geplanten Erweiterung des Tier- und Freizeitparks für zulässig, zumal für die städtebauliche Entwicklung fast stets landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden müssen und die vorliegenden Flächen an bestehenden Betriebsstandort anschließen.

Entsprechend einer im Rahmen der Behördenbeteiligung durchgeführten Anfrage bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg handelt es sich bei dem Planungsgebiet um eine Eschfläche (die Bezeichnung der Örtlichkeit lautet „Südlicher Esch“). In solchen Situationen ist im Allgemeinen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen, die unter den Schutz des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) fallen. Für das Plangebiet besteht daher aus Sicht der Denkmalschutzbehörde der begründete Verdacht, dass sich unter der Mutterbodenauflage archäologische Spuren befinden. Erdarbeiten im Geltungsbereich wären demnach nur mit einer rechtzeitig zu beantragenden Genehmigung zulässig. Eine denkmalrechtliche Genehmigung setzt das Vorliegen von Ergebnissen einer archäologischen Prospektion der Flächen, auf denen der Verdacht auf Bodenfunde besteht, voraus. Für prospektierte und von den Denkmalpflegebehörden freigegebene Flächen brauchen keine weiteren denkmalrechtlichen Genehmigungen eingeholt werden.

Im Übrigen wird auf die Meldepflicht archäologischer Bodenfunde hingewiesen. Der nachfolgende Hinweis zum Schutzstatus archäologischer Bodenfunde und ggf. weitere entsprechende Hinweise sollen auch auf einem nachfolgenden Bebauungsplan angebracht werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Oldenburg – Referat Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Die Stadt verkennt nicht, dass mit Realisierung dieser Planung Flächen mit einem kulturhistorisch interessanten Bodentyp teilweise irreversibel überformt werden. In der Abwägung räumt die Stadt der Entwicklung des Tier- und Freizeitparks jedoch den Vorrang gegenüber dem Erhalt des Zustandes von Boden, Natur und Landschaft ein. Dabei berücksichtigt sie, dass eine Erweiterung des vorhandenen Tier- und Freizeitparks sinnvoll nur im Anschluss an dessen Gelände und aus Gründen der Flächenverfügbarkeit sowie zur Vermeidung weiterer Konflikte mit dem Umfeld nur in Richtung Westen möglich ist.

Weitere besondere oder wichtige Kultur- und Sachgüter, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Planungsgebiet nicht vorhanden bzw. der Stadt nicht bekannt geworden.

#### **11.2.1.4 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN**

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der vorgesehenen Sondergebietsentwicklung mit randständigen Grünflächen ist trotz der zunehmenden Versiegelung von Grundflächen und der Erweiterung der intensiven Erholungsnutzung eine Ausweitung der o.g. erheblichen Umweltauswirkungen durch sich verstärkende negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft andererseits sowie Kultur- und Sachgütern im Plangebiet nicht zu erwarten.

#### **11.2.2 PROGNOSEN ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES**

##### **11.2.2.1 ENTWICKLUNG BEI DURCHFÜHRUNG DIESER PLANUNG**

Durch die Realisierung der Planung werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umgenutzt zu Sondergebieten (SO). Damit werden Erweiterungsmöglichkeiten für einen bedeutenden, ortsansässigen Tier- und Freizeitpark (vgl. Kap. 4.3) im Anschluss an dessen Betriebsstandort geschaffen. Die gewählten Flächen bieten sich für eine solche Entwicklung an, da sie kurzfristig verfügbar sind und an den bestehenden Freizeitparkstandort in Mittelsten Thüle anschließen.

Die beabsichtigte Erweiterung des Tier- und Freizeitparks trägt zur Umsetzung der raumordnerischen Zielen für diesen Bereich in Mittelsten Thüle (Sicherung und Entwicklung der Erholungsnutzung jenseits des eigenen Bedarfes) bei. Letztlich wird damit auch den Empfehlungen des Zukunftskonzeptes des Zweckverbandes „Erholungsgebiet Thülsfelder Talsperre“ gefolgt, die vorhandenen Ankerattraktionen permanent und nachhaltig auszubauen.

Der Umweltzustand wird sich vor Ort zum Einen durch die zusätzliche Bodenversiegelung verschlechtern, zum Anderen werden sich durch die geplante Freizeitparknutzung die Lärmimmissionen im Umfeld erhöhen und das Landschaftsbild weiter beeinträchtigt. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Darstellungen von randlichen Grünflächen Voraussetzungen bieten, die Verschlechterungen teilweise abzumildern und auszugleichen. Auf Ebene eines nachfolgenden Bebauungsplanes bestehen weiterhin Möglichkeiten für geeignete Festsetzungen zur planinternen Kompensation und zum Immissionsschutz.

##### **11.2.2.2 ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DIESER PLANUNG („NULLVARIANTE“)**

Sofern die vorliegende Planung nicht realisiert würde, bliebe es zunächst bei einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Grundflächen im Geltungsbereich. Der ansässige Tier- und Freizeitpark könnte sich nicht wie geplant erweitern. Dies würde zu nachteiligen betriebswirtschaftlichen Auswirkungen führen, denn Trends und Entwicklungen auf der Nachfrageseite und bei den Wettbewerbern führen zu einem hohen Konkurrenzdruck, der permanente Reattraktivierungen und Neuerungen aus Anbietersicht erfordert. Langfristig könnte die Attraktivität des für das Erholungsgebiet Thülsfelder Talsperre wichtigen Freizeitangebotes leiden und zu Verlusten bei Einnahmen aus dem Tourismusgeschäft (insbesondere im Bereich der Tagesgäste) mit nachteiligen Folgen für die Beschäftigungsstruktur im Gebiet des Zweckverbandes führen.

### **11.2.3 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN**

Eine grundsätzliche Vermeidung der Umwelteinwirkungen ist aufgrund der angestrebten Erweiterung des Tier- und Freizeitparks vor Ort nicht möglich.

Allerdings ist es möglich Immissionskonflikte mit der Wohnnutzung im Umfeld zu vermeiden, indem besonders lärmintensive Freizeiteinrichtungen mit einem ausreichenden dazu positioniert werden. Das Plangebiet ist hierfür ausreichend groß bemessen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zum Immissionsschutz (Kap. 4.5) der Begründung verwiesen.

Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird durch Darstellung randlicher Grünflächen als Pufferzonen minimiert; hier sollen auf Ebene eines nachfolgenden Bebauungsplanes z.B. randliche Flächen zur Anpflanzung standortheimischer Laubgehölze festgesetzt werden. Eine weitere Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbildes soll dadurch erreicht werden, indem das Gebiet auf Ebene eines nachfolgenden Bebauungsplanes bezogen auf die zulässige Höhe von Gebäuden unter Berücksichtigung der angrenzenden Soeste-Niederung abgestuft gegliedert wird. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zum Landschaftsschutz (Kap. 4.1) und zur Landschaftsplanung (Kap. 4.2) sowie zur Eingriffsregelung (Kap. 9) der Begründung verwiesen.

Eine vollständige Kompensation im Plangebiet ist trotz der ebenfalls stattfindenden baulichen Entwicklung auf Grund der geplanten Nutzungsmischung im Grundsatz möglich. 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. Insofern wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes mit keinem erheblichen Kompensationsdefizit gerechnet, für das externe Kompensationsflächen und -maßnahmen aufzuzeigen wären.

### **11.2.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Gegenüber der beabsichtigten Erweiterung des ansässigen Tier- und Freizeitparks bestehen derzeit keine sinnvollen Alternativen in Mittelsten Thüle. Die Planung ist standortabhängig, da eine Erweiterung des vorhandenen Tier- und Freizeitparks sinnvoll nur im Anschluss an dessen Gelände und aus Gründen der Flächenverfügbarkeit sowie zur Vermeidung weiterer Konflikte mit dem Umfeld nur in Richtung Westen möglich ist. In diesem Zusammenhang sollen Immissionskonflikte mit dem Umfeld vermieden und der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden. Insofern gibt es zu der beabsichtigten Sondergebietsdarstellung mit randlichen Grünflächen keine städtebaulich sinnvolle Alternative.

### **11.3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **11.3.1. BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN**

Die möglichen Beeinträchtigungen durch den aus der Freizeitparknutzung entstehenden Lärm sind durch den TÜV-Nord, Bremen, untersucht worden. Eine entsprechende „Schalltechnische Voruntersuchung zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes“ liegt vor (Stand: 15.04.2011). Die in diesem Zusammenhang verwendeten Verfahren sind dort im Einzelnen hinterlegt.

Die Beurteilung hinsichtlich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfolgt in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Niedersächsischen Städtetages“ (1996); dies ist in einem integrierten Beitrag zur Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung zusammengestellt.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

#### **11.3.2 BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN („MONITORING“)**

Das Monitoring bezweckt keine generelle Vollzugskontrolle oder Nachsteuerung gültiger Pläne. Eine Kontrolle der in einem Bebauungsplan vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist im Rahmen des Monitoring zwar möglich aber nicht eigentlich Aufgabe des Monitoring. Es soll vielmehr erreichen, dass Auswirkungen der Planung beobachtet werden, um zu erkennen, falls erheblich nachteiligere Auswirkungen verursacht werden, als sie bei der Planung vorhergesehen und damit in die Abwägung einbezogen wurden. Die Stadt wird daher in gewissen Zeitabständen Überwachungsmaßnahmen durchführen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erfassen. Außerdem wird auf bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden zurückgegriffen.

#### **11.3.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Die vorliegende Planung dient dazu, Erweiterungsflächen für den ortsansässigen Tier- und Freizeitpark in Mittelsten Thüle im Erholungsgebiet Thülsfelder Talsperre auf bisherigen landwirtschaftlichen Flächen und im Anschluss an das bestehende Betriebsgelände darzustellen.

Die möglichen Lärmeinwirkungen aus der geplanten Freizeitparknutzung wurden in einer Voruntersuchung ermittelt und dargelegt.

Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild soll durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes minimiert und kompensiert werden.

Friesoythe, den

.....  
Bürgermeister

**ANLAGEN**

Schalltechnische Voruntersuchung zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Friesoythe, TÜV-Nord, Bremen, Stand: 15.04.2011, 16 Seiten Text, 4 Anhänge, DIN A4.