

**58. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT FRIESOYTHE
ANREGUNGEN UND BEDENKEN AUS DEN BETEILIGUNGEN GEM. § 3 (1) UND § 4 (1) BAUGB
EMPFEHLUNGEN ZUR ABWÄGUNG**

I. BETEILIGTE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE OHNE ANREGUNGEN

Gemeinde Garrel, Garrel, 20.12.2010
 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Cloppenburg, 20.12.2010
 EON Netz GmbH, Lehrte, 21.12.2010
 Kabel Deutschland Vertrieb & Service GmbH & Co KG, Leer, 21.12.2010
 Gemeinde Molbergen, Molbergen, 04.01.2011
 Nds. Forstamt Ahlhorn, Ahlhorn, 10.01.2011
 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Oldenburg, 12.01.2010
 Deutsche Telekom AG, Oldenburg, 14.01.2011
 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Oldenburg, 14.01.2011

II. EMPFEHLUNGEN ZUR ABWÄGUNG IM EINZELNEN

Es liegen nur Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange vor.

Anregung / Stellungnahme (Kurzfassung)	Abwägung / Beschlussempfehlung
<p>Oldenburgische IHK, Oldenburg, 16.12.2010</p> <p>die Planungen werden von uns grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Allerdings können wir uns im jetzigen Verfahrensstadum noch nicht abschließend äußern. Hinweise und Anregungen zum Umfang der Umweltprüfung können von uns ebenfalls noch nicht gegeben werden.</p> <p>Wir bitten aber am weiteren Verfahrensablauf beteiligt zu werden.</p>	<p>Die grundsätzlich positive Haltung der IHK gegenüber der Planung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur öffentlichen Auslegung wird die Begründung ergänzt und ein Umweltbericht beigelegt.</p> <p>Wie erwartet wird die IHK am weiteren Verfahrensablauf beteiligt.</p>
<p>EWE Netz GmbH, Cloppenburg, 06.01.2011</p> <p>vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung an der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Friesoythe.</p> <p>Wir haben den Planentwurf mit Begründung auf Ihrer Homepage eingesehen. Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.</p> <p>Vorsorglich weisen wir auf vorhandene Versorgungsleitungen der EWE NETZ GmbH hin. Bei allen Leitungen muss eine ständige Erreichbarkeit für uns gegeben sein, um Unterhaltungs-, Wartungs- oder Reparaturarbeiten durchführen zu können. Bestehende Rechte müssen erhalten bleiben.</p> <p>Vor Baubeginn besteht Erkundigungs- und Sicherungspflicht. Bauplanende und bauausführende Firmen müssen angewiesen werden, sich aktuelle Planauskunft bei der EWE NETZ GmbH einzuholen.</p> <p>Sie möchten gerne per E-Mail Kontakt mit uns aufnehmen! Bitte verwenden Sie folgende E-Mail-Adresse: ewe.cloppenburg@ewe.de</p> <p>Haben Sie noch Fragen? Dann rufen Sie uns an, Herr Werner Fangmann Telefon 04471 13-291 wird sie gerne beantworten.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die nachfolgende Erschließungsplanung bzw. die Bauausführung und werden zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig beachtet.</p>

Anregung / Stellungnahme (Kurzfassung)**OOWV, Brake, 06.01.2011**

wir haben von der oben genannten Flächennutzungsplanänderung der Stadt Friesoythe Kenntnis genommen.

Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die angrenzenden Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken zu äußern.

Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umliegarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitung in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Averbeck von unserer Betriebsstelle in Thülsfelde, Tel: 04495 / 924111, in der Örtlichkeit an.

Abwägung / Beschlussempfehlung

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Erschließungsplanung bzw. die Bauausführung und werden zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig beachtet.

Zweckverband Erholungsgebiet Thülsfelder Talsperre, Cloppenburg, 11.01.2011

aus Sicht des Zweckverbandes Erholungsgebiet Thülsfelder Talsperre bestehen gegen die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken, bei Einbeziehung der nachfolgenden Punkte:

1. Ortsbildpflege

Der Planbereich befindet sich an einer für das Erscheinungsbild des Erholungsgebietes markanten Stelle. Deshalb sollten für die festen Gebäude regionaltypische Fassaden- und Dachdeckungsfarben (rot bis rotbraun) vorgeschrieben werden.

2. Eingrünung

Zu den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sind Pufferbereiche einzuplanen, die mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind.

zu 1. Ortsbildpflege

In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) wird geprüft, in wie weit Gestaltungsvorschriften für Gebäude getroffen werden sollen. Bei bestimmten Anlagen (Fahrgeschäften, Tiergehegen) sind die Festsetzungsmöglichkeiten auf Grund der zweckbestimmten Bauausführung jedoch begrenzt.

zu 2. Eingrünung

Die neuen Sondergebietsflächen werden nunmehr 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

Anregung / Stellungnahme (Kurzfassung)**Abwägung / Beschlussempfehlung****Landkreis Cloppenburg, Cloppenburg, 13.01.2011**

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die v.g. Flächennutzungsplanänderung.

An der Straße „Über dem Worberg“ befindet sich eine 95 m lange gesetzlich geschützte Wallhecke, die im nachfolgenden Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen ist. Der Gehölzbestand ist im Bebauungsplan als zu erhaltender Gehölzbestand gesondert festzusetzen. Eine Karte mit der Lage der Wallhecke füge ich der Stellungnahme bei.

In der Eingriffsbilanzierung ist der vorhandene Bestand der Wallhecke einzustellen. Ob der Planungswert von 1,5 für den gesamten geplanten Tierpark gerechtfertigt ist, hängt von dem Versiegelungsgrad und der Durchgrünung des Plangebietes ab und kann m.E. erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand zur freien Landschaft und der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet sind die angedachten Höhen von 20 m für Spiel- und Fahrleinrichtungen zu hoch bemessen. Bei der freien Landschaft einschließlich des Landschaftsschutzgebietes handelt es sich um wenig beeinträchtigte Bereiche. Allenfalls sind bauliche Anlagen mit einer Höhe von 10 m vorstellbar. Höhere bauliche Anlagen sind im Zentralbereich des Tierparks, östlich der Straße „Über dem Worberg“ aufzustellen.

durch die Entwicklung dieser Pufferzonen zu mehrreihigen Gehölzanpflanzungen soweit möglich minimiert werden; dazu sollen hier auf Ebene eines nachfolgenden Bebauungsplanes z.B. randliche Flächen zur Anpflanzung standortheimischer Laubgehölze festgesetzt werden. Gleichwohl werden bei einer späteren verbindlichen Umsetzung der Eingrünung die Zufahrtsmöglichkeiten für die südlich gelegenen landwirtschaftlichen Restflächen ausgespart werden.

Hinsichtlich der vom Landkreis vorgebrachten Anregungen fand am 30.03.2011 ein Erörterungsgespräch mit Vertretern der Umwelt- und Planungsamtes, der Verwaltung und des Planungsbüros im Kreishaus zu Cloppenburg statt.

Der Hinweis auf die Wallhecke wird in die Begründung aufgenommen und durch den Kartenauszug aus dem Kataster des Landkreises ergänzt.

Entsprechend wird der Bestandswert der Wallhecke in die Bilanzierung eingestellt.

Die Auffassung, dass der genaue Kompensationsumfang erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bestimmt werden kann, wird von der Stadt geteilt. Es wird für die Ebene des Flächennutzungsplanes daher an der überschlägigen Ermittlung festgehalten, denn es sind grundsätzlich Bebauungsplanentwürfe denkbar, die bei entsprechenden Festsetzungen eine weitgehend planinterne Kompensation möglich machen.

Die Auffassung des Landkreises, dass hier generell nur höchstens 10 m hohe bauliche Anlagen vorstellbar sind, wird von der Stadt nicht geteilt. Die Erweiterungsplanung des Tier- und Freizeitparks erfolgt ja gerade deshalb, weil die Kapazitäten zur Aufstellung hoher Fahrgeschäfte im östlichen Teil des Betriebsgeländes absehbar an ihre Grenze kommen. Die Stadt erkennt jedoch nicht die Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbildes in diesem Bereich. Zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild soll das Gebiet daher auf Ebene eines nachfolgenden Bebauungsplanes bezogen auf die zulässige Höhe von Gebäuden abgestuft gegliedert werden. So soll in einer Zone von ca. 150 m Tiefe gemessen von der Westgrenze des Planungsgebietes (Rand des LSG) eine

Anregung / Stellungnahme (Kurzfassung)

Zu sämtlichen Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sind Pufferbereiche von mindestens 10 m Breite einzuplanen, die mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind.

Wie der Erläuterung zum Planungskonzept zu entnehmen ist, zählt der Tierpark jährlich rund 300.000 Besucher. Durch die deutliche Vergrößerung wird sich die Besucherzahl entsprechend vergrößern und somit auch das Verkehrsaufkommen.

Die dadurch entstehende Lärmsituation für die Wohnhäuser im Norden der Erweiterung ist durch Lärmgutachten zu untersuchen.

Abwägung / Beschlussempfehlung

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.

Die neuen Sondergebietsflächen werden nunmehr 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 Gehölzanpflanzungen soweit möglich minimiert werden; dazu sollen hier auf Ebene eines nachfolgenden Bebauungsplanes z.B. randliche Flächen zur Anpflanzung standortheimischer Laubgehölze festgesetzt werden. Gleichwohl werden bei einer späteren verbindlichen Umsetzung der Eingrünung die Zufahrtsmöglichkeiten für die südlich gelegenen landwirtschaftlichen Restflächen ausgespart werden.

Der Forderung nach einem Lärmgutachten wird nachgekommen. Von der künftigen Tier- und Freizeitparknutzung im Änderungsbereich können störende Lärmimmissionen im Bereich der nördlich benachbarten Wohnnutzung auftreten. Die Stadt lässt daher schon auf Ebene des Flächennutzungsplanes durch gutachterliche Stellungnahmen des TÜV-Nord, Bremen, prüfen, 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. vertiefter Untersuchung einzelner Aspekte vor dem Hintergrund einer sich konkretisierenden Parkerweiterungsplanung.

Anregung / Stellungnahme (Kurzfassung)	Abwägung / Beschlussempfehlung
	<p>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 Wohnnutzung 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 lärmindernde 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.</p> <p>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 also 50% mehr als bisher. Unter Berücksichtigung eines Lärmzuschlages für den Pflasterbelag auf der Straße „Über dem Worberg“ und gefahrene 50 km/h sind laut Voruntersuchung zunächst keine Pegelüberschreitungen an den betroffenen Wohnhäusern entlang der Strecke zu erwarten.</p> <p>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.</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, 18.01.2011</p> <p>aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Zur oben genannten 58. Änderung des Flächennutzungsplans haben wir keine Bedenken.</p>	<p>Die allgemeinen Hinweise zum Bodenschutz und zu den entsprechenden themenbezogenen Veröffentlichungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechend einer im Rahmen der Behördenbeteiligung durchgeführten Anfrage bei der Unteren Denkmalschutzbe-</p>

Anregung / Stellungnahme (Kurzfassung)

Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes ist im Rahmen der Umweltprüfung die Betrachtung und Bewertung der Bodenfunktionen erforderlich.

Vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt und Klimaschutz wurde mit Schreiben vom 06.11.2009 der Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ (http://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf) zur Beachtung empfohlen, aus dem ersichtlich wird, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Belange des Bodenschutzes in der Umweltprüfung berücksichtigt werden müssen.

Hinweise zur Berücksichtigung von Bodendaten in der Bauleitplanung können außerdem dem Leitfaden „Bereitstellung von Bodendaten für die Bauleitplanung“, Arbeitshefte Boden, Heft 2000/2, Schwelzerbart'sche Verlagsbuchhandlung entnommen werden.

Verschiedene Bodeninformationen sind auf unserem Kartenserver <http://nlbls.lbeg.de/cardomap3/> im Internet unter Bodenkunde > Bodenkundliche und landwirtschaftliche Auswertungskarten eingestellt. Der Leitfaden „Schutzwürdige Böden in Niedersachsen - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ ist als Heft 8 in der Publikationsreihe *GeoBerichte* erschienen und als download ebenfalls im Internet eingestellt (unter *Produkte/Projekte>Publikationen>GeoBerichte*).

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Abwägung / Beschlussempfehlung

hörde 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 Mutterbodenaufgabe 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 freigegebene Flächen brauchen keine weiteren denkmalrechtlichen Genehmigungen eingeholt werden.

Das Schutzgut Boden wird in der Eingriffsregelung berücksichtigt. Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Vornutzung ist jedoch von einer Beeinträchtigung der ursprünglichen Bodeneigenschaften auszugehen. Der Boden im Planungsgebiet besitzt aber aufgrund seiner vielfältigen Funktionen eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt. Im Grundsatz sind solche Flächen nach dem hier angewandten Städtetagmodell in die Wertstufe 1 einzustufen; hier wird jedoch auf Grund des vorliegenden Eschbodens ein Aufschlag berücksichtigt und die Wertstufe 1,3 angesetzt; dies entspricht der Vorgehensweise in vergleichbaren Planungsfällen.

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.