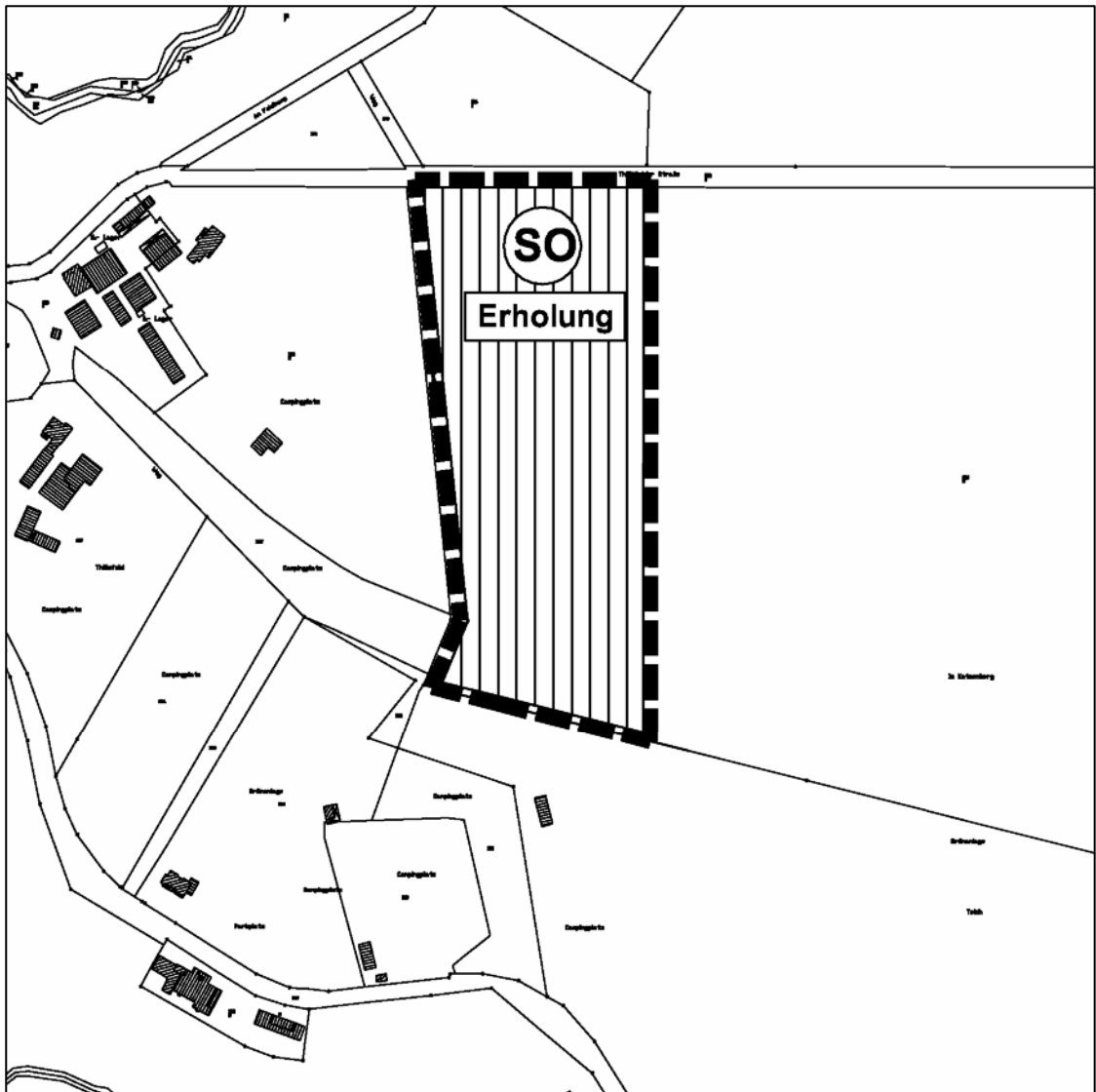


STADT FRIESOYTHE



A) 47. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

B) BEBAUUNGSPLAN NR. 198 „CAMPINGPLATZ SEEBLICKSTRASSE“

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
4.	Plankonzeption	7
5.	Flächenbilanz	10
5.1	47. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	10
5.2	Bebauungsplan Nr. 198.....	10
	Anlagen.....	11

1. ALLGEMEINES

In Thülsfelde im Bereich des Erholungsgebietes Thülsfelder Talsperre soll benachbart zu vorhandenen Campingplätzen östlich der „Seeblickstraße“ und südlich der „Thülsfelder Straße“ ein weiterer Campingplatz entwickelt werden.

A) Die Stadt Friesoythe hat daher beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 198 „Campingplatz Seeblickstraße“ aufzustellen; dies geschieht aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 2 BauGB sowie des § 40 der Niedersächsischen Stadtordnung, jeweils in der z.Z. geltenden Fassung. Der Flächennutzungsplan soll gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden.

B) Die Stadt Friesoythe hat daher beschlossen den Flächennutzungsplan zu ändern (47. 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.

Auf Grund des angestrebten Parallelverfahrens und zur Vereinfachung des Verwaltungshandelns erfolgt die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (incl. „Scoping“) zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan gleichzeitig. Dieser Erläuterung zur Plankonzeption liegen je nach Anfrage und beteiligter Behörde entsprechende Planentwürfe und Ausarbeitungen an.

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

Der Plan wurde auf einer digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1:1.000 gezeichnet. Die Lage des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt, Maßstab 1:5.000) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet liegt in Thülsfelde im Bereich des Erholungsgebietes Thülsfelder Talsperre unmittelbar östlich der „Seeblickstraße“ und südlich der „Thülsfelder Straße“. Die Fläche wurde im Sommer 2009 noch ackerbaulich (Roggen) genutzt. Entlang der Ostseite der Seeblickstraße verläuft ein Gehölzstreifen aus Laubbäumen und -sträuchern. Nordwestlich und außerhalb des Plangebietes verläuft der Wasserzug II. Ordnung Nr. 6-20 der Friesoyther Wasseracht.

3. PLANERISCHE VORGABEN

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (RROP 2005) ist die Stadt Friesoythe als Mittelzentrum u.a. mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Der engere Planungsraum östlich der Thülsfelder Talsperre ist als Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung festgelegt. Die beabsichtigte Erweiterung der Campingplatzgebiete steht im Einklang mit den vorrangigen Funktionen dieses Teilraumes der Stadt Friesoythe und tragen zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele bei.

Das Plangebiet liegt außerdem in der Randzone eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Eine Beanspruchung von Teilflächen, die außerdem unmittelbar an vorhandene intensiv genutzte Erholungsnutzungen anschließen, beeinträchtigt grundsätzlich nicht die Funktion des Vorranggebietes. Das Plangebiet befindet sich zudem unmittelbar westlich des Wasserschutzgebietes Thülsfelder Talsperre Zone III A. Die Belange des Grundwasserschutzes sind bei Auswahl der Baumaterialien zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planzeichnung angebracht.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Friesoythe stellt das Plangebiet bislang Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Flächen westlich der „Seeblickstraße“ sind als Parkanlage und im Übrigen großflächig bis an die Grenze des Naturschutzgebietes Thülsfelder Talsperre (WE 60) als Sondergebiet „Camping“ (S C) dargestellt; weiter südöstlich ist eine große Parkplatzfläche ausgewiesen. (s. Abb. nächste Seite). Diese Nutzungen sind auch durch den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 19 „Thülsfelder Talsperre“ (einschließlich seiner 1. Änderung) entsprechend konkretisiert.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit im Parallelverfahren geändert (47. Änderung des Flächennutzungsplanes) (s. Abb. übernächste Seite), womit der Änderungsbereich (in Form von 2 Teilflächen) als Sondergebiet Erholung dargestellt wird. Art und Maß der Erholungsnutzung sollen sachgerecht auf Ebene des Bebauungsplanes genauer festgesetzt werden.

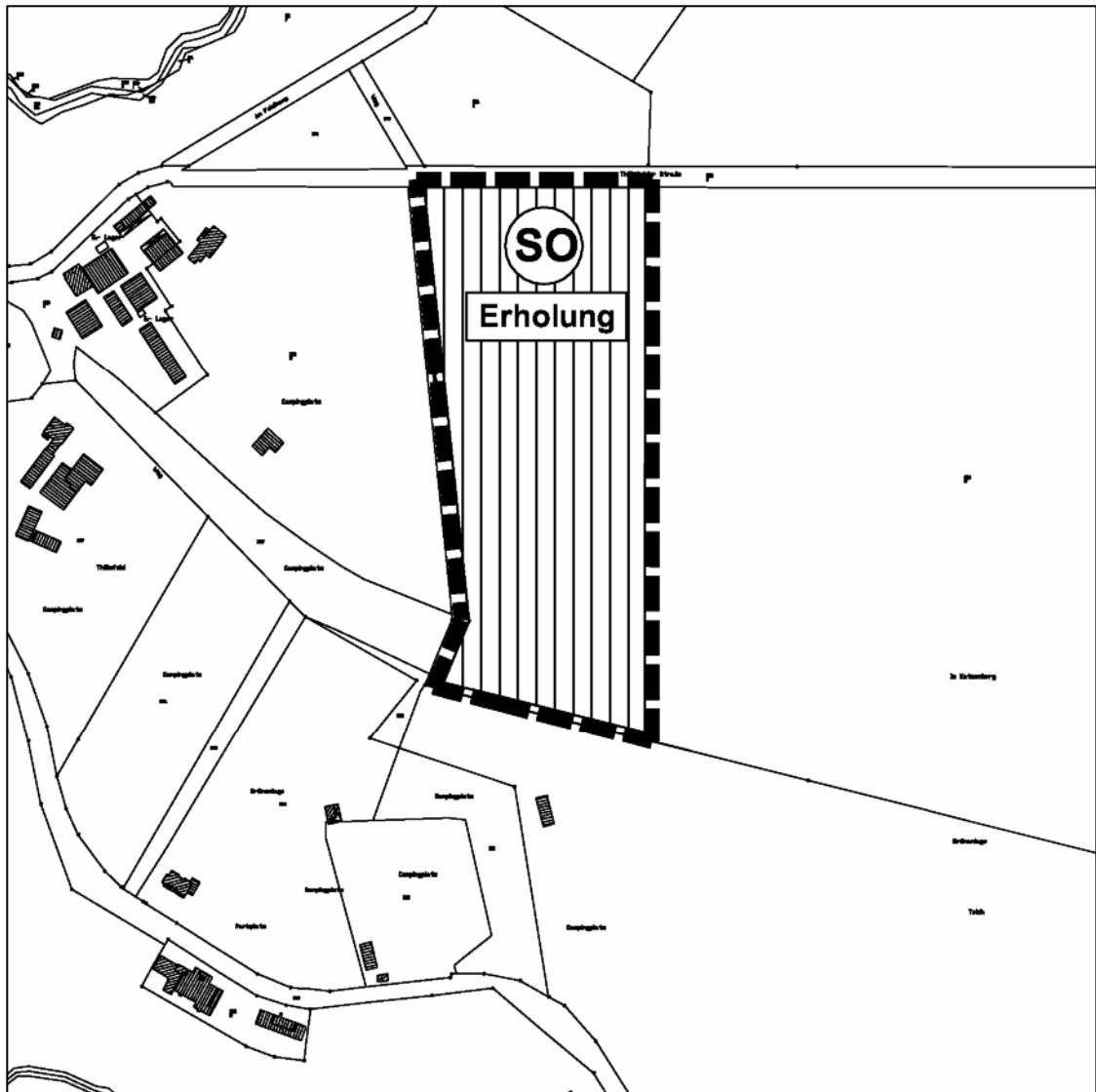
Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg von 1998 weist das Planungsgebiet selbst und seine nächste Umgebung auf Grund der intensiven Nutzung durch den Erholungsbetrieb und die Landwirtschaft südlich der „Thülsfelder Straße“ in Karte 6 als „stark eingeschränkt“ (Wertstufe 4) in seiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aus. Die Karte 9 verzeichnet hier keine geschützten oder schutzwürdigen Teile von Natur und Landschaft. Dementsprechend sind in Karte 10 auch keine besonderen Maßnahmen für das Gebiet vorgesehen. Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Friesoythe zeigt für den Geltungsbereich ebenfalls kein besonderes Konfliktpotential auf. Es wird hier lediglich auf die Gehölzbestände entlang der „Seeblickstraße“ hingewiesen.

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe.
Maßstab 1 : 5.000.



Abb.: Ausschnitt aus der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Friesoythe.
Entwurfsstand: Juli 2009, frühzeitige Behördenbeteiligung.
Maßstab 1 : 5.000.



4. PLANKONZEPTION

Mit der Planung soll die touristische Nutzung im Bereich der Talsperre erweitert werden. In Übereinstimmung mit dem touristischen Zukunftskonzept für den Erholungsbereich Thülsfelder Talsperre wird hiermit das Gästeangebot vertieft. Das Zukunftskonzept sieht das Ostufer als Erlebnisufer. Dabei wird als Leitlinie bei Erweiterungen und Neubauten einer touristischen Nutzung die Priorität gegenüber einer Dauernutzung gegeben.

Im Plangebiet wird daher ein Campingplatz vorgesehen, bei dem Dauernutzung ausgeschlossen wird. Um qualitative Standards für die Erholungssuchenden sicher zu stellen, werden Gebäude und Nebenanlagen für Verwaltung, die Versorgung, Freizeit, Spiel, Sanitäreanlagen, bis hin zu Gästeküchen, vorgesehen.

Um auch kurzfristige Konzeptänderungen auf der Basis von Nutzerwünschen oder Marktanalysen möglich zu machen, wird auf eine Festlegung kleinteiliger Bauflächen für die zu errichtenden Gebäude verzichtet. Vielmehr wird durch textliche Festsetzungen die Obergrenze der Gebäude festgelegt. Auch die Gliederung des Campingplatzes in Caravanplätze, Zeltplätze, Parkplätze etc. wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, um die Flexibilität bei der Projektierung und im Betrieb aufrecht zu erhalten. In diesem Falle kann auch auf eine Positionierung der einzelnen Nutzungen verzichtet werden, da keine empfindlichen Nutzungen angrenzen, die einen bestimmten Abstand, z.B. zu Sammelstellplätzen, erfordern würden.

Das Sondergebiet Camping soll mit einem 10 m breiten Gehölzstreifen gegenüber der Landschaft abgegrenzt werden, wobei zur Seeblickstraße die vorhandenen Gehölze erhalten werden sollen.

Eine Zufahrt ist ausschließlich im Nordbereich der Seeblickstraße vorgesehen, um den Fahrverkehr nicht zu weit an den übrigen Erholungsnutzungen entlangführen zu müssen. Damit fällt auch die Wegstrecke zur Bundesstraße 72, die über die Thülsfelder Straße erreichbar ist, kürzer aus.

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.

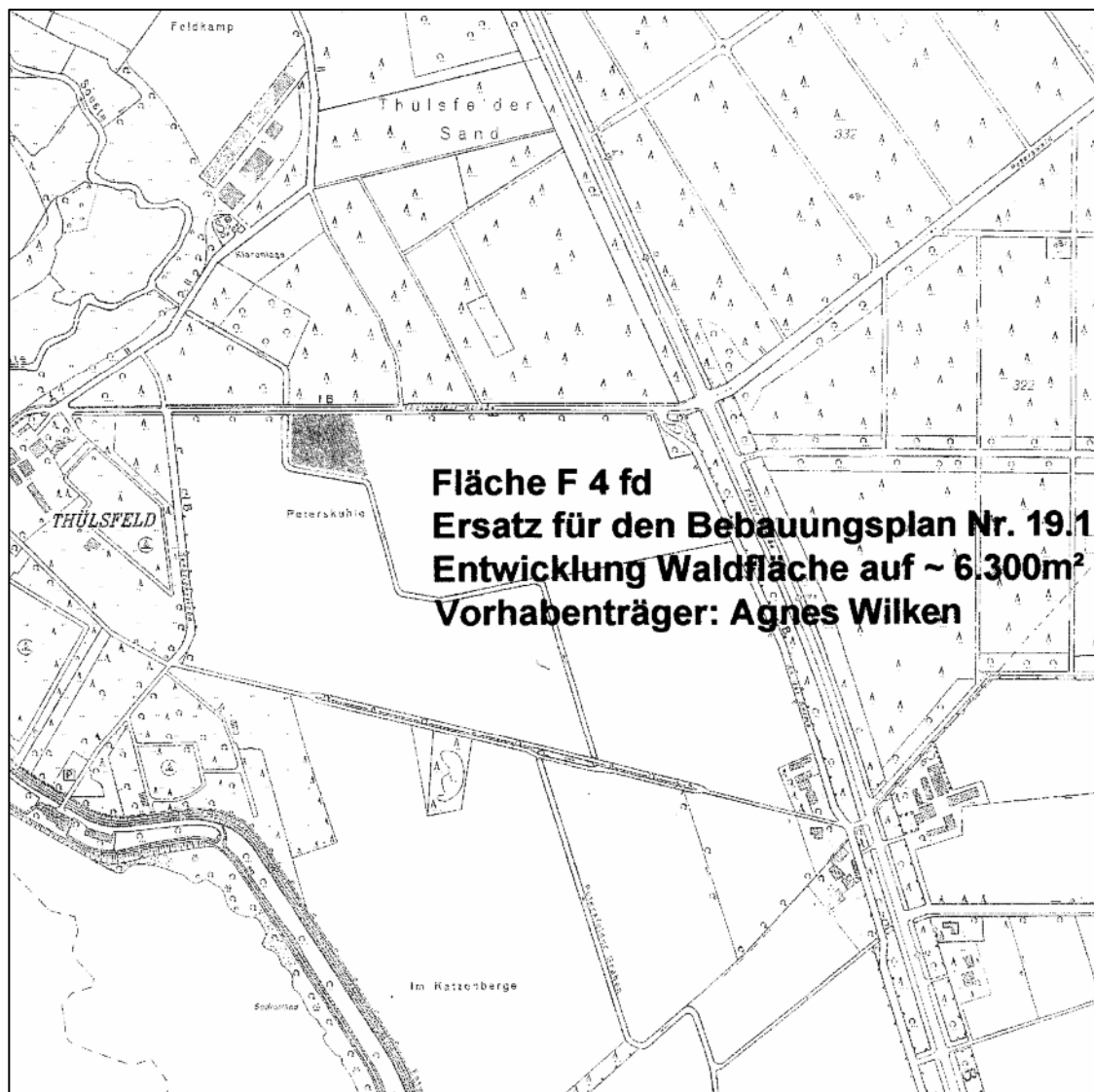
Die Schmutzwasserentsorgung soll über Pumpen und Druckrohrleitungen zur nördlich „Am Feldkamp“ gelegenen Kläranlage des OOWV erfolgen.

Ein erheblicher Eingriff stellt die durch die Planung vorbereitete zusätzliche Versiegelung von Grundflächen dar. Unter einer Berücksichtigung einer vollen Ausschöpfung der künftigen Versiegelungsmöglichkeiten (höchstens 20% der Grundfläche) im Sondergebiet Campingplatz ist im Vergleich von Bestand und Planung ein erheblicher Wertunterschied zu erwarten.

Eine vollständige Kompensation im Plangebiet ist trotz der vorgesehenen randlichen Anpflanzungen auf Grund der geplanten Nutzung nicht möglich. Insofern soll überwiegend extern Kompensation geleistet werden.

Als externe Kompensationsfläche soll ein Teilstück des nahe gelegenen und im Eigentum des künftigen Campingplatzbetreibers befindlichen Flurstückes 174/2, Flur 40, Gemarkung Friesoythe herangezogen werden. Von diesem in Ackernutzung befindlichen Grundstück zur Gesamtgröße von ca. 23,8 ha wurde bereits ein Teil zur Kompensation von Eingriffen aus dem Bebauungsplan Nr. 19.1 verwendet (s. nachfolgende Abb.). Es handelt sich hierbei um die durch eine Grunddienstbarkeit abgesicherte Kompensationsfläche F 4 fd des Kompensationskatasters der Stadt Friesoythe zur Größe von ca. 6.300 m². Bis zum Satzungsbeschluss sollen wenn möglich im Anschluss hieran auch die für den Bebauungsplan Nr. 198 erforderlichen Kompensationsflächen und -maßnahmen durch geeignete Instrumente sichergestellt werden. Bei der gewählten Kompensationsmaßnahme (Neubegründung von Laubwald auf Acker) kann von einem Aufwertungsfaktor von mindestens 2 Werteinheiten pro Quadratmeter (WE/m²) ausgegangen werden. Insofern geht die Stadt davon aus, dass hier ein ausreichender Kompensationswert in naturräumlichem Zusammenhang bereitgestellt werden kann.

Abb.: Lage der externen Kompensationsfläche für B-Plan Nr. 19.1 südlich der Thülsfelder Straße östlich des Plangebietes. Maßstab 1:10.000.



Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind Tierhaltungsanlagen vorhanden. Um die im Geltungsbereich möglicherweise auftretenden Geruchsimmission beurteilen zu können, wird derzeit durch den TÜV-Nord, Hamburg, eine Berechnung der relativen Häufigkeit von Geruchsstunden unter Berücksichtigung der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL 2008) durchgeführt. Verwendet wird dabei das anerkannte Geruchsausbreitungsmodell AUSTAL2000G.

Andere und wesentliche beeinträchtigende Umwelteinwirkungen auf die geplante Nutzung im Geltungsbereich sind zunächst nicht zu erwarten bzw. der Stadt nicht bekannt.

Für die vorliegenden Bauleitpläne 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)

5.1 47. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**Bestand:**

Fläche für die Landwirtschaft	47.229 m ²
gesamt	47.229 m²

Planung:

Sondergebiet (SO) Erholung	47.229 m ²
Gesamt	47.229 m²

5.2 BEBAUUNGSPLAN NR. 198**Bestand:**

(gem. 47. FNP-Änderung)

Sondergebiet (SO) Erholung	47.229 m ²
Gesamt	47.229 m²

Planung:

Sondergebiet (SO) Camping	37.802 m ²
Erhaltungsflächen für Gehölze mit Ergänzungspflanzung	3.268
Anpflanzflächen für Gehölze	6.159 m ²
gesamt	47.229 m²

ANLAGEN

Bebauungsplanentwurf, 1 Blatt, A4, 1 : 2.000

Entwurf textliche Festsetzungen, 2 Blatt

Entwurf der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes, 1 Blatt, A4, 1 : 5.000