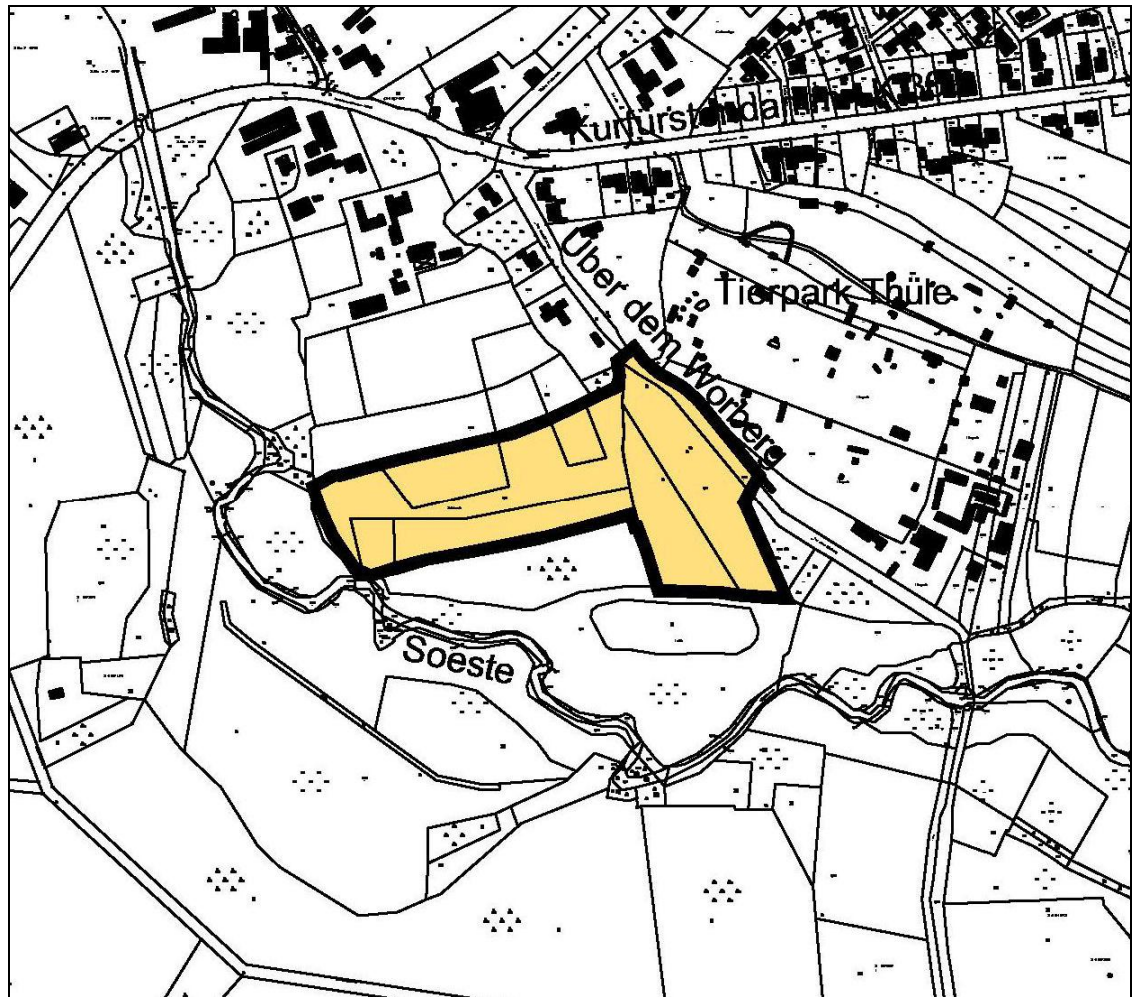


STADT FRIESOYTHE



BEBAUUNGSPLAN NR. 209 „TIER- UND FREIZEITPARK THÜLE“

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	3
3.1	Raumordnung und Regionalplanung	3
3.2	Flächennutzungsplanung	4
4.	Fachliche Vorgaben.....	7
4.1	Landschaftsschutz	7
4.2	Landschaftsplanung	8
4.3	Zukunftskonzept Erholungsgebiet Thülsfelder Talsperre	10
4.4	Belange der Denkmalpflege	10
4.5	Belange des Immissionsschutzes.....	11
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	15
6.	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelnen.....	15
7.	Verkehrerschliessung	18
8.	Ver- und Entsorgung.....	18
9.	Eingriffsregelung.....	19
10.	Flächenbilanz	21
11.	Umweltbericht.....	22
11.1	Einleitung	22
11.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele dieser Planung	22
11.1.2	Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze sowie Fachplanungen und ihre Bedeutung für diese Planung	23
11.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	23
11.2.1	Bestand und Bewertung.....	23
11.2.1.1	Schutzgut Mensch	23
11.2.1.2	Schutzgüter des Komplexes Natur und Landschaft	24
11.2.1.3	Schutzgüter des Komplexes Kultur- und sonstige Sachgüter.....	27
11.2.1.4	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	28
11.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	28
11.2.2.1	Entwicklung bei Durchführung dieser Planung.....	28
11.2.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung dieser Planung („Nullvariante“).....	28
11.2.3	Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	29
11.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	29
11.3.	Zusätzliche Angaben.....	29
11.3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	29
11.3.2	Beschreibung der Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen („Monitoring“).....	30
11.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30
Anlagen.....		31

1. ALLGEMEINES

In Mittelsten Thüle sollen 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 Bebauungsplan Nr. 209 „Tier- und Freizeitpark Thüle“ 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 wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert (58. Änderung des Flächennutzungsplanes).

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 1:10.000) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

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 Geltungsbereiches erstreckt sich ein lockeres Straßen begleitendes Siedlungsband, das über eine kleine Gehölzfläche vom Geltungsbereich getrennt ist. Die Flächen im Geltungsbereich 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 Festsetzung von Gehölzflächen am West- und Südrand des Plangebietes wird eine Abstandszone vorgehalten.

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 Geltungsbereich 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 Geltungsbereiches angrenzende lockere Siedlungsband westlich der Straße „Über dem Worberg“ ist als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit im Parallelverfahren geändert (58. Änderung des Flächennutzungsplanes) (s. Abb. übernächste Seite), womit der Geltungsbereich als Sondergebiet dargestellt wird. Der Feststellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Friesoythe erfolgte am 10.10.2011. Art und Maß der Nutzung sollen sachgerecht auf Ebene des Bebauungsplanes genauer festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe. Stand: Nov. 2008.
Maßstab 1 : 5.000.

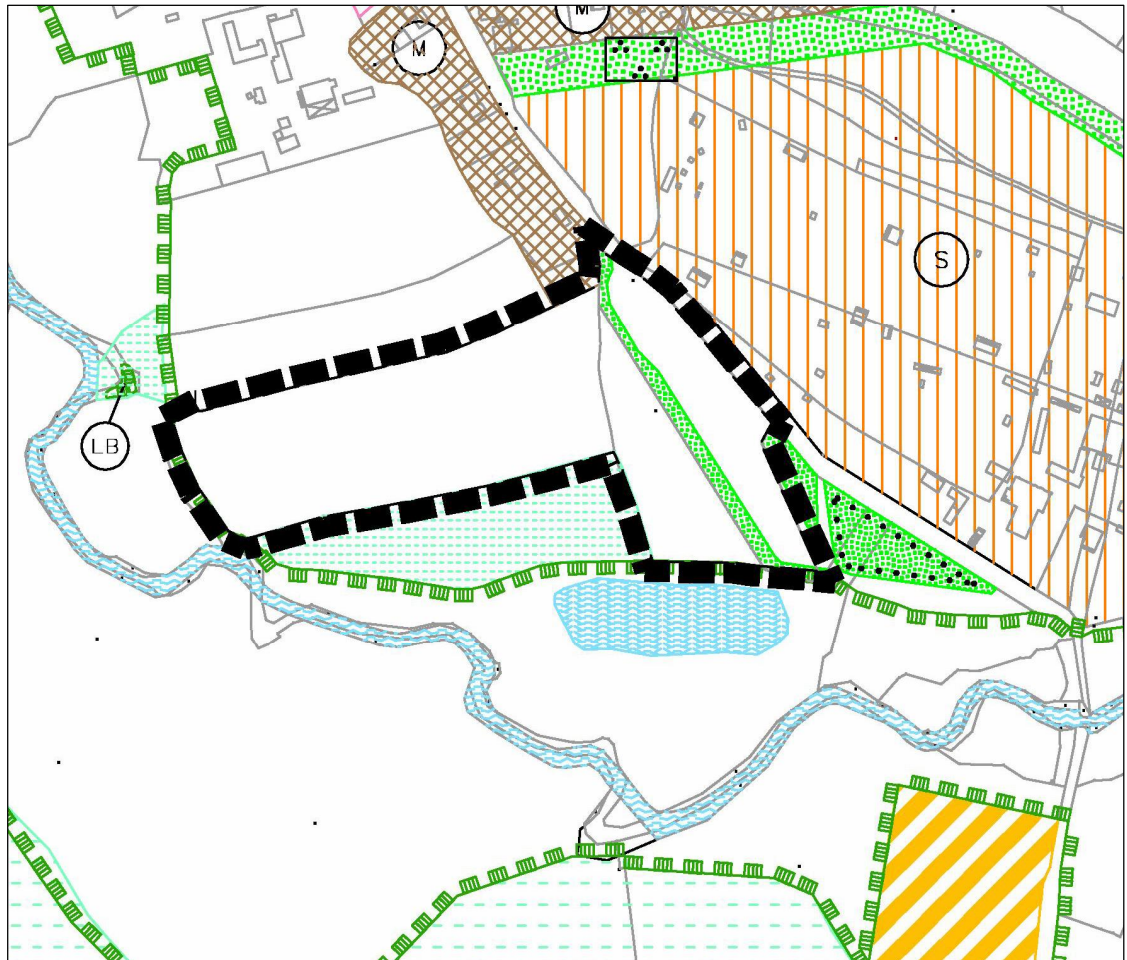
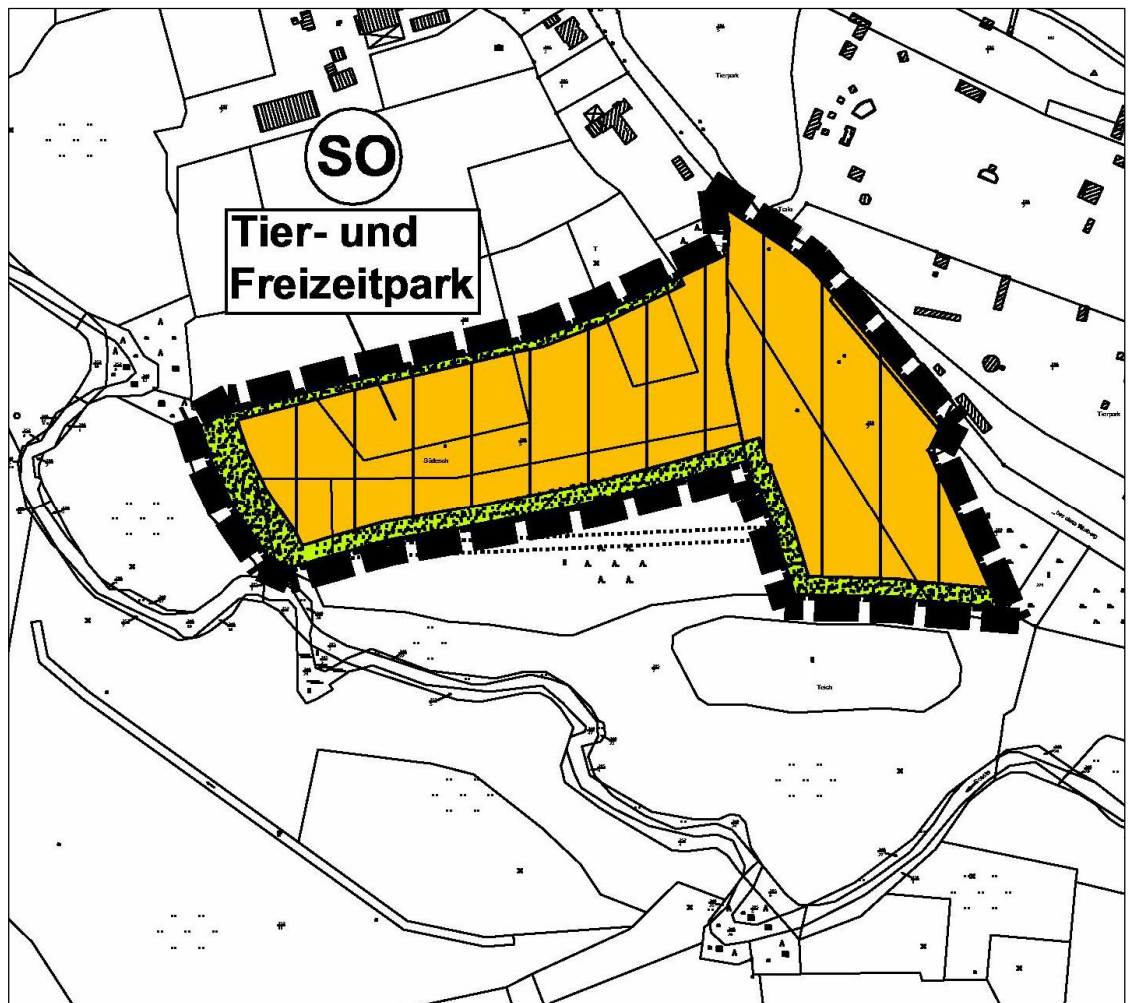


Abb.: Ausschnitt aus der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Friesoythe.
Stand: Feststellungsbeschluss vom 10.10.2011.
Maßstab 1 : 5.000.



4. FACHLICHE VORGABEN

4.1 LANDSCHAFTSSCHUTZ

Über das anschließende Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Soestetal zwischen Tal Sperre 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 Geltungsbereich 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 Geltungsbereiches 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 Gehölzpflanzungen versehen. Deren Breite wird zur blickoffenen Westflanke des Gebietes mit 20 m vorgesehen. Entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches 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 mit standortgerechten Gehölzen als ausreichend erachtet. Zur Nordseite des Geltungsbereiches, wo offene ausgeräumte Ackerflächen angrenzen und kein unmittelbarer Sichtbezug zum LSG besteht, wird ein 5 m breiter Gehölzstreifen festgesetzt. Der Eingriff in das Landschaftsbild soll durch die Entwicklung dieser Pufferzonen soweit möglich minimiert werden. Eine weitere Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbildes wird dadurch erreicht, dass das Gebiet höhenmäßig abgestuft gegliedert wird. So wird in einer Zone von der Westgrenze des Planungsgebietes ab (Rand des LSG) eine Bauhöhe von höchstens 10 m über Geländeniveau zugelassen; östlich davon bis zur Straße „Am Worberg“ dagegen bis zu 20 m hohe Gebäude zugelassen.

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.

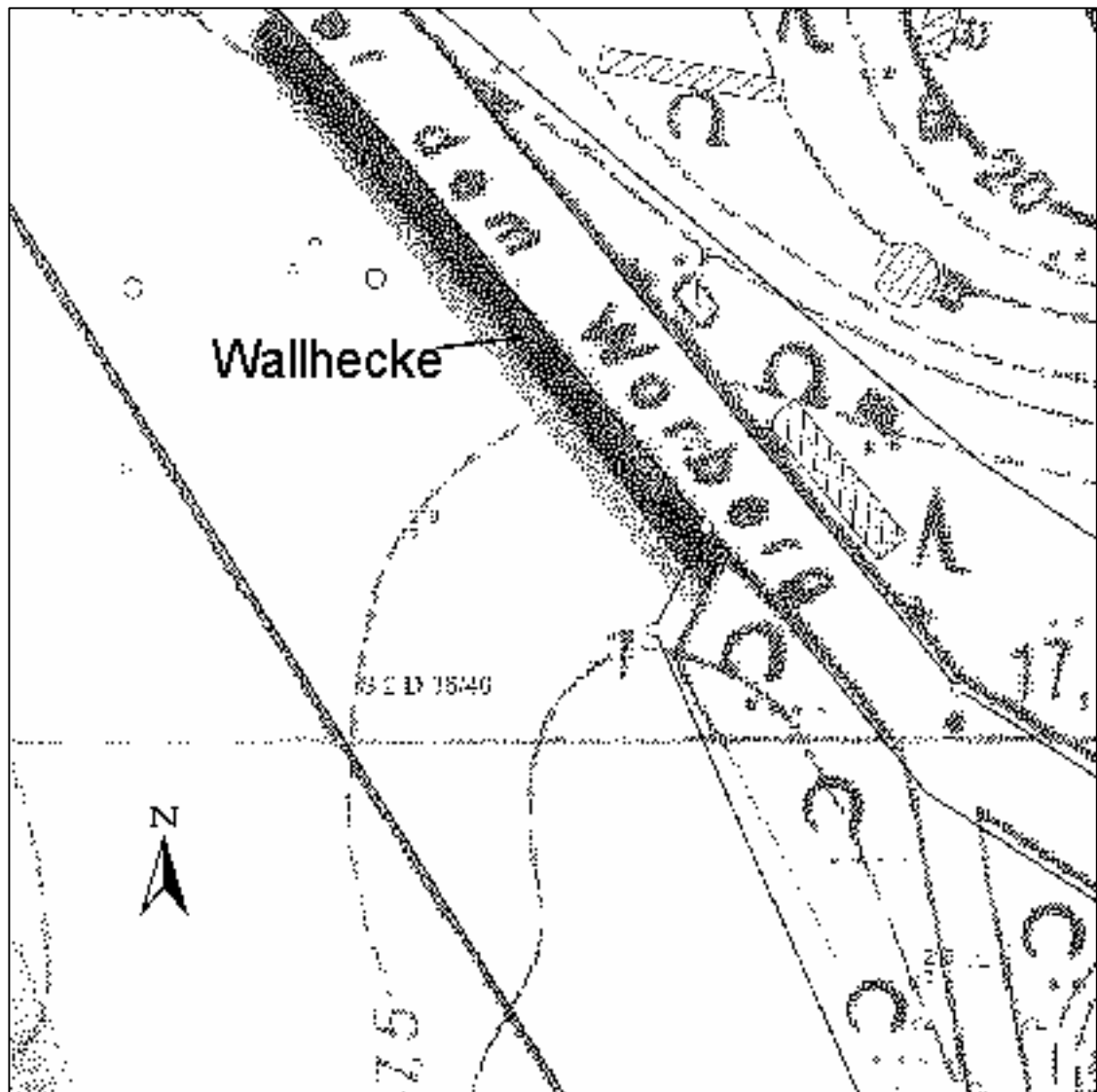
4.2 LANDSCHAFTSPLANUNG

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 Geltungsbereiches, s. nachfolgende Abb.). Sie wird auf Grundlage der vermessenen Planunterlage nachrichtlich übernommen und, soweit sinnvoll möglich, als zu erhaltender Gehölzbestand gesondert festgesetzt.

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 Geltungsbereich allenfalls randlich und können weitgehend erhalten oder geschont 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.



4.3 ZUKUNFTSKONZEPT ERHOLUNGSGEBIET THÜLSFELDER TALSPERRE

Der Zweckverband Erholungsgebiet Thülsfelder Talsperre, in dem die Stadt Friesoythe Mitglied ist, hat 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). 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

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine Eschfläche (die Bezeichnung der Örtlichkeit lautet „Südlicher Esch“).

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörde und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hat die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet in einem Plaggeneschbereich liegt, von dem anzunehmen ist, dass sich unter der Mutterbodenauflage archäologische Spuren befinden. Einer Bebauung der Fläche kann nur zugestimmt werden, wenn vor Baubeginn sichergestellt wird, dass eine archäologische Voruntersuchung der Planfläche vorgenommen wird. Die denkmalpflegerischen Bedenken können zurückgestellt werden, wenn im Vorfeld der Erschließung durch den Planungsträger eine Prospektion des Planbereiches zur Einschätzung der archäologischen Qualität des Gebietes erfolgt und gegebenenfalls durch eine anschließende Ausgrabung evtl. eingetretene Befunde und Funde dokumentiert werden. Die archäologische Voruntersuchung ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und unter Hinzuziehung und Anweisung des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Referat Archäologie oder eines freien Archäologen durchzuführen. Gegebenenfalls entstehende Kosten für Voruntersuchung und Ausgrabung gehen zu Lasten des Planungsträgers.

Es wird daher entsprechend der Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde auf die archäologischen Anforderungen einschließlich der im Übrigen geltenden Meldepflicht archäologischer Bodenfunde auf dem Bebauungsplan unter der Rubrik „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise, 1. Belange des Denkmalschutzes“ (s.a. Kap. 6) hingewiesen.

Die Stadt erkennt 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

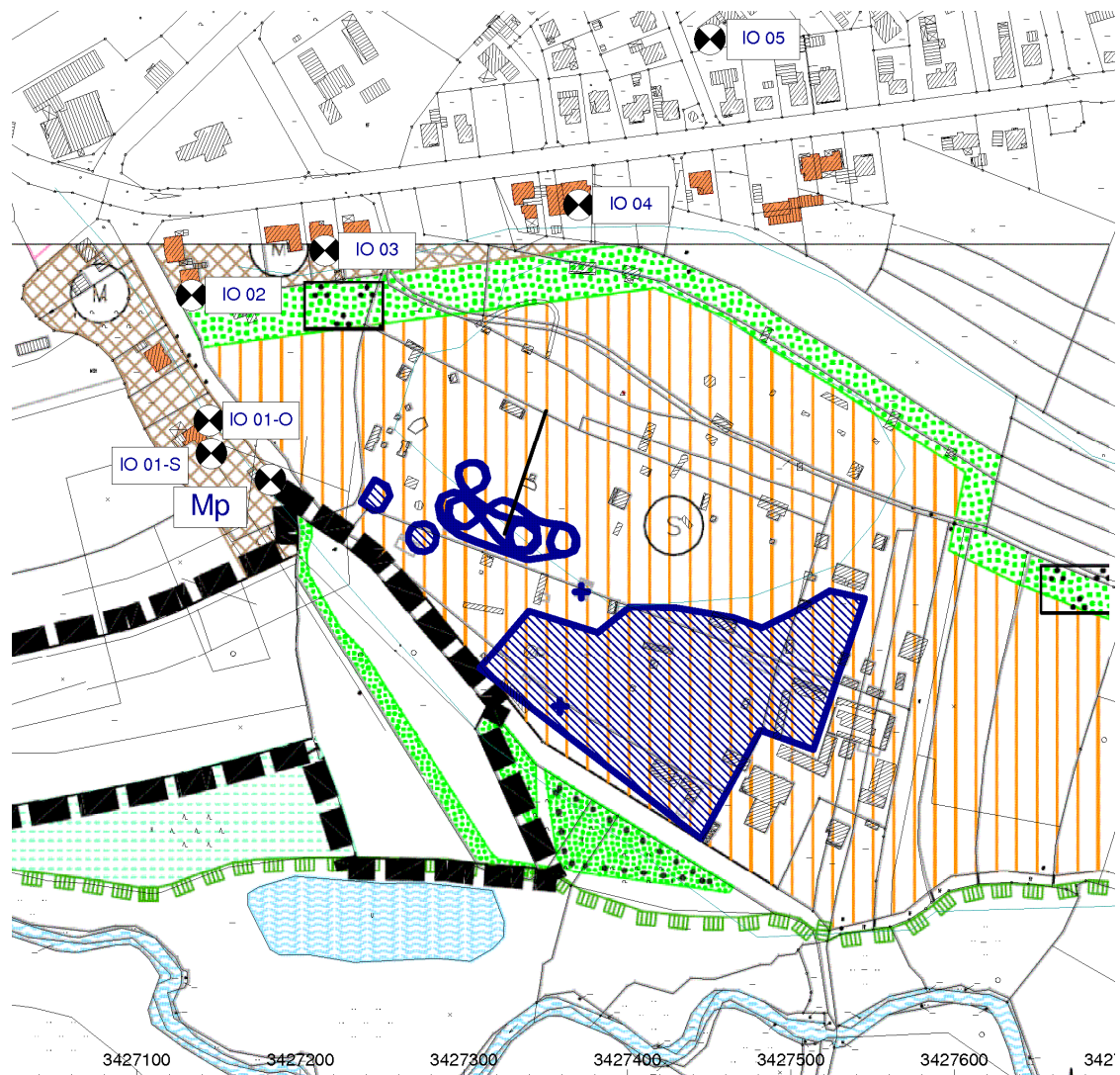
Nördlich des Plangebietes erstreckt sich ein lockeres Straßenbegleitendes Siedlungsband, das im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt ist. Das nächstgelegene Wohnhaus liegt ca. 80 m nördlich des Geltungsbereiches. Von dem Tier- und Freizeitpark geht Freizeitlärm auf die Umgebung aus.

Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung (58. Änderung des Flächennutzungsplanes) wurden die entsprechenden Flächen bereits als Sondergebiet „Tier- und Freizeitpark“ dargestellt. In einer vom TÜV-Nord erstellten schalltechnischen Voruntersuchung zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bericht Nr. 411UBS022, Stand: 15.04.2011) wurde abgeschätzt, dass die Erweiterungsfläche die angestrebte Nutzung als Sondergebiet „Tier- und Freizeitpark“ aus Gründen des Schallimmissionsschutzes grundsätzlich zulässt.

Die Stadt Friesoythe beauftragte die TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG mit einer vertieften schalltechnischen Untersuchung zur Erweiterung des Tier- und Freizeitparks im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 209 (Bericht Nr. 411UBS037, Stand: 18.08.2011). Gestützt auf aktuelle Schallimmissionsmessungen am Tier- und Freizeitpark wurden die zulässigen Schallemissionen und -immissionen der Erweiterungsflächen ermittelt. Auf dieser Basis werden geeignete schalltechnische Festsetzungen in Form von maximal zulässigen Emissionskontingenten L_{EK} für die Erweiterungsflächen im Bebauungsplan Nr. 209 abgeleitet. Sie sollen zum Einen die nördlich gelegene und als Mischgebiet (MI) einzustufende Nutzung an der Straße „Über dem Worberg“ schützen und zum anderen eine der Zielnutzung entsprechende Ausnutzung der Sondergebietsfläche ermöglichen.

Die Schallimmissionen in der Nachbarschaft des Tier- und Freizeitparks werden an den gekennzeichneten Immissionsorten IO 01 – IO 5 bestimmt (s. nachfolgende Abb.). Der Immissionsort IO 01 ist für die Auslegung der zulässigen Emissionskontingente maßgeblich. Die Wahl der Immissionsorte IO 01 – IO 05 orientiert sich an den vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen. Sie repräsentieren die nächstgelegene Wohnbebauung im Mischgebiet (MI) bzw. im Allgemeinen Wohngebiet (WA). Der Bereich zwischen dem Wohnhaus „Über dem Worberg“ Nr. 6 im Westen und der geplanten Erweiterungsfläche des Tier- und Freizeitparks ist im Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe als gemischte Baufläche (M) dargestellt (vgl. Kap. 3.2), aber nicht mit schutzbedürftigen Wohnhäusern bebaut. Die Stadt Friesoythe beabsichtigt nicht, diesen Bereich als Misch- oder Wohngebiet weiter zu entwickeln. Die schalltechnische Berechnung soll daher auf die nächstgelegenen vorhandenen Wohnhäuser an der Straße „Über dem Worberg“ abgestimmt werden.

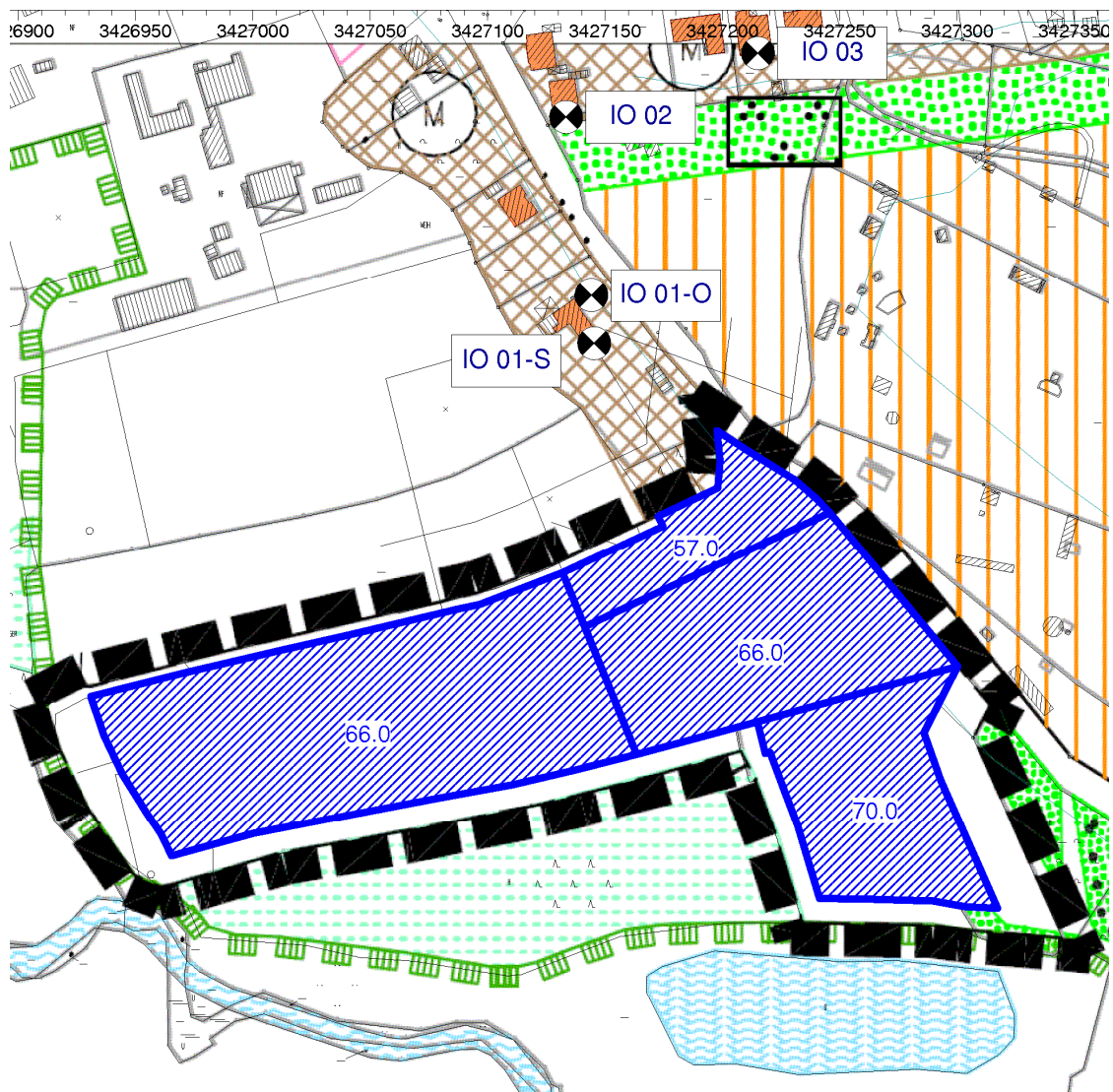
Abb.: Vorhandene Schallquellen und Immissionsorte (IO). Quelle: Schalltechnische Stellungnahme, TÜV-Nord, Anhang 3, 18.08.2011.



Die Schallimmissionsmessung am 13.08.2011 (trockener Samstag mit im Jahresvergleich überdurchschnittlicher Nutzung) ergab, dass am nächstgelegenen Wohnhaus Über dem Worberg Nr. 6 (Immissionsort IO 01) der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) am Tage deutlich unterschritten wurde. Daher besteht aus Gründen des Schallimmissionsschutzes noch Spielraum für die Erweiterung des Tier- und Freizeitparks, ohne dass eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes 60 dB(A) durch den erweiterten Tier- und Freizeitparks zu erwarten ist.

Da weitgehend konkretisierte Nutzungsabsichten nicht vorliegen, werden für die Erweiterungsflächen maximal zulässige Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 vorgeschlagen. Diese Emissionskontingente, mit denen am Wohnhaus Über dem Worberg Nr. 6 und in der weiteren Wohnnachbarschaft die zugehörigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden, sind in der nachfolgenden Abb. dargestellt.

Abb.: Zulässige Emissionskontingente (EK in dB(A) tags, blau schraffiert) auf der Erweiterungsfläche und maßgebliche Immissionsorte (IO). Quelle: Schalltechnische Stellungnahme, TÜV-Nord, Anhang 5, 18.08.2011.



Die schalltechnische Stellungnahme macht Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan. In der Planzeichnung sind die Grenzen der Teilflächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten festzusetzen und zu bezeichnen. In den textlichen Festsetzungen sind die Werte der Emissionskontingente anzugeben. Auf Grundlage dieser Empfehlungen wurde die Festsetzung Nr. 10 entwickelt und in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Planzeichnung und Kap. 6 der Begründung).

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente wird implizit ein maximal zulässiger Immissionspegel von 56 dB(A) tags und von 41 dB(A) nachts am nächstgelegenen Wohnhaus Über dem Worberg Nr. 6 festgesetzt. Die Gliederung des Plangebietes in die Teilflächen EK1 - EK4 stellt keine grundsätzliche Restriktion für betriebliche Entwicklungen innerhalb der Erweiterungsfläche dar, da die DIN 45691 eine Umverteilung von Emissionskontingenten zwischen den Teilflächen zulässt, sofern diese immissionsneutral ist und nicht zu einer Erhöhung der maximal zulässigen Immissionspegel von 56 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts führt.

Unter Berücksichtigung der entfernungsabhängigen Zusatzdämpfungen auf dem Schallausbreitungsweg, die im normativen Berechnungsverfahren nach DIN 45691 nicht enthalten sind, beträgt der maximale Summenschallleistungspegel der Zusatzflächen bei einer schalltechnisch günstigen Anordnung der Einzelanlagen L_{WA} ca. 113 – 115 dB(A) tags und ca. 98 – 102 dB(A) nachts. Dieser Schallleistungspegel von 113 – 115 dB(A) am Tage liegt in der gleichen Größenordnung wie der Summenschallleistungspegel des bestehenden Tier- und Freizeitparks ($L_{WA} = 115$ dB(A)). Daraus kann abgeleitet werden, dass das Schallemissionsmodell für die Erweiterungsfläche grundsätzlich die angestrebte Nutzung zulässt.

Diese Schlussfolgerungen zu einer möglichen Nutzung als Freizeitpark gelten unter folgenden Voraussetzungen:

1. Die Freizeitzeitanlagen sollten entsprechend ihrer Immissionsrelevanz möglichst von Nord nach Süd bzw. Südwest angeordnet werden. Auf der zum Wohnhaus Über dem Worberg Nr. 6 nächstgelegenen Teilfläche EK1 mit reduzierten Schallemissionskontingenten sollten nur Anlage errichtet werden, von denen keine relevanten Schallemissionen ausgehen. Abweichungen von dieser schalltechnisch günstigen Anordnung sind bei Einhaltung der zulässigen Immissionspegel möglich. Sie würden aber den zulässigen Summenschallleistungspegel der gesamten Erweiterungsfläche vermindern.
2. Der Bereich zwischen dem Wohnhaus Über dem Worberg Nr. 6 im Westen und der geplanten Erweiterungsfläche des Tier- und Freizeitparks wird entsprechend den Planungsabsichten der Stadt Friesoythe auch zukünftig nicht mit schutzbedürftigen Wohnhäusern bebaut. Eine zukünftige Wohnbebauung auf diesem Grundstück würde die geplante Erweiterung des Tier- und Freizeitparks erheblich einschränken.

Zur Nachtzeit werden die Freizeitzeitanlagen nicht betrieben. Der Summenschallleistungspegel zur Nachtzeit von ca. 98 dB(A) berücksichtigt gelegentliche Geräusche aus den Tiergehegen, soweit diese nicht hervortretend laut sind, erforderlichenfalls sind diese Tiere nachts in geschlossenen Ställen unterzubringen.

Auf den möglichen Lärm aus dem Besucherverkehr wurde bereits im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung (58. Änderung des Flächennutzungsplanes) eingegangen. Einberechnet wurden dabei 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.

Daher ist eine Erweiterung des Tier- und Freizeitparks aus schalltechnischer Sicht möglich.

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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 als Sondergebiet (SO) Tier- und Freizeitpark festgesetzt. 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 auf Teilflächen bauliche Anlagen (z.B. für diverse Spiel- und Fahreinrichtungen) bis zu einer Höhe von 20 m vorstellbar. Eine Verbindung des neu entstehenden Betriebsteiles mit dem bestehenden Tier- und Freizeitpark soll über eine Brücken- und Rampenkonstruktion über die Straße „Über dem Worberg“ hinweg erfolgen. Um auch kurzfristige Konzeptänderungen auf der Basis von Nutzerwünschen oder Marktanalysen möglich zu machen, wird auf eine kleinteilige Nutzungsgliederung der Sonderbauflächen und insbesondere auch auf eine Positionierung einzelner Nutzungen und Anlagen verzichtet.

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). Daher erfolgen Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Gehölzen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die zu erwartende Lärmentwicklung soll durch Festsetzungen von Emissionskontingenten (EK) begrenzt werden.

6. DIE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES IM EINZELNEN

Entsprechend der planerischen Zielsetzung wird ein Sondergebiet „Tier- und Freizeitpark“ festgesetzt. 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 Fahreinrichtungen) bis zu einer Höhe von 20 m (Ostteil) bzw. 10 m (Westteil) möglich. Eine Verbindung des neu entstehenden Betriebsteiles mit dem bestehenden Tier- und Freizeitpark soll ggf. über eine Brücken- und/oder Rampenkonstruktion über die Straße „Über dem Worberg“ hinweg erfolgen. Für die Herstellung eines attraktiven und abwechslungsreichen Parkgeländes ist eine Geländeprofilierung sowohl durch Aufschüttungen als auch durch Abgrabungen zulässig. Damit sollen auch Gehölzanpflanzungen in Form bepflanzter Erdwälle oder wechselfeuchte Senken möglich sein.

Zum Schutz der Umgebung vor unzulässigen Schallimmissionen werden Emissionskontingente (EK) im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sie sollen zum Einen die nördlich gelegene und als Mischgebiet (MI) einzustufende Nutzung an der Straße „Über dem Worberg“ schützen und zum anderen eine der Zielnutzung entsprechende Ausnutzung der Sondergebietsfläche ermöglichen. Die Höhe der Emissionskontingente steigt daher von Nordosten (EK 1) nach Süden (EK 2 und EK 3) und Südosten (EK 4) an.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2007) UND BAUNVO (1990)

1. In den Sondergebieten (SO 1 und SO 2) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Tierhäuser, Tiergehege, Fahrgeschäfte, Spielplätze, Gastronomie, zugehörige Lager- und Gerätehallen,
- Gebäude zur Verwaltung des Tier- und Freizeitpark-Platzes und zur Versorgung der Tier- und Freizeitpark-Gäste, jedoch keine Vergnügungsstätten,
- Anlagen und Gebäude für sanitäre Einrichtungen,
- der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Stellplätze, Erschließungs- und Nebenanlagen.

Gebäude zur Verwaltung und Versorgung dürfen eine Grundfläche von 750 m² nicht überschreiten; Gebäude für sanitäre Einrichtungen dürfen eine Grundfläche von jeweils 200 m² nicht überschreiten; Aufenthaltsräume im Obergeschoss der Gebäude sind nicht zulässig. Die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt 20,0 m im SO 1 bzw. 10,0 m im SO 2. Der untere Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberfläche des gewachsenen Geländes; der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion des Gebäudes (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO); für untergeordnete Bauteile gem. § 7b Abs. 1 und 2 NBauO darf die maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise überschritten werden.

2. Auf der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung „Bereich für Brücke“ sowie dem angrenzenden nicht überbaubaren Bereich des Sondergebietes ist eine Brücke bis höchstens 4,0 m Breite zulässig. Die freie Durchfahrthöhe über der Straße „Über dem Worberg“ muss mindestens 4,20 m betragen.
3. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf nicht überschritten werden (gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.
5. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB flächendeckend mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortheimische Bäume und Sträucher sind folgende Arten zulässig:

Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Salweide (<i>Salix caprea</i>)
Kreuzdorn (<i>Rhamnus catharticus</i>)	Stechpalme (<i>Ilex aquifolium</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Weißdorne (<i>Crataegus laevigata / monogyna</i>)
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)

6. Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB sind die vorhande-

nen gem. § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützten Wallhecken und sonstigen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten und entstehende oder vorhandene Lücken im Gehölzbestand durch standortheimische Laubgehölze zu schließen. Bei natürlichem Abgang der Bäume, bei einer Befreiung vom Erhaltungsgebot oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen. Als Gehölze sind die unter Ziff. 5 genannten Arten zulässig.

7. Jegliche Versiegelung, Abgrabung oder Aufschüttung ist im Abstandsbereich von 5 m an Flächen zum Anpflanzen oder zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
8. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft sind als Sukzessionsflächen der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der Fläche nicht eingesetzt werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Sondergebieten (SO) bis zu jeweils höchstens 5,0 m Höhe gemessen über der Oberfläche des gewachsenen Geländes zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB), jedoch nicht im Bereich gem. Ziff. 7.
10. Auf den Teilflächen der Sondergebiete (SO 1 und SO 2) mit der Bezeichnung EK 1 bis EK 4 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend aufgelisteten Emissionskontingente L_{EK} (dB(A)/m²) nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6 h - 22 h) noch nachts (22 h - 6 h) überschreiten (gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO). Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts
EK 1	57	42
EK 2	66	51
EK 3	70	55
EK 4	66	51

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet liegt in einem Plaggeneschbereich. Für sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) (Erdarbeiten bei Vermutung oder Vorkommen archäologischer Funde) Genehmigungen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu beantragen.

Bei Genehmigungen werden mit einer Auflage zur archäologischen Voruntersuchung (Prospektion) und gegebenenfalls Dokumentation (Ausgrabung) verbunden sein.

Die Kosten für die Voruntersuchung werden nicht von der staatlichen Denkmalpflege getragen.

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 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.

2. Belange des Trinkwasserschutzes

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich des Wasserschutzgebietes Thülsfelder Talsperre Zone III A. Die Belange des Grundwasserschutzes sind zu beachten.

7. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Zufahrt ist ausschließlich von der Straße „Über dem Worberg“ vorgesehen.

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

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 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 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). Außerdem gibt es noch eine Feldhecke aus Eichen und Zitterpappeln (HFM, Wertstufe 3) nördlich der Wallhecke.

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 Eingriffe können durch eine Reihe von Maßnahmen minimiert und ausgeglichen werden. Randlich an das Plangebiet reichende Gehölzbestände sollen soweit wie möglich geschont und erhalten werden. Neue Anpflanzungen 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 wird dadurch erreicht, dass das Gebiet bezüglich der zulässigen Höhe von Gebäuden abgestuft gegliedert wird. So wird in einer Zone von ca. 200 m Tiefe gemessen von der Westgrenze des Planungsgebietes (Rand des LSG) eine Bauhöhe von höchstens 10 m über Geländeneiveau zugelassen; östlich davon bis zur Straße „Am Worberg“ werden dagegen bis zu 20 m hohe Gebäude zugelassen. 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 von max. 20%. Versickerungseinrichtungen oder ggf. erforderliche Regenrückhaltungen können naturnah gestaltet werden.

Insgesamt werden innerhalb der SO-Gebiete im Zuge der Umsetzung der Planung Biotopstrukturen entstehen, die den Eingriff in Natur und Landschaft praktisch kompensieren werden (siehe folgende Kompensationsberechnung).

EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSBERECHNUNG

Stadt Friesoythe

B-Plan 209 "Tier- und Freizeitpark Thüle"

TOPOS

D:\excel\FRIESOYT\B209kom.xls\b209kom3

16.11.2011

Bestand		(Bewertung gem. Modell/Nds. Städtetag)		
	Flächennutzung/Biototyp	Wertfaktor (WE/m ²)	Größe m ²	Wert WE
	Landwirtschaftliche Nutzflächen			
A	Acker, Eschbereich (+ 30% Zuschlag)	1,3	26.677	34.680
GA	Einsaatgrünland / Grasacker (Eschbereich s.o.)	1,3	16.857	21.914
HFM	Feldhecke (Über dem Worberg)	3	160	480
HWM	Wallhecke (Über dem Worberg), ca. 92 m lang	5	549	2.745
OVS	Verkehrsfläche	0	1.496	0
Summe			45.739	59.819

Der Flächenwert im Bestand: **59.819** Werteinheiten (WE)

Planung

	Flächennutzung	Wertfaktor (WE/m ²)	Größe m ²	Wert WE
	SO-Flächen Tier- und Freizeitpark			
	Tierpark / Freizeitpark versiegelt (20%)	0	6815	0
	Tierpark / Freizeitpark unversiegelt (80%)	1	27260	27.260
	Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft	3	2.089	6.267
	Anpflanzfläche standortgerechter Laubgehölz	3	7.370	22.110
	Erhaltungsfläche Feldhecke	3	160	480
	Erhaltungsfläche Wallhecke	5	549	2.745
	Verkehrsfläche	0	1.496	0
Summe			45.739	58.862

Der Flächenwert im Planungsfall: **58.862** Werteinheiten (WE)

Der Eingriff ist damit innerhalb des Änderungsbereiches kompensierbar.

Das rechnerisch verbleibende Defizit von 1.043 Werteinheiten (~1,7% des Bestandswertes) ist unerheblich.

10. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

Bestand:

(gemäß Flächennutzungsplanung incl. der 58. Änderung des FNP)

Verkehrsfläche (Über dem Worberg)	1.496 m ²
Sondergebiet (SO) Tier- und Freizeitpark	36.873 m ²
Grünflächen	7.370 m ²
Gesamt	45.739 m²

Planung:

Verkehrsfläche	1.496 m ²
Sondergebiet (SO) Tier- und Freizeitpark	34.075 m ²
Erhaltungsflächen für Gehölze	709 m ²
Anpflanzflächen für Gehölze	7.370 m ²
Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft	2.089 m ²
gesamt	45.739 m²

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 Fahreinrichtungen) 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). Daher werden 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 getroffen.

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). Von daher werden u.a. Festsetzungen zu Emissionskontingenten getroffen.

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 straßenbegleitendes Siedlungsband, das im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt ist. Das nächstgelegene Wohnhaus liegt ca. 80 m nördlich des Geltungsbereiches. Von dem Tier- und Freizeitpark geht Freizeitlärm auf die Umgebung aus.

Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung (58. Änderung des Flächennutzungsplanes) wurden die entsprechenden Flächen bereits als Sondergebiet „Tier- und Freizeitpark“ dargestellt. In einer vom TÜV-Nord erstellten schalltechnischen Voruntersuchung zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bericht Nr. 411UBS022, Stand: 15.04.2011) wurde abgeschätzt, dass die Erweiterungsfläche die angestrebte Nutzung als Sondergebiet „Tier- und Freizeitpark“ aus Gründen des Schallimmissionsschutzes grundsätzlich zulässt.

Die Stadt Friesoythe beauftragte die TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG mit einer vertieften schalltechnischen Untersuchung zur Erweiterung des Tier- und Freizeitparks im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 209 (Bericht Nr. 411UBS037, Stand: 18.08.2011). Gestützt auf aktuelle Schallimmissionsmessungen am Tier- und Freizeitpark wurden die zulässigen Schallemissionen und -immissionen der Erweiterungsflächen ermittelt. Auf dieser Basis werden geeignete schalltechni-

sche Festsetzungen in Form von maximal zulässigen Emissionskontingenten L_{EK} für die Erweiterungsflächen im Bebauungsplan Nr. 209 abgeleitet. Sie sollen zum Einen die nördlich gelegene und als Mischgebiet (MI) einzustufende Nutzung an der Straße „Über dem Worberg“ schützen und zum anderen eine der Zielnutzung entsprechende Ausnutzung der Sondergebietsfläche ermöglichen (s. Kap. 4.5 und Nr. 6 der Begründung). Der Immissionsort IO 01 (Über dem Worberg Nr. 6) ist für die Auslegung der zulässigen Emissionskontingente maßgeblich. Die Höhe der Emissionskontingente steigt daher von Nordosten (EK 1) nach Süden (EK 2 und EK 3) und Südosten (EK 4) an.

Die Schallimmissionsmessung am 13.08.2011 (trockener Samstag mit im Jahresvergleich überdurchschnittlicher Nutzung) ergab, dass am nächstgelegenen Wohnhaus Über dem Worberg Nr. 6 (Immissionsort IO 01) der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) am Tage deutlich unterschritten wurde. Daher besteht aus Gründen des Schallimmissionsschutzes noch Spielraum für die Erweiterung des Tier- und Freizeitparks, ohne dass eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes 60 dB(A) durch den erweiterten Tier- und Freizeitparks zu erwarten ist.

Damit ist eine Erweiterung des Tier- und Freizeitparks aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich möglich. Vorausgesetzt ist dabei, dass auf dem Grundstück „Über dem Worberg“ Nr. 6 kein zusätzliches Gebäude mit Wohnnutzung näher als bisher an den Geltungsbereich heranrückt.

Auf den möglichen Lärm aus dem Besucherverkehr wurde bereits im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung (58. Änderung des Flächennutzungsplanes) eingegangen. Einberechnet wurden dabei 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.

Daher ist eine Erweiterung des Tier- und Freizeitparks aus schalltechnischer Sicht möglich. Nähere Ausführungen sind dem Kapitel 4.5 der Begründung sowie den Berichten über die schalltechnischen Untersuchungen des TÜV-Nord zu entnehmen.

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 Geltungsbereich. 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.

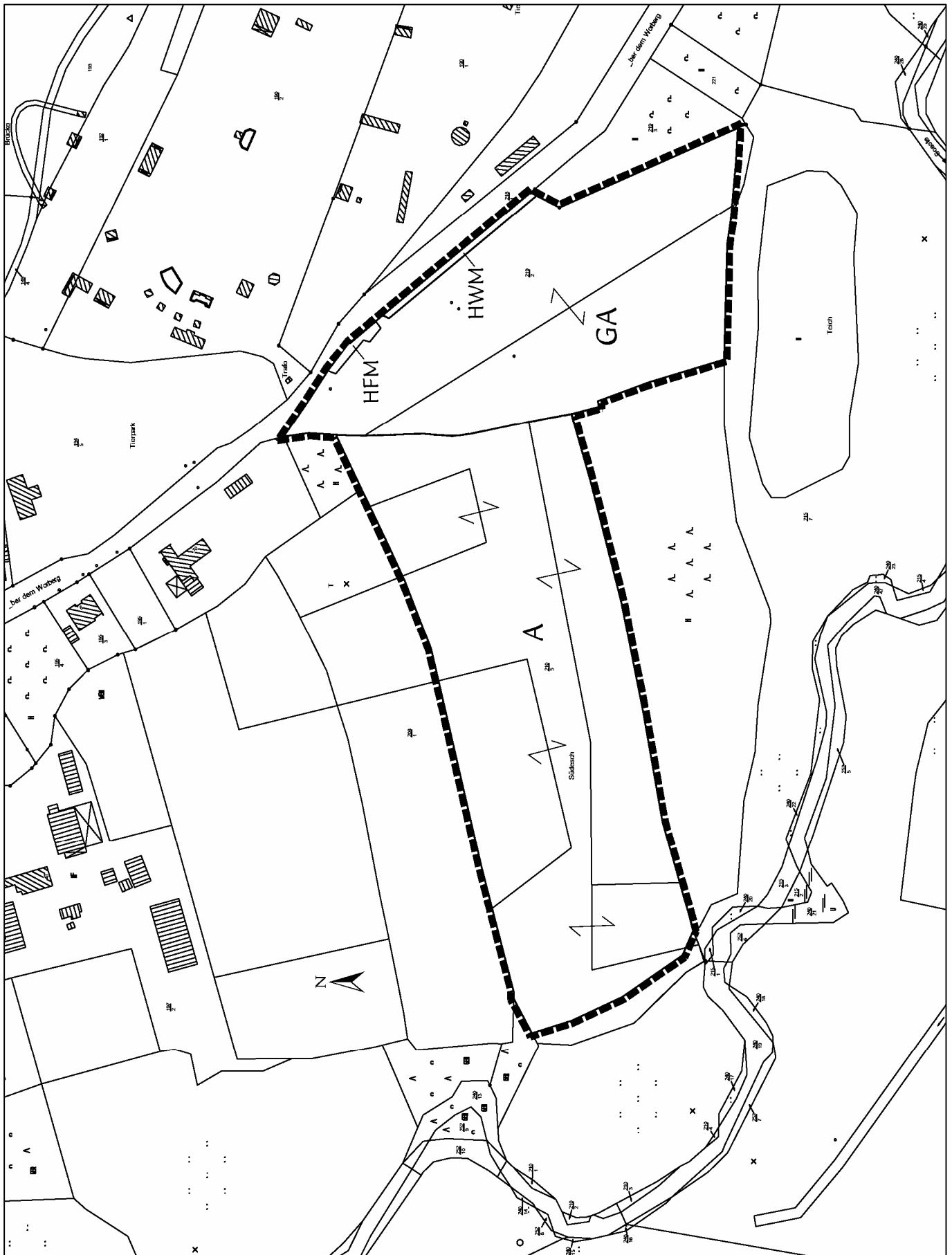
Das Landschaftsbild im Planungsgebiet und seiner Umgebung ist einerseits geprägt durch die angrenzenden baulichen Nutzungen (im Osten der vorhandene Tier- und Freizeitpark, im Norden lockere Bebauung entlang der Straße „Über dem Worberg“) und andererseits durch die unter Landschaftsschutz stehende Soeste-Niederung (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 Geltungsbereich 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). Außerdem gibt es noch eine Feldhecke aus Eichen und Zitterpappeln (HFM, Wertstufe 3) nördlich der Wallhecke. 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 wird im Rahmen der Eingriffsregelung (s. Kap. 9) im Geltungsbereich selbst Kompensation geleistet.

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 den bestehenden Betriebsstandort anschließen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörde und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hat die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet in einem Plaggeneschbereich liegt, von dem anzunehmen ist, dass sich unter der Mutterbodenauflage archäologische Spuren befinden. Einer Bebauung der Fläche kann nur zugestimmt werden, wenn vor Baubeginn sichergestellt wird, dass eine archäologische Voruntersuchung der Planfläche vorgenommen wird. Die denkmalpflegerischen Bedenken können zurückgestellt werden, wenn im Vorfeld der Erschließung durch den Planungsträger eine Prospektion des Planbereiches zur Einschätzung der archäologischen Qualität des Gebietes erfolgt und gegebenenfalls durch eine anschließende Ausgrabung evtl. eingetretene Befunde und Funde dokumentiert werden. Die archäologische Voruntersuchung ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und unter Hinzuziehung und Anweisung des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Referat Archäologie oder eines freien Archäologen durchzuführen. Gegebenenfalls entstehende Kosten für Voruntersuchung und Ausgrabung gehen zu Lasten des Planungsträgers.

Es wird daher entsprechend der Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde auf die archäologischen Anforderungen einschließlich der im Übrigen geltenden Meldepflicht archäologischer Bodenfunde auf dem Bebauungsplan unter der Rubrik „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise, 1. Belange des Denkmalschutzes“ (s.a. Kap. 6) hingewiesen.

Die Stadt erkennt 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 den 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 Festsetzungen von randlichen Anpflanz- und Maßnahmenflächen Voraussetzungen bieten, die Verschlechterungen teilweise abzumildern und auszugleichen. Im Bebauungsplan erfolgen daher 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 Abstand dazu positioniert werden. Das Plangebiet ist hierfür ausreichend groß bemessen. Durch Emissionskontingente wird diese Positionierung in der Fläche gesteuert.

Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird durch Festsetzung randlicher Anpflanz- und Maßnahmenflächen als Pufferzonen sowie durch Begrenzung der Gebäudehöhen und der möglichen Versiegelung minimiert (s. zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes). Eine weitere Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbildes wird durch Abstufung der zulässigen Höhe von Gebäuden erreicht. 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. Es wird eine vollständige Kompensation im Plangebiet erreicht.

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 Anpflanz- und Maßnahmenflächen 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). Ergänzend wurde eine „Schalltechnische Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Tier- und Freizeitpark“ eingeholt (Stand: 18.08.2011). 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 festzusetzen.

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

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 (Bericht Nr. 411UBS022).

Schalltechnische Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Tier- und Freizeitpark“ der Stadt Friesoythe, TÜV-Nord, Bremen, Stand: 18.08.2011, 22 Seiten Text, 5 Anhänge, DIN A4 (Bericht Nr. 411UBS037).