



**59. Änderung des Flächennutzungsplanes
und Bebauungsplan Nr. 211 „Adventure Golfplatz Thülsfelde“**

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Grundzüge der Planung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes Nr. 211 befindet sich im Ortsteil Thülsfelde der Stadt Friesoythe, östlich der „Thülsfelder Talsperre“ und umfasst den westlichen Teil des Flurstückes Nr. 174/5 der Flur 40, Gemarkung Friesoythe. Die Fläche grenzt im Norden an die Thülsfelder Straße. Ca. 500 m östlich verläuft die Bundesstraße 72.

2. Planungsanlass und Ziele

Eine Investorengruppe möchte im Plangebiet einen „Adventure Golfplatz“ für unterschiedliche Golfarten (Minigolf, Swingolf, Soccergolf, Frisbeegolf etc.) realisieren.

Die Fläche ist Bestandteil des Erholungsgebietes an der Thülsfelder Talsperre mit einem vielfältigen Freizeit- und Tourismusangebot und schließt sich unmittelbar östlich an bestehende Einrichtungen (Campingplätze) an.

Nach einem durch die Firma „ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH“ (im Auftrag des Zweckverbandes Erholungsgebiet Thülsfelder Talsperre (ZVETT)) im Jahre 2009 erarbeiteten Zukunftskonzept wird das Erholungsgebiet insbesondere von Familien und Natururlaubern für Tagesausflüge oder Kurzurlaubsreisen genutzt. Nach den Zielsetzungen des Konzepts sollen die vorhandenen Freizeitangebote weiter ergänzt werden. Dabei gilt es insbesondere auch jüngere Zielgruppen (Jugendliche, junge Erwachsene) anzusprechen und sie durch besondere Attraktionen auch langfristig für das Erholungsgebiet zu gewinnen.

Unter dieser Vorgabe wurden für das Erholungsgebiet Maßnahmen und Projekte in unterschiedlichen Themenbereichen (Beherbergung, Naturerlebnis, Freizeit/Sport etc.) definiert. Das Vorhaben eines „Adventure Golfplatzes“ stellt dabei eines von mehreren Masterprojekten dar, welches geeignet ist, eine Ergänzung zum Naturerlebnis zu bieten und zusätzliche Nachfrage auszulösen und die Profilierung des Erholungsgebietes entscheidend voranzubringen.

3. Planungserfordernis

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich planungsrechtlich um einen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Für die geplante Nutzung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Vorbereitung des Bebauungsplanes ist daher auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich (59. Änderung).

4. Bestehende Nutzungen / Planungsvorgaben / Flächennutzungsplan

Nutzungen im Plangebiet

Der überwiegende Teil im mittleren und südlichen Bereich des Plangebietes wird zur Zeit landwirtschaftlich als Maisacker genutzt. Die Ackerfläche wird im Norden von einem Entwässerungsgraben begrenzt, welcher von Norden kommend, von der Westseite des Plangebietes an die Ostseite wechselt. Bei der daran nördlich angrenzenden Fläche bis zur nördlich verlaufenden Thülsfelder Straße handelt es sich um eine im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19.1 in Anspruch genommene Kompensationsfläche. Diese sollte, unter Berücksichtigung eines Unterhaltungstreifens zum Graben, aufgeforstet werden. Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt. Die Fläche stellt sich entsprechend als Sukzessionsfläche mit jungem Gehölzbestand dar.

Benachbarte Nutzungen

Unmittelbar westlich befindet sich ein kürzlich realisierter Campingplatz, an dessen Ostseite in Abgrenzung zum vorliegenden Plangebiet ein Gehölzstreifen angepflanzt wurde. Der Campingplatz ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 198, welcher am 17.03.2010 als Satzung beschlossen wurde und das Gebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ festsetzt.

Westlich des Campingsplatzes verläuft die Seeblickstraße, an die sich weitere, überwiegend auf Dauercamper ausgerichtete Campingplätze (Bebauungsplan Nr. 19) und eine mit Gehölzen bestandene Fläche anschließen.

Nördlich verläuft die Thülsfelder Straße, an die sich ebenfalls forstwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen.

Südlich grenzt ein Landwirtschaftsweg an das Gebiet. Die südlich gelegenen Flächen werden ackerbaulich genutzt.

Die Talsperre befindet sich ca. 400 m südwestlich des Plangebietes.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet, wie auch die östlich und südlich angrenzenden Flächen, als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zur Vorbereitung des geplanten Adventure-Golfplatzes soll für das Plangebiet im Parallelverfahren eine Darstellung als Sondergebiet „Golfplatz“ erfolgen (59. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Die westlich angrenzende Fläche wurde im Rahmen der 47. Flächennutzungsplanänderung als Sondergebiet „Erholung“ dargestellt. Die daran westlich und südwestlich anschließenden Flächen sind überwiegend als Sonderbaufläche „Camping“ bzw. als Stra-

ßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ dargestellt. Angrenzend zur Thülsfelder Straße wurde eine Teilfläche als Grünfläche „Parkanlage“ dargestellt.

Am Nordrand der Thülsfelder Straße verläuft eine Versorgungsleitung (W 700 Ge). Die Flächen nördlich der Thülsfelder Straße sind als Wald dargestellt.

5. Planungskonzept

Im nördlichen Bereich des Plangebietes soll unmittelbar an der Thülsfelder Straße eine ca. 900 qm große, größtenteils geschotterte Stellplatzfläche (Pkw-Stellplätze, Busstellplatz und Buswendeanlage) angelegt werden.

Der Bereich südlich der Stellplatzfläche bis zum Graben soll im Wesentlichen in seinem Bestand als mit Gehölzen bepflanzte Sukzessionsfläche erhalten bleiben.

Über den Graben wird am Ostrand des Plangebietes eine Zuwegung zu der sich südlich anschließenden Hauptfläche (derzeit Maisacker) vorgesehen. Hier soll ein zweigeschossiges Servicegebäude (Bistro/Restaurant, Toiletten, Lagerraum, Ausgabe Schläger etc.) mit einer Aussichtsterrasse o.ä. im Obergeschoss errichtet werden. Bei Bedarf soll innerhalb des Gebäudes auch eine Hausmeisterwohnung entstehen. Das Gebäude soll mit befestigten Außenflächen (z.B. für Sitzgelegenheiten) eine Fläche von max. 1.300 qm beanspruchen. Diese Anlage wird durch einen Teich (Folienteich mit Fischbesatz) ergänzt.

Um dieses Servicegebäude wird der intensive Spielbereich des Adventure Golfplatzes (Minigolf, Frisbeegolf, Soccergoal) angeordnet. Nach Süden soll in einer parkähnlich gestalteten Landschaft eine Swingolfanlage entstehen. Die Anlagen/Spielbahnen werden auf Schotter/Betonbahnen mit Kunstrasen und der übrige Bereich als Rasenfläche oder wasserdurchlässige Wegefläche angelegt. Für die verschiedenen Golfanlagen wird eine Fläche von insgesamt ca. 4 ha benötigt.

Als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen auf der Fläche Anpflanzungen mit Laubgehölzen der potenziell natürlichen Vegetation vorgenommen werden. Hierfür sind Bereiche entlang des Grabens, am südlichen Rand des Plangebietes und/oder als gruppenartige Bepflanzung im Bereich der Swingolfanlage vorgesehen.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt von Norden über die Thülsfelder Straße. Die Straße hat nach Osten Anschluss an die in ca. 500 m Entfernung verlaufende Bundesstrasse 72.

Ver- und Entsorgung

Der Eigentümer der Flächen ist auch Eigentümer und Betreiber des westlich angrenzenden Campingplatzes. Die technische Ver- und Entsorgung für das geplante Gebäude kann daher von Westen über den Campingplatz gewährleistet werden.

Die Oberflächenentwässerung kann aufgrund der nur in geringem Umfang geplanten Versiegelung vollständig durch Versickerung auf dem Gelände gewährleistet werden. Laut Aussage des Eigentümers liegen Sandböden mit sehr guten Versickerungseigenschaften vor.

6. Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Natur und Landschaft

Der mittlere und südliche Teil des Plangebietes stellt sich jeweils als landwirtschaftliche Ackerfläche dar. Der nördliche Bereich ist Teil einer Kompensationsmaßnahme (Bebauungsplan Nr. 19.1). Mit der vorliegenden Planung wird für einen Teil der Fläche die bisherige Zielsetzung aufgehoben und für die Anlage einer Stellplatzfläche beansprucht.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Grundlage eines anerkannten Kompensationsmodells ermittelt und bewertet. Der Ausgleich soll dann, wie bereits beschrieben, innerhalb des Plangebiets erfolgen.

Immissionssituation

Die Immissionssituation im Plangebiet wird als unproblematisch beurteilt. Eine Nutzung der Golfanlage beschränkt sich auf die Tagzeit. Unzumutbare Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzung (Camping) sind durch die geplante Anlage nicht zu erwarten.

Gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

7. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gem. § 4 Abs.1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

In diesem Rahmen erfolgt auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung sowie sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen.

Anschließend erfolgt mit dem Planentwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbericht die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen:

- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Biotoptypenkartierung