

GEMEINDE JADE

Landkreis Wesermarsch



2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 37
„Tier- und Freizeitpark Jaderberg“

BEGRÜNDUNG
(Teil I)

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft/ Umweltprüfung	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4	Belange des Tierschutzes	6
4.5	Belange des Denkmalschutzes	6
4.6	Altablagerungen	7
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Emissionskontingentierung / Gliederung des Baugebietes	7
5.3	Maß der baulichen Nutzung	8
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.5	Unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen	8
5.6	Fläche für Abwasserbeseitigung, Regenrückhaltebecken	9
5.7	Private Grünflächen	9
5.8	Wasserflächen	9
5.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
5.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
5.11	Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
5.12	Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	11
8.1	Rechtsgrundlagen	11
8.2	Planverfasser	11

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Jade beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 sowie dessen 1. Änderung den geänderten Bedürfnissen anzupassen und führt hierzu die 2. Änderung des Bebauungsplanes durch.

Seitens des Betreibers des Tier- und Freizeitparkes ist beabsichtigt den bestehenden Park innerhalb des Geltungsbereiches zu erweitern. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen haben in der Vergangenheit eine flexible Erweiterung stark eingeschränkt und sollen daher entfallen. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden den bestehenden Park mehr zu einem Freizeitpark mit themenbezogener Nutzung zu entwickeln. Eine Erhöhung der bisher festgesetzten geringen baulichen Ausnutzungen insbesondere im südlichen Bereich sowie eine Umverteilung bestehender Nutzungen sollen zukünftig unter Berücksichtigung der Belange der umliegenden Wohnnutzungen flexibel ermöglicht werden. Zur Attraktivitätssteigerung für Besucher des Tier- und Freizeitparkes soll die Möglichkeit geschaffen werden im südlichen Bereich, anschließend an die jetzigen Besucherparkplätze, einen Stellplatz für Wohnmobile zu errichten.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade, aus dem Jahr 2003, wird der Tier- und Freizeitpark größtenteils als Sonderbaufläche (S) dargestellt. Im südöstlichen Bereich und im Randbereich sind Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Im südöstlichen Bereich ist überlagert eine Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung für Bodenschätzen dargestellt. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2019 des Landkreises Wesermarsch weicht die Festlegung des Vorranggebietes Torferhaltung im RROP von den Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes ab. Begründet wird dies dadurch, dass es sich dabei um eine bauleitplanerisch gesicherte Fläche aus dem Jahr 2001, die im direkten Siedlungszusammenhang zum Grundzentrum Jaderberg steht und die demzufolge als zentrales Siedlungsgebiet festgelegt wurde.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ und wurde den Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung beigelegt.

Nach der öffentlichen Auslegung hat die Gemeinde sich dazu entschieden die Zulässigkeit von Bauvorhaben über einer Höhe von 40 m im Teilbereich SO 2c auf 50 m für einen Aussichtsturm zu begrenzen. Auch sollen Gebäude mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur bis zu einer Höhe von 12,00 m mit max. zwei Vollgeschossen ausnahmsweise zulässig sein. Die Gebäude sind hierbei mit geneigten Dächern auszuführen. Der geänderte Entwurf mit örtlicher Bauvorschrift wird erneut öffentlich ausgelegt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Vermessungsbüros Wegner aus Oldenburg im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ befindet sich zentral in der Ortschaft Jaderberg und umfasst eine ca. 25 ha große Fläche östlich der „Tiergartenstraße“ und südlich des „Haakenwegs“. Die exakte Abgrenzung des Plangebietes entspricht dem Ursprungsplan und ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich umfasst den seit den fünfziger Jahren des letzten Jahrhunderts bestehenden Tierpark, den zwischen 1995 und 2003 hinzugekommenen, Erweiterungsflächen für den Tier- und Freizeitpark sowie Flächen südwestlich des bestehenden Tier- und Freizeitparkes.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf gemäß § 1 (4) BauGB abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 liegt die Ortschaft Jaderberg in der Gemeinde Jade außerhalb der Ordnungsräume und ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

In dem aktuellen LROP-VO sollen die Siedlungsstrukturen nach folgenden Grundsätzen entwickelt werden: „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“ (vgl. LROP-VO 2017, Kapitel 2.1, Abschnitt 01).

„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.“ (vgl. LROP-VO 2017, Kapitel 2.1, Abschnitt 06) Zudem ist der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen, dass das Plangebiet im Bereich der „Torferhaltung“ liegt. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2019 des Landkreises Wesermarsch weicht die Festlegung des Vorranggebietes Torferhaltung im RROP jedoch von den Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes ab. Begründet wird dies dadurch, dass es sich dabei um eine bauleitplanerisch gesicherte Fläche aus dem Jahr 2001, die im direkten Siedlungszusammenhang zum Grundzentrum Jaderberg steht und die demzufolge als zentrales Siedlungsgebiet festgelegt wurde.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2019 des Landkreises Wesermarsch ist am 29.05.2020 in Kraft getreten.

Folgende Aussagen werden in beiden Fassungen des RROP gleichermaßen getroffen: Die Ortschaft Jaderberg wird eine Grundzentrumsfunktion innerhalb der Gemeinde Jade

zugewiesen. In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes wird das Plangebiet als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt, an der regional bedeutsamen Straße K108 (Tiergartenstraße) gelegen.

Östlich angrenzend verläuft im des RROP von 2019 ein regional bedeutsamer Wanderweg (Radwanderweg). Er ist Teil eines landesweiten touristischen Radwegenetzes und sorgt im Landkreis Wesermarsch für positive regionalwirtschaftliche Effekte. Aufgrund dessen soll vor allem auf den genannten Radwanderwegen eine begleitende Infrastruktur gesichert und entwickelt werden (RROP Wesermarsch 2019: 4.1.2 Schienenverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, Fahrradverkehr, Begründung zu Ziffer 04).

Ferner werden folgende Ziele im Regionalen Raumordnungsprogramm 2019 des Landkreises Wesermarsch festgelegt: „Die Raumordnung ist derart zu gestalten, dass die Voraussetzungen für Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit gesichert werden. Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangssituationen ist allen Teilräumen die Möglichkeit zu geben, ihre Potentiale auszuschöpfen und Initiativen für Wachstum und Leistungsfähigkeit in die zu Wege leiten.“ (RROP 2019: 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises, Begründung zu Ziffer 02).

In dem RROP 2019 wird das Gebiet des Tier- und Freizeitparks als Tourismusschwerpunkt ausgewiesen. „Die Tourismusschwerpunkte haben überregionale Bedeutung für den Tourismus und sind als solche gegenüber entgegenstehenden Nutzungen zu sichern.“ (RROP 2019 Wesermarsch 3.2.3 Erholung und Tourismus, Begründung zu Ziffer 02).

Insgesamt entspricht die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 demnach den regionalplanerischen Zielsetzungen des RROP gem. § 1 (4) BauGB.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade aus dem Jahr 2003 wird der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ als Sonderbaufläche (S) - Zweckbestimmung: Tier- und Freizeitpark dargestellt. An drei Randbereichen des Geltungsbereichs (ausgenommen die Seite zur „Tiergartenstraße“) befinden sich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Im Eingangsbereich befindet sich ein Naturdenkmal. Zudem quert eine unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung das Plangebiet. Im südöstlichen Teil verläuft ein Verbandsgewässer III. Ordnung, sowie ein Rohstoffsicherungsgebiet – Lagerstätten I. Ordnung von besonderer volkswirtschaftlicher Bedeutung; hier: Torf (nachrichtlicher Hinweis).

Die in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 getroffenen Festsetzungen sind aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jaderberg vom 10.06.2003 entwickelt. Dieser weist im Planbereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ aus. Das in der 2. Änderung des B-Plan Nr. 37 festgesetzte Sondergebiet Wohnmobilstellplatz (SO4) dient der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ und nimmt einen untergeordneten Teil der räumlichen Nutzung ein. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird eingehalten.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Änderungsbereich sind die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 37 und dessen 1. Änderung rechtsverbindlich.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft/ Umweltprüfung

Die durch das Planvorhaben berührten naturschutzfachlichen Aspekte gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB und im Umweltbericht gem. § 2a BauGB bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in die Bauleitplanung eingestellt.

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen in dem Verlust von Lebensräumen für Pflanzen sowie von bereits vorgeprägten Böden durch die Überplanung von ursprünglich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bzw. durch die damit verbundene zulässige Versiegelung. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen werden als erheblich betrachtet. Auch für das Schutzgut Wasser werden erhebliche Auswirkungen prognostiziert. Ohne die Festsetzung von sogenannten Lärmemissionskontingenten sind auch für das Schutzgut Mensch erhebliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft und Landschaft werden als weniger erheblich beurteilt. Für die übrigen Schutzgüter werden keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 dargestellt. Die Empfehlungen reichen vom Erhalt und Schutz von Gehölzstrukturen über die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (u. a. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern). Weiterhin sind Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen durchzuführen.

Durch die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 zulässigen Eingriffe verbleibt ein Kompensationsflächendefizit von 29.792 m² (Schutzgut Pflanzen) sowie 11.280 m² (Schutzgut Boden). Folgende Flurstücke werden hierfür als Kompensationsflächen in Anspruch genommen:

- Flurstück 254/87, Flur 4, Gemarkung Jade (Flächengröße: 27.316 m²; anteilig auf 9.030 m²),
- Flurstück 241/92, Flur 4, Gemarkung Jade (Flächengröße: 53.563 m²; anteilig auf 29.685 m²),
- Flurstück .193/1, Flur 8, Gemarkung Großenmeer (Flächengröße: 16.643 m²; anteilig auf 2.357 m²).

Die für die Ursprungsplanung eingestellten Kompensationsflächen sind weiterhin Bestandteil auch dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 144 und 146 mit einer Gesamtgröße von ca. 2,06 ha und das Flurstück 282/213, der Flur 10, der Gemarkung Jade mit einer Gesamtgröße von ca. 3,2 ha, wobei insgesamt 4,62 ha als Kompensationsflächen weiterhin zu sichern sind.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

Die im Hinblick auf die umliegende Wohnnachbarschaft zulässige Geräusentwicklung aus dem Plangebiet wurde bereits bei der Aufstellung des Ursprungsplanes sowie der ersten Änderung vom TÜV Nord Umweltschutz beurteilt. Die Tierpark Jaderberg GmbH beauftragte TÜV NORD Umweltschutz für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37

eine entsprechende Schallimmissionsprognose zu erarbeiten, die als Anlage der Begründung beigefügt ist.

Für die im Plangebiet festzusetzenden Sondergebietsflächen sollen maximal zulässige Emissionskontingente nach DIN 45691 „Emissionskontingentierung“ vorgeschlagen werden, die auf der einen Seite eine Entwicklung des Tier- und Freizeitparks unter schalltechnischen Gesichtspunkten ermöglicht und auf der anderen Seite sicherstellt, dass die daraus resultierenden plangegebenen maximal zulässigen Schallimmissionen in der schutzbedürftigen Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte gemäß der Niedersächsischen Freizeitlärmrichtlinie einhalten. Damit soll der Schutz der Wohnnachbarschaft, vor als unzulässig einzustufenden Schallimmissionen aus dem Plangebiet, weiterhin gewährleistet werden.

Die nächsten schutzbedürftigen Wohnnutzungen liegen westlich, südwestlich und nordwestlich des Tier- und Freizeitparks entlang der Straßen Tiergartenstraße, Zur Linde, Rennweide und entlang des Hakenweges. Auf der Grundlage der im schalltechnischen Bericht Nr. 99LM247 vom 10.12.1999 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tierpark Jaderberg ausgewählten Immissionsorte IP 01 – IP 04, des aktuellen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jade und den Bebauungsplänen Nr. 15 und 19 wurden die schutzbedürftigen Nutzungen und Schallimmissionsschutzansprüche der Wohnnutzungen in der Nachbarschaft des Bebauungsplanes Nr. 37 mit der Gemeinde Jade diskutiert und im Einvernehmen mit dem Landkreis Wesermarsch festgelegt. Weiterhin wird das Wohnhaus Tiergartenstraße 67 (IP 5) berücksichtigt, da es dichter zum Tier- und Freizeitpark gelegen ist als das Wohnhaus Hakenweg 2b (IP 4).

Die Immissionspunkte 1 und 2 werden entsprechend den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 15, bzw. 19 in ihrer Schutzbedürftigkeit im MI-Gebiet und WA-Gebiet berücksichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Jade weist das Grundstück Tiergartenstraße 94 (Immissionsort IP 03) als WA-Gebiet aus. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt das Grundstück jedoch als gemischte Baufläche (M) dar. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Parkplatzes des Tier- und Freizeitparks wird die Örtlichkeit als Gemengelage im Sinne von Ziffer 6.7 TA Lärm in Verbindung mit der niedersächsischen Freizeitlärmrichtlinie eingestuft und dem Immissionsort IP 03 Immissionswerte von max. 58 dB(A) tags und maximal 43 dB(A) nachts zugewiesen (Zwischenwertbildung für die Immissionsrichtwerte für WA- und MI-Gebiete; Gemengelage) Der Bereich Hakenweg (Immissionsort IP 04) ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Für diesen Bereich existiert kein Bebauungsplan. Dieser Bereich wird nach § 34 BauGB als Übergang zwischen der geplanten Wohnbebauung nördlich des Hakenweges, der vorhandenen Wohnbebauung südlich des Hakenweges und dem Tier- und Freizeitpark eingestuft. Es werden dem Immissionsort IP 04 Immissionswerte von max. 58 dB(A) tags und maximal 43 dB(A) nachts zugewiesen (Zwischenwertbildung für die Immissionsrichtwerte für WA- und MI-Gebiete; Gemengelage). An den o. g. Immissionsorten ist eine relevante Schallvorbelastung von Anlagen, die unter den Geltungsbereich der Nds. Freizeitlärmrichtlinie in Verbindung mit der TA Lärm fallen, nicht gegeben.

Die entsprechend dem schalltechnischen Gutachten ermittelten Lärmemissionskontingente werden im Bebauungsplan festgesetzt.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß und entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden.

Um die Belange der Wasserwirtschaft hinreichend zu berücksichtigen, wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Heinzemann, Wiefelstede, erstellt und im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Das Entwässerungskonzept ist den Unterlagen beigelegt.

Die vorhandene Parkfläche entwässert über Rohrleitungen und Gräben. Im nordöstlichen Teil ist ein größerer Teich vorhanden, in den Teile der Flächen entwässern. Viele der Gehwegverbindungen im Freizeitpark entwässern in die anliegenden Grünflächen. Südlich des Plangebietes verläuft ein Gewässer III. Ordnung.

Für die vorliegende Bauleitplanung wird eine ganzjährig funktionierende Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im technischen Maßstab aufgrund des hoch anstehenden Grund- bzw. Schichtenwassers ausgeschlossen. Geplant sind zwei Regenrückhaltebecken im südlichen Bereich. Der gedrosselte Ablauf aus dem Entwässerungssystem wird über Stauwände mit Drosselöffnung sichergestellt. Im Bereich beider Regenrückhaltebecken muss das Gelände aufgehöhht werden. Da dies bei der Neugestaltung der Flächen für den Freizeitpark in diesem Bereich ebenfalls der Fall sein wird, stellt es kein Problem dar. Zur Sammlung des Oberflächenwassers wird in den Freizeitparkflächen des Plangebietes eine Kanalisation verlegt. Die Bemessung der Rohrdurchmesser erfolgt im weiteren Planungsverlauf der Ausbauphasen für den Freizeitpark.

4.4 Belange des Tierschutzes

Die Berücksichtigung der Belange des Tierschutzes ergibt sich durch das Nebeneinander von Freizeitanlagen und Tiergehegen. Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung dürfen nur bauliche Anlagen errichtet werden, die mit dem Tierschutzrecht in Einklang stehen und die im Tierpark gehaltenen Tiere nicht wesentlich beeinträchtigen. Konkrete Anlagen sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Den Belangen des Tierschutzes wird Rechnung getragen.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachdrücklich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „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 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.“

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich ein Baudenkmal (ehem. Reithalle). Es handelt sich um ein Einzelbaudenkmal nach § 3 Abs. 2 NDSchG, an deren Erhaltung aus geschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Geschützt ist nicht nur das Baudenkmal selbst, sondern auch dessen Umgebung (§ 8 NDSchG). Nutzungsänderungen und sämtliche Sanierungsmaßnahmen sowie die Errichtung baulicher Anlagen in der Umgebung der denkmalgeschützten ehem. Reithalle

bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 10 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

4.6 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem eingangs formulierten Planungsziel wird innerhalb des südlichen Plangebietes ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz gem. § 10 BauNVO (SO 4) festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz, sind Stellplätze für Reisemobile sowie die hierfür notwendigen Nebenanlagen, wie Zufahrten und Ver- und Entsorgungsanlagen, zulässig. Zusätzlich ist die Errichtung eines Gebäudes für Sanitäranlagen und Aufenthaltsräumen zulässig.

Dem kommunalen Planungsziel der Neuorganisation innerhalb des Tier- und Freizeitparks sowie zur flexiblen Nutzung der übrigen Flächen werden innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 in sonstige Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Für den südlichen Teilbereich entfällt die bisherige Beschränkung auf die Zweckbestimmung „Freigehege“. Hiermit soll der für eine notwendige Entwicklung des Tier- und Freizeitparks an die Erfordernisse des Marktes geschaffen werden.

Zur Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. In Übereinstimmung mit dem Ursprungsplan sind innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 u. SO 2) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ gem. § 11 BauNVO alle Nutzungen zulässig, die dem Betrieb eines Tier- und Freizeitparks dienen. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes 1 (SO 1) und des Sondergebietes 2 mit dem Index a (SO 2a) können hierbei sogenannte „Betriebsleiterwohnungen“ zugelassen werden. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes 3 (SO 3) sind nur Stellplätze für Besucher sowie Gebäude wie Garagen, Werkstätten, Gewächshäuser sowie deren Nebenanlagen zulässig. Fahrgeschäfte sind in diesem westlichen Bereich nicht zulässig.

5.2 Emissionskontingentierung / Gliederung des Baugebietes

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 erfolgt im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes eine Gliederung des Baugebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Einrichtungen werden im Plangebiet max. zulässige Lärmemissionskontingente (LEK) auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 Innerhalb der Sondergebiete (SO) sind demnach nur Betriebe und Anlagen zulässig,

deren Geräusche die in der Planzeichnung der Fläche zugeordneten Lärmemissionskontingente (LEK) weder nachts noch tags überschreiten.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Unter Berücksichtigung einer ausreichenden Entwicklungsmöglichkeit wird für das gesamte Plangebiet eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden.

Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhenentwicklung erfolgt die Festsetzung der max. zulässigen Höhe (H) für bauliche Anlagen. Für den Bereich des Wohnmobilstellplatzes ((SO4) und der Besucherparkplätze (SO3), in dem auch „Nichtfahrgeschäfte“ zulässig sind wird eine max. Höhe von 10,00 m festgesetzt. Für den übrigen Bereich wird im Wesentlichen eine max. Höhe von 22,00 m, bzw. 20 m, festgesetzt. Gebäude mit Wohnungen für „Betriebsleiterwohnungen“ sind hierbei nur mit max. zwei Vollgeschossen und einer Höhe von bis zu 12,00 m zulässig. Für den Bereich südlich der ehemaligen denkmalgeschützten Reithalle wird eine max. Höhe von 35,00 m festgesetzt. Für einen Bereich im Süden des Plangebietes (SO 2c) wird eine max. Höhe von 40,00 m festgesetzt.

Zusätzlich wird für das sonstige Sondergebiet mit den Indizes 2c (SO 2c) festgesetzt, dass die festgesetzte Höhe bis zu einer Höhe von 50,00 m für einen Aussichtsturm überschritten werden darf, wenn die von außen sichtbaren Teile (Fassaden, Stützen, Pfeiler, Dächer, Traggerüste, sonstige konstruktive Elemente) nicht in Signalfarben oder vergleichbaren Farben gehalten sind, ausgenommen eine Farbgestaltung soweit sie für die Flugsicherheit erforderlich ist. Andere Farben sind zulässig, wenn sich aus dem funktionalgestalterischen Zusammenhang mit dem Einzelvorhaben ein Erfordernis hierfür begründen lässt und die Auswirkungen auf die freie Landschaft minimiert werden. Die bauliche Anlage nicht beleuchtet oder angestrahlt wird. Der Rundfunk- oder Fernsehempfang oder sonstige Übertragungen von Funkwellen o.ä. nicht gestört werden oder der Betreiber des Freizeitparks die Kosten für Abhilfemaßnahmen trifft. Die Flugsicherheit nicht gefährdet wird bzw. erforderliche Maßnahmen zu deren Sicherung ergriffen werden. Der jeweils für den konkreten Einzelfall zu ermittelnde Eingriff in das Landschaftsbild ausgeglichen wird.

Hiermit soll dem Tier- und Freizeitpark eine Möglichkeit zur Errichtung eines Aussichtsturmes geschaffen werden. Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Der untere Bezugspunkt wird mit 2,00 m Höhe über NHN definiert. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der baulichen Anlage.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Es sollen hierbei ausreichend dimensionierte überbaubare Grundstücksflächen gewährleistet werden. Diesbezüglich erfolgt die Festsetzung der Baugrenze entlang der privaten Grünfläche sowie im Bereich der vorhandenen unterirdischen Wasserleitung.

5.5 Unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen

Die im Geltungsbereich vorkommende Wasserleitung wird aufgrund ihrer überörtlichen Bedeutung im Bebauungsplan gem. § 9(6) BauGB nachrichtlich übernommen und in der

Planzeichnung entsprechend als unterirdische Versorgungsanlagen und –leitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt.

5.6 Fläche für Abwasserbeseitigung, Regenrückhaltebecken

Im südlichen Bereich werden für die erforderliche Rückhaltung von Niederschlagswasser und dessen gedrosselte Einleitung in die Vorflut zwei Flächen für Abwasserbeseitigung, Regenrückhaltebecken entsprechend dem Oberflächenentwässerungskonzeptes gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt.

5.7 Private Grünflächen

Unter Berücksichtigung mit dem Inhalt des Flächennutzungsplanes werden zur randlichen Eingrünung Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Für die Anlage notwendiger Zufahrten darf die private Grünfläche mehrfach auf einer Breite von bis zu 25,00 m durchbrochen werden.

5.8 Wasserflächen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird der Graben im Bereich der Kälberstraße im Osten sowie der Graben an der südlichen Plangebietsgrenze als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

5.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Ursprungsplan im südöstlichen Geltungsbereich festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird übernommen. Zusätzlich wird innerhalb des Geltungsbereiches eine weitere Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

5.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Abgrenzung gegenüber dem offenen Landschaftsraum wird im Randbereich neben der Festsetzung als private Grünfläche eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Zum Anpflanzen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze zu verwenden. Neben ihrer eingrenzenden und gestaltenden Funktion haben die festgesetzten Pflanzflächen die Aufgabe, den Eingriff in Natur und Landschaft anteilig zu kompensieren.

5.11 Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der im Bereich der Tiergartenstraße und im nordöstlichen vorhandene mit Bäumen und Sträucher bewachsener Bereich wird neben der Festsetzung als private Grünfläche als Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Einzelne Bäume die erhalten werden sollen wurden eingemessen und auch gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

5.12 Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An der westlichen sowie der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze werden festgesetzte private Grünflächen überlagernd als Fläche zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB festgesetzt. Hierdurch sollen die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten und durch Neuanpflanzungen ergänzt werden. Zusätzlich wird gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB festgesetzt, dass innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes 3 (SO3) die vorhandenen Bäume zu erhalten sind und so zu ergänzen sind, dass je 6 Stellplätzen ein Laubbaum vorhanden ist.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Zur Begrenzung der Dimension von Gebäuden mit Wohnungen für „Betriebsleiter“ sind diese nur mit geneigten Dächern (Neigung größer 15 Grad) zulässig.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die Erschließung erfolgt von der Tiergartenstraße über den vorhandenen Parkplatz. Die Erschließung des Wohnmobilstellplatzes (SO4) wird auch außerhalb der Öffnungszeiten sichergestellt sein.
- **Öffentlicher Personennahverkehr**
Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Tierpark“, die von den Linien 340 und 341 bedient wird. Die Linie 340 verkehrt regelmäßig zwischen Jaderberg, Rastede und Oldenburg. Die Linie 341 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt. Auch besteht die Möglichkeit den Bahnhof Jaderberg für Fahrten in Richtung Oldenburg oder Wilhelmshaven zu nutzen.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE Netz GmbH.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Ableitung der Schmutz- und Abwässer wird durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisation sichergestellt.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV).

- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Wesermarsch durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Erfolgt über gedrosselte Einleitung in die Vorflut.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NDSchG (Niedersächsische Denkmalschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jade durch

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de