

GEMEINDE JADE

BEBAUUNGSPLAN NR. 37 TIER- UND FREIZEITPARK JADERBERG

BEGRÜNDUNG

im Dezember 2000

Auftraggeber: Gemeinde Jade
Jader Straße 47
226349 Jade

Planverfasser:



Bremer Straße 18
26135 Oldenburg
Tel.: 0441 / 92696-0
Fax: 0441 / 92696 29

Gemeinde Jade

Bebauungsplan Nr. 37 TIER- UND FREIZEITPARK JADERBERG

Inhaltsangabe

- Begründung
- Planzeichnung nicht eingebunden, als Anlage

Stand: 21.12.2000



1.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
1.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUß.....	2
1.2	RECHTSGRUNDLAGEN	2
1.3	KARTENGRUNDLAGE.....	2
1.4	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
1.5	ZIELE DER RAUMORDNUNG	3
1.6	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG.....	3
1.7	WASSERWIRTSCHAFT.....	3
1.8	ALTABLAGERUNGEN	4
1.9	DENKMALSCHUTZ.....	4
1.10	GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL	4
2.0	ANLASS, ZIEL UND AUSWIRKUNG DER PLANUNG.....	5
2.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	5
2.2	BESUCHERPOTENTIAL.....	6
2.3	VERKEHR	8
2.4	LÄRM.....	10
3.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	14
3.1	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	14
3.2	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	14
3.2.1	SONDERGEBIET 1 BESTAND UND SONDERGEBIET 1 NEU	
	(SO 1 BESTAND / SO 1 NEU), ZWECKBESTIMMUNG TIER- UND FREIZEITPARK.....	14
3.1.2	SONDERGEBIET 2 (SO 2) UND SONDERGEBIET 4 (SO 4), ZWECKBESTIMMUNG FREIGEHEGE	15
3.1.3	SONDERGEBIET 3 (SO 3), ZWECKBESTIMMUNG AUSSICHTSTURM.....	15
3.3	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	16
3.3	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	16
3.4	VER- UND ENTSORGUNG	16
3.5	FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND	
	SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) NR.25 A BAUGB	17
3.6	IMMISSIONSSCHUTZ	17
3.7	TIERSCHUTZ.....	17
4.0	NATUR UND LANDSCHAFT	18
5.0	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, NACHRICHTLICHE HINWEISE,	
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	21
5.1	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	21
5.2	NACHRICHTLICHE HINWEISE.....	26
5.3	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	27
	ANMERKUNGEN:	28

ANLAGEN

- BESUCHERPOTENTIALSTUDIE (JULI 1999)
- VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG MIT 2 ERGÄNZUNGEN
(NOVEMBER 1998, OKTOBER 1999)
- 2. SCHALLGUTACHTEN (DEZEMBER 1999)

1.0 RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 03.11.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 beschlossen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

- BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der aktuellen Fassung

- PlanzV 90

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) in der aktuellen Fassung

- NBauO

Niedersächsische Bauordnung in der aktuellen Fassung

- BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz in der aktuellen Fassung

- NNatG

Niedersächsisches Naturschutzgesetz in der aktuellen Fassung

- NGO

Niedersächsische Gemeindeordnung in der aktuellen Fassung

- NWG

Niedersächsisches Wassergesetz in der aktuellen Fassung

1.3 Kartengrundlage

Die Plangrundlage für den Bebauungsplan Nr. 37 wurde vom ÖbVI H. Wegner (EL-Nr. 516) erstellt.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung liegt im südlichen Bereich der Ortschaft Jaderberg östlich der Tiergartenstraße. Das Plangebiet umfaßt den Bereich des Tier- und Freizeitparkes mit seinen Parkplätzen, zur Landschaft hin

gelegenen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie den Bereich der unter Denkmalschutz stehenden Reithalle.

Die Größe des Bebauungsplanes beträgt ca. 25 ha.

1.5 Ziele der Raumordnung

§ 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung vor. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Ziele.

Das Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen von 1994 weist das Plangebiet als ländlichen Raum aus.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 liegt mit einem südlich gelegenen Teilbereich im Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung des LROP von 1994. Seitens des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung bestehen zu dieser Bauleitplanung aus lagerstättenkundlicher Sicht keine Bedenken.

Weitere Darstellungen von Vorranggebieten werden für das Plangebiet nicht getroffen.

Eine Konkretisierung der Grundsätze und Ziele des LROP sowie die Festlegung weiterer regional bedeutsamer Ziele durch ein Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) ist bisher nicht erfolgt. Der Landkreis Wesermarsch, als Träger der Regionalplanung, hat das Aufstellungsverfahren für ein RROP eingeleitet.

1.6 Vorbereitende Bauleitplanung

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade wurde 1980 genehmigt. Zur Zeit ist der Flächennutzungsplan in Neuauflistung.

Der Planungsraum des Änderungsbereiches wird im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Tierpark, Sondergebiet Sporteinrichtung, Parkplatz und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 37 betrieben wird, wird der Bereich als Sonderbaufläche Tier- und Freizeitpark dargestellt

Der Bebauungsplan Nr. 37 konkretisiert die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.7 Wasserwirtschaft

Zur Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Verhältnisse vor Ort ist parallel zu den Bauleitplänen ein Oberflächenentwässerungsplan erarbeitet worden. Im Rahmen der Oberflächenentwässerungsplanung werden die hydraulischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes untersucht und abschließende Aussagen zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes gemacht. Der Oberflächenentwässerungsplan ist inzwischen genehmigt.

1.8 Altablagerungen

Es liegen keine Erkenntnisse über Altablagerungen im Planbereich vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

1.9 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Baudenkmal (Reithalle). Vorhaben, auch in der Umgebung des Denkmals, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

1.10 Geschützter Landschaftsbestandteil

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Geschützter Landschaftsbestandteil. Dieser Geschützte Landschaftsteil liegt nordwestlich am Rande des Plangebietes an der Kälberstraße.

2.0 ANLASS, ZIEL UND AUSWIRKUNG DER PLANUNG

2.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Seit Anfang der fünfziger Jahre besteht in der Ortschaft Jaderberg ein Tierpark. 1995 wurde der Tierpark von dem jetzigen Eigentümer übernommen. Da die Besucherzahlen bei der Übernahme aufgrund des desolaten Zustandes des gesamten Tier- und Freizeitparks auf eine Größe gesunken waren, die zum Erhalt des Zoos bei weitem nicht ausreichten, wurde zur Steigerung der Attraktivität des Tier- und Freizeitparks in den beiden ersten Jahren vorrangig in Fahrgeschäfte investiert. Weitere Investitionen in die Tierhaltung folgten. Diese Investitionen bewirkten den erhofften Anstieg der Besucherzahlen. Um diese Besucherzahlen zu halten, bzw. zu steigern sind kontinuierlich weitere Investitionen in Fahrgeschäfte und auch in die Tiergehege erforderlich.

Der Tier- und Freizeitpark Jaderberg wirkt weit über die Gemeinde und Kreisgrenze hinaus als Anziehungspunkt für Touristen. Diese regionalwirtschaftliche Bedeutung möchte die Gemeinde erhalten und stärken, um die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern und um die traditionellen Formen des Tourismus zu ergänzen.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der vorliegenden Planung die Erweiterung der Betriebsfläche des Tier- und Freizeitparks in südwestlicher und südöstlicher Richtung zu erweitern. Der Erweiterungsbereich erstreckt sich dabei von der Bebauung südlich der Straße „Zur Linde“ bis zur „Kälberstraße“. In östlichen und westlichen Bereichen sollen umfangreiche Freigehege geschaffen werden, um u. a. auch zukünftig eine artgerechte Tierhaltung zu ermöglichen. Im mittleren Bereich der Erweiterungsfläche werden durch die geplanten Festsetzungen Flächen geschaffen, in denen auch Freizeiteinrichtungen, wie z. B. Spielgeräte und Fahrgeschäfte zulässig sein sollen. Die Erweiterung des Tier- und Freizeitparks ist in einzelnen Bauabschnitten geplant, die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft wird entsprechend der einzelnen Bauabschnitte vollzogen werden. Die Gemeinde schließt hierfür einen städtebaulichen Vertrag mit dem Betreiber des Tier- und Freizeitparks ab.

Der Tier- und Freizeitpark beabsichtigt mit der vorliegenden Planung eine Erweiterung seiner Betriebsflächen südöstlich des bestehenden Bereiches, westlich der Kälberstraße. Hier sollen weitere Freigehege geschaffen werden, dieses nicht zuletzt um den Tieren eine möglichst artgerechte Haltung zu gewähren. Diese Fläche soll durch eine schienengebundene Bahn erschlossen werden.

Da die von dem Tier- und Freizeitpark geplante Erweiterung ohne Bauleitplanverfahren nicht genehmigungsfähig ist, und da die Gemeinde den Tier- und Freizeitpark langfristig als wirtschaftlich gesunden Betrieb an diesem Standort halten möchte, hat sie sich dazu entschlossen nicht nur für die bereits angedachten Planungen bauleitplanerisch die Voraussetzungen zu schaffen, sondern auch zukünftige mögliche Entwicklungen, die dann auch weitere Freizeitanlagen umfassen können, zu berücksichtigen.

2.2 Besucherpotential

Um die Auswirkungen, die mit der 26. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37, „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“, einhergehen abschätzen zu können, wurden ein Verkehrsgutachten und ein Schallgutachten für die frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 (1) und § 4 (1) mit herangezogen.

Beide Gutachten gingen von einem Besucherpotential von 200.000 Personen im Jahr aus. Diese Zahl wurde von dem Betreiber des Tier- und Freizeitparks als anvisierte Besucherzahl genannt. Der Verkehrsgutachter hatte diesen Wert übernommen, da er aus seinen Erfahrungen mit anderen Projekten diese Besucherzahl als realistisch eingeschätzt hat.

Die Bezirksregierung bemängelte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB eine nicht ausreichende Begründung für die angegebene Besucherzahl. Die Kritik wurde u. a. damit begründet, daß ein Gutachten aus dem Jahr 1992 weitaus höhere Besucherzahlen prognostiziert hatte, was nicht zuletzt mit der damaligen sehr positiven Entwicklungseinschätzung von Freizeitparks begründet werden kann.

Um die vorliegende Planung und das Verkehrsgutachten sowie das Schallgutachten auf eine nachvollziehbare Basis zu stellen hat sich die Gemeinde im Mai 1999 dazu entschlossen eine Besucherpotentialstudie für den Tier- und Freizeitpark Jaderberg in Auftrag zu geben.

Diese Besucherpotentialstudie (FORUM, Juli 1999) kommt bei dem Versuch einen Zusammenhang zwischen Besucherverhalten und der Flächenausdehnung eines Freizeitparks zu ermitteln zu dem Ergebnis, „daß im Vergleich mit anderen Erlebnis- und Freizeitparks, insbesondere aber Parks mit ähnlicher Konzeption, der Tier- und Freizeitpark Jaderberg zur Zeit eine zu geringe Flächenausdehnung aufweist, die den heutigen Besucheransprüchen nach großzügiger und artgerechter Präsentation der Tierwelt kaum noch gerecht wird.“ In dem Gutachten wird dargelegt, daß die Konzeption eines Freizeitparks entscheidend für das Besuchervolumen ist.

Nach Ermittlung der Aktivierungsquoten im Einzugsbereich wurde weiterhin festgestellt, daß die Ausschöpfung des Besucherpotentials im näheren Einzugsbereich (ca. 45 min. Anfahrtszeit) schon recht weit vorangeschritten ist.

In der Besucherpotentialstudie wird eine quantitative Abschätzung des Besucherpotentials des Tier- und Freizeitparks vorgenommen. Es wurden hierbei mögliche Maßnahmen des Tier- und Freizeitparks aufgezeigt und eine Abschätzung ihrer Wirkung auf die Besucherentwicklung vorgenommen.

Maßnahme	Besucher
1. Ausbau des Tier- und Freizeitparks zu einem großzügigen Tiergehege	22.500
2. Ausbau dieses großzügigen Tiergeheges zu einem Erlebniszoo	22.500
3. Ausbau der Zooschule	8.000
4. Ganzjährige Öffnung	12.000
5. Ausbau des Freizeitbereiches um ein Fahrgeschäft, Restaurants, Märchenlandschaft	22.500
6. Ausbau des Freizeitbereiches zu einem Zoo-Erlebnismuseum	15.000
7. Ausbau des Freizeitbereiches zu einem Indoor-Freizeitpark	≥ 50.000

Die Summation der Besucherpotentiale ergibt ein zusätzliches Besuchervolumen von ca. 152.500. Dieses ist eine optimistische Schätzung, da hierfür eine Aktivierungsquote in einem Umkreis von 100 km von 7 % erforderlich ist. Eine solche Aktivierungsquote erreichen i.d.R. nur die Großparks, wie das Phantasia-Land bei Brühl und der Europark in Rust, diese Aktivierungsquote dürfte hier kaum zu erreichen sein.

Der Ausbau zu einem großzügigen Tiergehege mit Bahn und Wassererschließung sowie Inszenierungen in Richtung eines Erlebniszoo führt zu einer Gesamtbesucherzahl von ca. 195.000 (Erhöhung um ca. 45.000 Besucher). Alle weiteren Maßnahmen (Einrichtung einer Zooschule, Zoo-Erlebnismuseum, ganzjährige Öffnungszeiten, weitere Fahrattraktion sowie Erweiterung um Spielplätze, Restaurant und Kiosk, aber ohne „Indoor-Erlebnispark“) erhöht das Besuchervolumen auf ca. 250.000. Dabei ist zu berücksichtigen, daß durch die ganzjährige Öffnungszeit und die Zooschule es zu einer Steigerung in den bisherigen Schwachlastzeiten kommt. Zusätzliche Lärm- und Verkehrsbelastungen werden dadurch verteilt.

Ein zusätzlicher Besucheranstieg ist mit dem Ausbau des Freizeitbereiches zu einem Indoor-Freizeitpark zu erwarten. Eine solche Erweiterung bedeutet eine Steigerung um zusätzliche ca. 50.000 Besucher. Damit würde ein Gesamtbesuchervolumen von 300.000 pro Jahr erreicht werden.

Der Betreiber des Tier- und Freizeitparks plant die Errichtung eines Gebäudes, in dem witterungsunabhängig die Möglichkeit zum Spielen für Kinder ermöglicht wird. Es ist ein Gebäude ähnlich der Spielscheune in Burhave geplant, in der z. B. ein Kletterberg, Hüpfkissen und Rutsche errichtet werden sollen. Die Gemeinde hat sich entschlossen die maximale Grundfläche von Gebäuden auf 1.500 m² pro Gebäude und 3.000 m² insgesamt im neu hinzukommenden Bereich „Tier- und Freizeitpark“ (SO 1 Neu) zu beschränken. Hiermit kommt die Gemeinde den Wünschen des Tier- und Freizeitparks entgegen, setzt aber auch enge Grenzen

für sogenannte „Indoor-Anlagen“. Durch diese Größenbeschränkung werden „Indoor-Anlagen“ auf ein für die Gemeinde Jade und den Ortsteil Jaderberg verträgliches Maß beschränkt. Bei der Betrachtung der verkehrlichen und der schalltechnischen Situation wurde eine Besucherzahl von 300.000 im Jahr, also inkl. der „Indoor-Anlagen“ ergeben, herangezogen.

2.3 Verkehr

Die Erschließung der Flächen soll über den bestehenden Teil des Tier- und Freizeitparks geschehen. Eine Alternative Erschließung aus Richtung Süden wurde verworfen, da der Aufwand für eine derartige Erschließung, auch insbesondere da diese durchs Moor führen würde, zu groß im Verhältnis zum Nutzen wäre. Durch eine alternative südliche Erschließung würden darüber hinaus bisher unbelastete offene Grünlandbereiche zerschnitten und es käme zu einer Lärmbelastung durch Verkehr bisher weitgehend unbelasteter Wohnbauflächen.

Weitere Gründe, die gegen eine derartige Erschließung sprechen sind, daß der Tier- und Freizeitpark schrittweise erweitert wird und es auch aus diesem Grunde sinnvoll ist, daß die bestehende Erschließung über den bestehenden Teil des Tier- und Freizeitparks erfolgt.

Die Erweiterung des Tier- und Freizeitparks hat mit der Erhöhung der Besucherzahlen auch einen Anstieg des Verkehrsaufkommens zur Folge. Um diese Auswirkungen aufzuzeigen und in die Abwägung mit einzubeziehen wurde im November 1998 ein Verkehrsgutachten erstellt. Bei diesem Gutachten wurde eine Steigerung der Besucherzahlen auf 200.000 p.a. angenommen.

Dieses Gutachten untersuchte die aktuellen Verkehrsdaten im Bereich des Tier- und Freizeitparks. Die zukünftigen Verkehrsmengen aufgrund der allgemein zu erwartenden Entwicklungen wurden prognostiziert und mit dem zu ermittelnden Verkehrsaufkommen des Tier- und Freizeitparks nach dessen Erweiterung überlagert.

Das Gutachten (November 1998) kommt zu folgenden Aussagen:

- Bis zum Prognosezeitraum (2010) steigen die Verkehrsbelastungen durch allgemeine Entwicklungen bis zu einer Sättigungsgrenze um 12 % an.
- An Werktagen sind die Verkehrsbelastungen um ca. 15 % höher als an den Sonn- und Feiertagen.
- Die Kfz-Fahrten zum und vom Tier- und Freizeitpark steigen um ca. 33 % an.
- An Spitzentagen wird dieser Anstieg geringer ausfallen. Um für die weiteren Untersuchungen auf der sicheren Seite zu liegen wurde ein Anstieg von 15 % angenommen.

- Die Leistungsfähigkeitsberechnungen wurden für einen Tag mit hohem Grundverkehr (Werktag) und gleichzeitigen Spitzenverkehrsmengen zum Tier- und Freizeitpark durchgeführt. Auch an einem solchen, in der Praxis nur in Ausnahmefällen vorkommenden, Spitzentag ergeben sich noch ausreichende Leistungsreserven für die Einfahrten zum Parkplatz. Eine Lichtsignalanlage ist nicht erforderlich.
- Um den Verkehrsfluß auf dem Parkplatz und dessen Ausnutzung zu verbessern, könnten an Spizentagen während der Hauptanreisezeit Angestellte des Tier- und Freizeitparks den Fahrzeugführern die freien Stellplätze zuweisen (dieses wird bereits jetzt gemacht).

Nach Vorliegen der Besucherpotentialstudie der FORUM GmbH (Juli 1999) wurde eine ergänzende Stellungnahme (Oktober 1999) der verkehrstechnischen Untersuchung erstellt, die von ca. 250.000 Besuchern (ohne Indoor-Anlagen) im Jahr ausgeht. Da die Gemeinde „Indoor-Anlagen“ nur bis zu einer bestimmten Größe zulassen möchte wurde eine 2. ergänzende Stellungnahme (Oktober 1999) der verkehrstechnischen Untersuchung erstellt. Diese geht nunmehr von ca. 300.000 Besuchern im Jahr aus.

Die 2. Ergänzende Stellungnahme der verkehrstechnischen Untersuchung kommt zu folgenden Aussagen:

- An Spizentagen sind ca. 1.325 Kfz-Zufahrten zu erwarten. Es sollen ca. 550 – 660 Stellplätze für PKW und ca. 10 – 15 Busparkplätze für Besucher vorgesehen werden.
- An extremen Spizentagen mit bis zu 6.240 Besuchern pro Tag ergeben sich ca. 2.030 Zufahrten. Es wären über 840 bis ca. 1.000 Stellplätze erforderlich.
- Um die Verkehrsanlagen im Bereich des Tier- und Freizeitparks aus Wirtschaftlichkeitsgründen nicht für 1 bis maximal 3 extreme Spizentage pro Jahr zu dimensionieren, sollten vielmehr an den Hauptzufahrtstraßen Parkplätze ausgewiesen werden.
- Von diesen Parkplätzen können dann an extremen Spizentagen Pendelbusse die Besucher zum Park bringen.
- Aus den Berechnungen ergibt sich, daß die Zu- und Abfahrten des Parkplatzes des Tier- und Freizeitparks im Prognosejahr 2010 auch bei ca. 300.000 Besuchern pro Jahr über eine ausreichende Leistungsfähigkeit verfügen und nicht signalisiert werden müssen.

Die Gemeinde macht sich die Empfehlung des Verkehrsgutachters bezüglich der Ausweisung von Parkplätzen an den Hauptzufahrtsstraßen zu eigen. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße“ besteht die Möglichkeit Stellplatzflächen zur Verfügung zu stellen. Es existiert bereits ein Pachtver-

trag des Tier- und Freizeitparkes über einen Teil der Flächen. Da der Bebauungsplan Nr. 37 nicht in Gänze, sondern abschnittsweise verwirklicht werden soll, ist nicht in den ersten Jahren nach Beginn der Erweiterung des Tier- und Freizeitparks mit einer Besucherzahl von ca. 300.000 zu rechnen, so daß auch die Stellplätze für einen extremen Spitzentag nicht sofort benötigt werden. Die Gemeinde wird einen städtebaulichen Vertrag mit dem Tier- und Freizeitpark abschließen in dem dieser sich verpflichtet dem jeweiligen Ausbaustand entsprechend Stellplätze im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 zu errichten und einen Zubringerdienst (Buspendeldienst) zu gewährleisten.

2.4 Lärm

Die vorliegende Bauleitplanung baut auf den genehmigten Anlagen des bestehenden Tier- und Freizeitparkes auf. Etwaige ungenehmigte Anlagen sind nicht prägend für die vorliegende Planung.

Im Oktober 1998 wurde vom Tier- und Freizeitpark ein Schallgutachten in Auftrag gegeben, daß im Dezember 1998 vorlag. Dieses Gutachten ging von einer Besucherzahl von 200.000 pro Jahr aus.

Nach dem Vorliegen der Besucherpotentialstudie der FORUM GmbH (Juli 1999) und den realisierten aktiven Schallschutzmaßnahmen im Tier- und Freizeitpark im Zuge von Baugenehmigungsverfahren wurde das Schallgutachten im Dezember 1999 aktualisiert.

Das aktualisierte Gutachten vom Dezember 1999 trifft folgende Aussagen.

Nachdem eine Schallschutzwand im Nahbereich der schalltechnisch relevanten Achterbahn errichtet wurde, wurden am 05.08.1999 und am 25.08.1999 Schallpegelmessungen vorgenommen. An diesen Tagen wurden 1735 bzw. 2136 Besucher gezählt. Die Auswertung der Schallpegelmessungen ergibt folgende Mittelungspegel für die Immissionspunkte I 1 (Tiergartenstraße 79) und I 3 (Tiergartenstraße 94). Mittwind-Mittelungspegel, Werte gerundet in dB(A).

Immissionsort	Parkplatzgeräusche	sonstige Geräusche	Gesamtgeräusch
I 1	55	54	57
I 3	nicht meßbar, Fremdgeräusche	50	nicht meßbar, Fremdgeräusche

Auf den Meßpunkt im Immissionspunkt I 3 wirkten überwiegend Verkehrsgeräusche von der Tiergartenstraße ein. Aufgrund der Fremdgeräuscheinflüsse durch die Tiergartenstraße konnten nur einzelne Geräuschspitzen von den Fahrgeschäften meßtechnisch ermittelt werden. Die Pkw-Geräusche vom Betriebspark-

platz wurden weitgehend vom Verkehr auf der Tiergartenstraße verdeckt und konnten deshalb im Immissionsort I 3 nicht ermittelt werden.

Durch Schallminderungsmaßnahmen an dem bestehenden Betrieb erhöht sich der schalltechnische Spielraum für zusätzliche Schallemissionen auf den Erweiterungsflächen. Nachdem bereits Schallminderungsmaßnahmen an der Achterbahn realisiert wurden, werden folgende Minderungsmaßnahmen untersucht:

- mittelfristige Auslagerung der Wildwasserbahn auf eine Erweiterungsfläche
- Errichtung eines Walls oder einer Wand mit 3 m Höhe vor den Immissionsorten I 1 und I 2 zur Abschirmung des Parkplatzfahrweges (siehe auch Festsetzung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 37).

Die Durchführung dieser Schallschutzmaßnahmen soll für den Zeitpunkt der tatsächlichen Inanspruchnahme der Erweiterungsflächen, d. h. Teilgebiet SO 1 Neu für Freizeitparkanlagen vorgesehen werden. Der Lärmschutzwall /-wand soll vorab verwirklicht werden, falls es durch den Bestand weiterhin zu Beschwerden der Anwohner kommt.

Nach Feststellung der Beurteilungspegel der Bestandsflächen und des zulässigen Beurteilungspegelbeitrags der Erweiterungsflächen wurden flächenbezogene Schalleistungspegel für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung (Der Bereich der 26. Flächennutzungsplanänderung ist identisch mit dem Bebauungsplan Nr. 37.) ermittelt (s. Anlage). Diese flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden in maximal zulässige Schalleistungspegel umgerechnet, die dann im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Bei Einhaltung dieser maximal zulässigen Schalleistungspegel, die nach dem 2. Schallgutachten aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln ermittelt wurden, ergeben sich für die Immissionsorte folgende Beurteilungspegel.

Ort	Immissionsrichtwert, dB(A)	Beurteilungspegel der vorhandenen Anlagen, Ist-Zustand, dB(A)		Beurteilungspegel bei Einhaltung der max. zulässigen Schalleistungspegel gem. Gutachten, in und außerhalb der Ruhezeiten		
		13:00-15:00 (Ruhezeit)	9:00-13:00 15:00-20:00	Bestand	Erweiterung	Gesamt
I 1	55	58	57	51	45	52
I 2	50	49	48	47	47	50
I 3	50	54	53	53	44	53
I 4	55	52	50	47	46	49

Aus der Tabelle ist zu ersehen, daß der für das benachbarte Wohngebiet geltende Immissionsrichtwert für Sonn- und Feiertage (50 dB(A)) im Bereich des

Immissionsortes I 3 um ca. 3 dB(A) überschritten wird. In den übrigen Teilen der Nachbarschaft werden die geltenden Immissionsrichtwerte an Sonn- und Feiertagen eingehalten bzw. unterschritten.

Für Werktage gelten nach der Freizeitlärmrichtlinie 5 dB(A) höhere Richtwerte als für Sonn- und Feiertage, so daß an Werktagen in allen Immissionsorten mit der Einhaltung der geltenden Richtwerte zu rechnen ist.

Die an Sonn- und Feiertagen verbleibende Richtwertüberschreitung im Immissionsort I 3 um 2 – 3 dB(A) läßt sich mit vertretbarem Aufwand nicht beseitigen, so daß sie nach den Beurteilungsgrundsätzen der Freizeitlärmrichtlinie (Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme) hingenommen werden muß.

Eine gesonderte Betrachtung des An- und Abfahrtsverkehrs auf der Zufahrtstraße kann entfallen, da sich der Beurteilungspegel des Verkehrslärms im Jahresmittel auf der Tiergartenstraße durch den An- und Abfahrtsverkehr um weniger als 3 dB(A) erhöht.

2A STÄDTEBAULICHE SITUATION

Obwohl der Gemeinde Jade bewußt ist, daß ein konfliktfreies Nebeneinander zwischen so verschiedenartigen Funktionen wie Sonderbaufläche Tier- und Freizeitpark und der umliegenden Wohnnutzung nicht ohne weiteres zu gewährleisten ist, und darüber hinaus dieses Nebeneinander dem städtebaulichen Trennungsgrundsatz widerspricht, hält dennoch die Gemeinde im vorliegenden Fall dieses Nebeneinander für vertretbar.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Erweiterung eines über Jahrzehnte gewachsenen und wirtschaftenden Tier- und Freizeitparks, somit also über eine schon bestehende städtebauliche Struktur zwischen Tierpark und Wohnbebauung, die durch gegenseitige nachbarschaftliche Rücksichtnahme geprägt ist.

Durch die nun zweifelsfrei recht umfangreiche Erweiterung des Tier- und Freizeitparks tritt also keine absolut neue, dem Trennungsgrundsatz betreffende, städtebauliche Situation ein, sondern es wird lediglich quantitativ die Sonderbaufläche dieser Gemengelage nach Osten, Westen und Süden erweitert. Hierbei ist zu bedenken, daß eine Einrichtung wie der Tier- und Freizeitpark nur durch Attraktivitätssteigerung, die mit einer Flächenvergrößerung verbunden ist, gesichert werden kann.

Damit es aber hierbei nicht zu unzumutbaren Belastungen der umliegenden Wohnbevölkerung kommt, sind die im Erläuterungsbericht bereits beschriebenen und als Anlage enthaltenen Gutachten zu dem Besucherpotential, dem Verkehr und den Lärmimmissionen erstellt worden. Durch die Übernahme der Aussagen dieser Gutachten in die vorliegende 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und in den im Parallelverfahren erstellten Bebauungsplan Nr. 37 wird gewährleistet, daß es zu keiner unzumutbaren Belastung der umliegenden Bevölkerung durch den Betrieb des Tier- und Freizeitparks kommt, bei Beachtung der getroffenen Festsetzungen.

Darüber hinaus wird mit der Erweiterung des Tier- und Freizeitparks von der Gemeinde auch eine gewünschte positive Entwicklung der Ortschaft Jaderberg sowie entsprechende positive Auswirkungen für das gesamte Gemeindegebiet erwartet. Die Gemeinde Jade verbindet mit dieser südöstlichen Entwicklung der Ortslage Jaderbergs sowohl die Förderung wesentlicher ökonomischer Entwicklungspotentiale (Arbeitsplätze, Tourismusentwicklung) als auch einer Stärkung der grundzentralen Funktion der Ortschaft Jaderberg.

Nur unter Beachtung des Strukturwandels in der Landwirtschaft sowie der Weiterentwicklung erkennbarer Ansätze einer gewünschten nachhaltigen Tourismuswirtschaft in der Gemeinde Jade tritt im vorliegenden Fall der Trennungsgrundsatz unverträglicher Nutzungen zurück und es wird der Erweiterung des Tier- und Freizeitparks der Vorrang eingeräumt.

3.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Städtebauliche Konzeption

Das gemäß § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzte Sondergebiet wird untergliedert in die Teilgebiete Tier- und Freizeitpark und Tiergehege. Die Festsetzung nach § 11 Baunutzungsverordnung ergibt sich aus der wesentlichen Unterscheidung zu den Baugebieten nach den §§ 2 – 10 Baunutzungsverordnung.

Mit der Erweiterungsfläche für den Tier- und Freizeitpark verfolgt die Bauleitplanung das Ziel, dem Betreiber die Möglichkeit zu eröffnen auf Marktveränderungen schnell und flexibel zu reagieren. Der Bebauungsplan soll hierzu den Rahmen bieten. Es wurde bewußt darauf verzichtet die genaue Lage der baulichen Anlagen und der dazugehörigen Erschließung innerhalb des Sondergebietes festzusetzen. Diese exakte Festlegung geschieht im Rahmen von Baugenehmigungsanträgen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die festgesetzten Höhen ist der untere Bezugspunkt 2,00 m über NN. In der Planzeichnung wurde im Bereich des bestehenden Tier- und Freizeitparkes eine vom Vermesser aufgenommene Höhe (4,33 m über NN) als Anhaltspunkt eingetragen.

3.2.1 Sondergebiet 1 Bestand und Sondergebiet 1 Neu (SO 1 Bestand / SO 1 Neu)

Innerhalb des Sondergebietes 1 Bestand und des Sondergebietes 1 Neu (SO 1 Bestand / SO 1 Neu) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark, bzw. Freizeitpark, gemäß § 11 BauNVO sind alle Vorhaben zulässig, die der Tierhaltung und der Freizeitgestaltung in einem Tier- und Freizeitpark dienen, wie z. B. Freigehege und Unterstände für Tiere, Restaurants, Kioske, Fahrgeschäfte, Spieleinrichtungen, Schaustellungen, Läden, Eisen- und Einschienenbahnen, schwimmende Wasserfahrzeuge sowie die für den Betrieb notwendigen Lager, Garagen, Werkstätten, Gewächshäuser, Kantinen, Büro- und Verwaltungsgebäude. Innerhalb des Sondergebietes 1 Bestand (SO 1 Bestand) sind ausnahmsweise Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonen zulässig.

Die Grundflächenzahl wird für das Sondergebiet 1 Bestand (SO 1 Bestand) auf 0,5 für das Sondergebiet 1 Neu (SO 1 Neu) auf 0,3, die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 20 m festgesetzt. Das Sondergebiet 1 Bestand und Neu (SO 1 Bestand / SO 1 Neu) ist der Bereich im Tier- und Freizeitparkes, in dem die Anlagen zur Tierhaltung und die Anlagen zur Freizeitgestaltung hauptsächlich konzentriert werden sollen. Das Sondergebiet 1 Bestand umfaßt den bereits bestehenden Teil des Tier- und Freizeitparkes.

Im Sondergebiet 1 Bestand (SO 1 Bestand) ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen nicht zulässig. Im Sondergebiet SO 1 Neu

(SO 1 Neu) ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen bis zu 20 % zulässig.

3.1.2 Sondergebiet 2 (SO 2), Sondergebiet 4 (SO 4) und Sondergebiet 5 (SO 5) Zweckbestimmung Freigehege

Innerhalb des Sondergebietes 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Freigehege“ gemäß § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Einrichtungen und Anlagen zulässig:

- Freigehege für Tiere,
- Unterstände für Tiere, die nicht der ständigen Unterbringung der Tiere dienen,
- Geräteschuppen, Futterhäuser,
- Wege sowie gleis- und wassergeführte Erschließungsanlagen,
- Wasserflächen in Form von Teichen, Gräben und Seen, die dem Nutzungszweck „Tier- und Freizeitpark“ entsprechen sowie
- Nebenanlagen, die für die Erschließung und das Betreiben aller vorgenannter Einrichtungen und Anlagen erforderlich sind.

Innerhalb des Sondergebietes 4 (SO 4) mit der Zweckbestimmung „Freigehege“ gemäß § 11 BauNVO sind die gleichen Einrichtungen und Anlagen zulässig wie im Sondergebiet 2 (SO 2). Abweichend hiervon sind innerhalb des Sondergebietes 4 (SO 4) Unterstände für Tiere, die der ständigen Unterbringung der Tiere dienen, zulässig.

Die Grundflächenzahl wird für das Sondergebiet 2 und das Sondergebiet 4 auf 0,1, die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 10 m festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes 2 (SO 2) darf die Grundflächenzahl für die Anlage von Gewässern um bis zu 70 % überschritten werden.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurden die Anregungen von Bürgern aufgegriffen und die Ausnutzung im südlichen Bereich des Plangebietes reduziert um dem Schutzanspruch der Bewohner an der Straße Zur Linde Rechnung zu tragen. In der jetzt als Sondergebiet 5 (SO 5) bezeichneten Fläche wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 5 m reduziert, gleichzeitig sind auf dieser Fläche keine Erschließungsanlagen für Besucher des Tier- und Freizeitparks zulässig. Auf der an die Fläche SO 5 östlich angrenzenden Fläche wird die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,1 und die maximale Höhe baulicher Anlagen von 20 m auf 10 m reduziert.

3.1.3 Sondergebiet 3 (SO 3), Zweckbestimmung Aussichtsturm

Innerhalb des Sondergebietes (SO 3) mit der Zweckbestimmung „Aussichtsturm“ gemäß § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Einrichtungen und Anlagen zulässig:

- Einrichtungen und bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck „Aussichtsturm“ entsprechen,

- Spielbereiche und Erholungsflächen sowie
- Nebenanlagen, die für die Erschließung und das Betreiben aller vorgenannter Einrichtungen und Anlagen erforderlich sind.

Die Grundflächenzahl wird für das Sondergebiet 3 auf 0,2, die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 22 m festgesetzt.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Tier- und Freizeitparks durch die Tiergartenstraße ist ausreichend (s. Kap. 2.3). Als Erschließung von der Tiergartenstraße sind 2 Zu- und Abfahrtsbereiche mit jeweils zu 15 m Breite zulässig. Die innere Erschließung, insbesondere auch die Zuwegungen für die Feuerwehr, des Tier- und Freizeitparks ist im Rahmen der Baugenehmigungen mit zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauleitplanung kann dieses nicht geregelt werden, da die baulichen Anlagen nicht abschließend festgelegt werden sollen.

Die in der Plangrundlage enthaltene Baustraße, die das Plangebiet von der Kälberstraße her erschließt, wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Diese private Verkehrsfläche dient nicht der Erschließung für Besucher.

3.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Auf der Fläche für Stellplätze sind maximal 600 Stellplätze für Pkw und 15 Stellplätze für Busse zulässig. Auf dieser Fläche sind nur Stellplätze und eventuell dafür notwendige Nebenanlagen bis zu einer Größe von 100m² zulässig.

Für den an extremen Spitzentagen zusätzlich erforderliche Stellplatzbedarf werden Flächen auf einem zusätzlich zu errichtenden Parkplatz, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 bereitgestellt, von dem ein Zubringerdienst zum Tier- und Freizeitpark eingerichtet wird (s. Kap. 2.3).

3.4 Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) sichergestellt. Durch das Plangebiet verlaufen Wasserleitungen, 500 Ge und 250 PVC, die nachrichtlich übernommen werden.

- Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das Kanalnetz der Gemeinde Jade zur nächstgelegenen Kläranlage.

- Oberflächenentwässerung

Das im Bereich des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser wird in die im Plangebiet vorhandenen Gräben eingeleitet bzw. in zukünftig anzulegende

Regenrückhaltebecken zurückgehalten. Im Rahmen einer speziellen Oberflächenentwässerungsplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft abschließend beurteilt worden.

- Gas- und Stromversorgung

Die Gasversorgung und die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluß an die Versorgungsnetze der EWE AG.

- Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

- Sonderabfälle

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zu zuführen.

3.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr.25 a BauGB

Im Bebauungsplan werden nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan-Nr. 37 zur Eingrünung des Sondergebietes in die umliegenden Landschaftsstrukturen sowie zur Gestaltung des Ortsrandes Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Grünstreifen befinden sich südlichen Rand des Bebauungsplanes zur Eingrünung des Plangebietes in die umliegenden Landschaftsstrukturen.

Innerhalb dieser Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen (siehe hierzu Pflanzliste des beiliegenden GOP).

3.6 Immissionsschutz

Um den schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzung, Rechnung zu tragen sind im Bebauungsplan maximal zulässige Schalleistungspegel und eine Fläche für einen Lärmschutzwall / -wand festgesetzt worden (s. Kap. 2.4).

3.7 Tierschutz

Belange des Tierschutzes, die sich durch das Nebeneinander von Freizeitanlagen und Tiergehegen ergeben, werden im Rahmen von Tiergehegenehmigungen gem. § 45 Nds. Naturschutzgesetz geregelt.

In dem derzeit bestehenden und betriebenen Tier- und Freizeitpark wurden bisher keine Konflikte bezüglich des Tierschutzes zwischen Tier- und Freizeitpark festgestellt.

4 NATUR UND LANDSCHAFT

Die Gemeinden sind gehalten, bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (5) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

In der Abwägung nach § 1 (6) des Baugesetzbuches ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Es ist daher zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen vorbereitet werden, die die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (§ 8 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG). Wird über den Bebauungsplan ein Eingriff vorbereitet, so sind die vom Eingriff betroffenen Grundflächen so herzurichten, daß keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben (Ausgleichsmaßnahmen). Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann auch durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden.

„Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 des BauGB und im Innenbereich nach § 34 des BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden.... Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des BauGB sowie für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, bleibt die Geltung der Vorschriften über die Eingriffsregelung unberührt“ (§ 8a (2) BNatSchG).

Angesichts der im Plangebiet vorherrschenden unterschiedlichen Nutzungsansprüchen zwischen dem Sondergebiet und Natur und Landschaft, sowie den daraus entstehenden Konfliktsituationen, hat sich die Gemeinde Jade entschieden, über die Kombination Bebauungsplan / Grünordnungsplan, ein bau- und planungsrechtliches Gesamtkonzept für den Planbereich zu erstellen.

Aufgabe des Grünordnungsplanes ist die umfassende Berücksichtigung der Ziele im Bereich Naturschutz und Landschaftspflege. Dabei sollen die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt, die mit der Realisierung des Bebauungsplans verbunden sind, durch detaillierte Festlegung von Maßnahmen minimiert und ggf. kompensiert werden.

Analog der oben genannten Zielsetzungen, werden in dem beiliegenden Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 37 "Tier- und Freizeitpark Jaderberg" zu folgenden Punkten Aussagen getroffen und Maßgaben entwickelt:

Landschaftsökologische Bestandsaufnahme und Bewertung

- Planungsvorgaben aus landschaftsökologischer Sicht
- Naturräumliche Standortverhältnisse
- Zustand von Natur und Landschaft (Biotoptypen, Landschaftsbild)
- Umgebung des Plangebietes (Siedlung und Nutzung)

Aktuelle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Auswirkungen der Planung (Tier- und Freizeitpark) auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

- Beeinträchtigungen der abiotischen Faktoren
- Auswirkungen auf Fauna und Flora
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild / Landschaftserleben
- Auswirkungen auf weitere Schutz-, Kultur- und Sachgüter

Landschaftspflegerische Maßnahmen

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Ziele des Naturschutzes
- Eingriffsregelung
- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- Ausgleichsmaßnahmen
- Ersatzmaßnahmen
- Grünordnungsmaßnahmen

Entsprechend § 8 BNatSchG und § 1 (6) BauGB sind im Rahmen der Abwägung zum Bauleitplan die Eingriffe in Natur und Landschaft abschließend zu bewerten. Durch die Realisierung des Bauleitplanes werden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet, die nicht vermieden und ausgeglichen werden können.

Hinsichtlich der vorgenommenen planerischen Entscheidung werden im Rahmen des Bebauungsplans, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt.

Die entsprechenden Maßnahmen sind im beiliegenden Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 37, Kap. 5.5 (Ausgleichsmaßnahmen) und Kap. 5.9 (Ersatzmaßnahmen) beschrieben.

Kompensationsmaßnahmen

Durch die o. g. Maßnahmen werden die durch die Realisierung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 37 "Tier- und Freizeitpark Jaderberg" eingebüßten Werte und Funktionen der Eingriffsflächen nur teilweise in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt, so daß erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschafts- bzw. Ortsbildes zurückbleiben.

Es sind Kompensationsflächen in einer Größenordnung von **ca. 3.91 ha** notwendig.

Als Kompensationsflächen werden die unmittelbar im Süden angrenzenden Grünlandparzellen (Flurstücke 144 und 146) mit einer Gesamtgröße von ca.

2,06 ha und das sich südlich angrenzende Flurstück 282/213 der Flur 10 mit einer Gesamtgröße von ca. 3,2 ha herangezogen. Die Flächen werden derzeit intensiv als Grünland genutzt, wobei auf dem Flurstück 282/213 ein Moorbirkenwald von ca. 0,64 ha vorhanden ist. Insgesamt stehen damit ca. **4,62 ha als Kompensationsflächen** zur Verfügung.

Die südlichste Kompensationsfläche (**Flurstück 282/213**) ist um den vorhandenen Moorbirkenwald als Sukzessionsfläche zu entwickeln und zu erhalten. Sie ist ohne Pflegemaßnahmen sich Selbst zu überlassen. Nutzungs- und Bearbeitungsmaßnahmen wie Beweiden, Mähen, Düngen etc. sind nicht erlaubt. Die Fläche wurde vom Investor gepachtet.

Die beiden südlichen Ersatzflächen (**Flurstücke 144 und 146**) sind einer extensiven Nutzung zuzuführen. Eine Wiedervernässung der Moorflächen ist wegen des angrenzenden Hauptvorfluters nicht möglich. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Investors.

Die Aussagen und Maßgaben des Grünordnungsplanes sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37, "Tier- und Freizeitpark Jaderberg" der Gemeinde Jade.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in drei Abschnitten. Das Sondergebiet ist zu diesem Zweck in drei Teilbereiche aufgeteilt (s. Darstellung auf der Planzeichnung). Bei Baubeginn in einem dieser Teile ist der für diesen Bereich erforderliche Ausgleich zu schaffen. Die Gemeinde schließt zu diesem Zweck einen städtebaulichen Vertrag mit dem Betreiber des Tier- und Freizeitparkes. Der Betreiber des Tier- und Freizeitparkes verpflichtet sich, die Maßnahmen mit der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch abzustimmen und entsprechend dem Abschnitt 5 Landschaftspflegerische Maßnahmen des Grünordnungsplanes durchzuführen.

5 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, NACHRICHTLICHE HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des Sondergebietes SO 1 Bestand „Tier- und Freizeitpark“ und SO 1 Neu „Freizeitpark“ gemäß § 11 BauNVO sind alle Vorhaben zulässig, die der Freizeitgestaltung in einem Tier- und Freizeitpark dienen, wie z. B. Restaurants, Kioske, Fahrgeschäfte, Spieleinrichtungen, Schaustellungen, Läden, Eisen- und Einschienenbahnen, schwimmende Wasserfahrzeuge sowie die für den Betrieb notwendigen Lager, Garagen, Werkstätten, Gewächshäuser, Kantinen, Büro- und Verwaltungsgebäude.
2. Innerhalb des Sondergebietes SO 1 Bestand mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ gemäß § 11 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden.
3. Innerhalb des Sondergebietes SO 1 Bestand mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ gemäß § 11 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO für Nebenanlagen nicht überschritten werden. Innerhalb des Sondergebietes SO 1 Neu mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ gemäß § 11 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO für Nebenanlagen nur um bis zu 20 von Hundert (20%) überschritten werden.
4. Innerhalb des Sondergebietes SO 2 mit der Zweckbestimmung „Freigehege“ gemäß § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Einrichtungen und Anlagen zulässig:
 - Freigehege für Tiere,
 - Unterstände für Tiere, die nicht der ständigen Unterbringung der Tiere dienen,
 - Geräteschuppen, Futterhäuser,
 - Wege sowie gleis- und wassergeführte Erschließungsanlagen,
 - Wasserflächen in Form von Teichen, Gräben und Seen, die dem Nutzungszweck „Tier- und Freizeitpark“ entsprechen sowie
 - Nebenanlagen, die für die Erschließung und das Betreiben aller vorgenannter Einrichtungen und Anlagen erforderlich sind.
5. Innerhalb des Sondergebietes SO 2 mit der Zweckbestimmung „Freigehege“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO für die Anlage von Gewässern um bis zu maximal 70 von Hundert überschritten werden.

6. Innerhalb des Sondergebietes SO 3 mit der Zweckbestimmung „Aussichtsturm“ gemäß § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Einrichtungen und Anlagen zulässig:
 - Einrichtungen und bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck „Aussichtsturm“ entsprechen,
 - Spielbereiche und Erholungsflächen sowie
 - Nebenanlagen, die für die Erschließung und das Betreiben aller vorgenannter Einrichtungen und Anlagen erforderlich sind.
7. Innerhalb des Sondergebietes SO 4 mit der Zweckbestimmung „Freigehege“ gemäß § 11 BauNVO sind die gleichen Einrichtungen und Anlagen zulässig wie im Sondergebiet SO 2. Abweichend hiervon sind innerhalb des Sondergebietes SO 4 Unterstände für Tiere, die der ständigen Unterbringung der Tiere dienen, zulässig.
8. Innerhalb des Sondergebietes SO 5 mit der Zweckbestimmung „Freigehege“ sind die gleichen Einrichtungen und Anlagen zulässig wie im Sondergebiet SO 2 mit Ausnahme von Wegen sowie gleis- und wassergeführten Erschließungsanlagen.
9. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist innerhalb des Sondergebietes SO 2 mit der Zweckbestimmung „Freigehege“, innerhalb des Sondergebietes SO 4 mit der Zweckbestimmung „Freigehege“ und innerhalb des Sondergebietes SO 3 mit der Zweckbestimmung „Aussichtsturm“ eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen nicht zulässig.
10. Innerhalb des Sondergebietes SO 1 Neu mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ ist auf den festgesetzten Stellplatzflächen gemäß § 19 (4) BauNVO eine Versiegelungsquote bis zu 80 von Hundert zulässig, wobei diese versiegelte Fläche nicht auf die festgesetzte Grundflächenzahl im Sondergebiet SO 1 Neu angerechnet wird. Stellplätze für die Besucher des Tier- und Freizeitparks sind im Plangebiet nur innerhalb dieser gekennzeichneten Stellplatzflächen zulässig. Auf den Flächen für Stellplätze sind maximal 600 Stellplätze für PKW und 15 Stellplätze für Busse zulässig.
11. Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind nur Stellplätze gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur bis zu einer maximalen Grundfläche von 100 m² je Nebenanlage zulässig.
12. Die gesamte Fläche für Stellplätze ist mit Ausnahme der Zuwegungen zu den Stellplätzen sowie der Ein- und Ausfahrt zum Tier- und Freizeitpark als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenteil, Rasensteine, Schotterrasen etc.) zulässig.

13. Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB mit der Signatur L ist ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand von 3 m Höhe anzulegen.

14. Innerhalb des Sondergebietes SO 1 Neu sind südlich der vorhandenen Wasserhauptversorgungsleitung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB, 100 standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 cm (in 1 m Höhe über dem Boden) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gehölzarten: Asch-Weide, Eberesche, Esche, Faulbaum, Feldahorn, Johannisbeere, Hasel, Hartriegel, Heckenkirsche, Hundsrose, Ohr-Weide, Schwarzer Holunder, Schlehe, Schneeball, Silberweide, Stieleiche, Schwarzpappel, Weißdorn.

Eine Ergänzung dieser Artenliste um heimische Laubholzarten wie Birke (*Betula pendula*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) etc. ist denkbar.

Um eine möglichst schnelle Eingrünung und Einbindung der Sonderbauflächen zu erreichen, sind unter anderem schnellwüchsige Pioniergehölzarten (wie z. B. Schwarzpappel, Holunder, Aschweide) im Rahmen der Anpflanzungen vorgesehen. Diese Gehölze sind nach Erfüllung ihrer Funktion (schnelle Eingrünung), je nach Erfordernis, im Zuge eines Pflegeeingriffs zu entfernen, um anderen wertvolleren Gehölzen wie z. B. der Eiche ausreichend Entwicklungsraum zu geben.

15. Innerhalb des Sondergebietes SO 2 an der Kälberstraße sind im Süden gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB, 50 standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 cm (in 1 m Höhe über dem Boden) zu pflanzen.

16. Innerhalb der Fläche für Stellplätze ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB je 6 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm (in 1 m Höhe über dem Boden) zu pflanzen.

17. Die folgenden gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie angrenzende Grünflächen, können durch Zufahrten in folgender Anzahl und Größe unterbrochen werden:

- Pflanzfläche „A_A“: zulässig sind max. zwei Zufahrten von max. 15 m Breite
- Pflanzfläche „C_A“: zulässig sind max. zwei Zufahrten von max. 5 m Breite
- Pflanzfläche „D_A“: zulässig sind max. drei Zufahrten von max. 5 m Breite
- Pflanzfläche „E_A“: zulässig sind max. sechs Zufahrten von max. 5 m Breite
- Pflanzfläche „F_A“: zulässig sind max. zwei Zufahrten von max. 5 m Breite
- Pflanzfläche „G_A“: zulässig ist max. eine Zufahrten von max. 5 m Breite

18. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Kennbuchstaben „B_A“ ist der Wall fachgerecht mit standortheimischen Gehölze zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.
19. Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind alle standortgerechten, heimischen Gehölze dauerhaft zu erhalten und durch Neuanpflanzungen auf mind. eine Pflanze pro 1,5 m² zu ergänzen. Bei Abgängen sind entsprechende Neupflanzungen in gleicher Qualität an etwa gleicher Stelle vorzunehmen.
20. Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzte Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Kennbuchstaben „A_E“ kann durch maximal fünf Zufahrten mit jeweils einer maximalen Breite von 5 m unterbrochen werden.
21. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
22. Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Einzelgehölze sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind entsprechende Neupflanzungen in gleicher Qualität an etwa gleicher Stelle vorzunehmen.
23. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) sind ausschließlich standortheimische Laubgehölzarten zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.

vorgeschlagene Gehölzarten: Asch-Weide, Eberesche, Esche, Faulbaum, Feldahorn, Johannisbeere, Hasel, Hartriegel, Heckenkirsche, Hundrose, Ohr-Weide, Schwarzer Holunder, Schlehe, Schneeball, Silberweide, Stieleiche, Schwarzpappel, Weißdorn,

Eine Ergänzung dieser Artenliste um heimische Laubholzarten wie Birke (*Betula pendula*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) etc. ist denkbar.

Qualität: Bäume: leichte Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm

Sträucher: leichte Heister, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

Um eine möglichst schnelle Eingrünung und Einbindung der Sonderbauflächen zu erreichen, sind unter anderem schnellwüchsige Pioniergehölzarten (wie z. B. Schwarzpappel, Holunder, Aschweide) im Rahmen der Abpflanzungen vorgesehen. Diese Gehölze sind nach Erfüllung ihrer Funktion (schnelle Eingrünung), je nach Erfordernis, im Zuge eines Pflegeeingriffs zu entfernen, um anderen wertvolleren Gehölzen wie z. B. der Eiche ausreichend Entwicklungsraum zu geben.

24. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) sind ausschließlich standortheimische Laubbäume (Schwarzerle, Feldahorn, Esche, Schwarzpappel, Stieleiche, Silberweide, Eberesche) und Laubsträucher (Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Faulbaum, Heckenkirsche, Schlehe, Johannisbeere, Hundsrose, Ohr-Weide, Aschweide, Schwarzer Holunder, Schneeball) in einer Mindestpflanzdichte von einer Pflanze auf 1,5 qm zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Bei Abgang eines Gehölzes ist an etwa gleicher Stelle eine Nachpflanzung vorzunehmen. Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen. Folgende Pflanzqualitäten sind dabei vorzusehen:

Bäume: Heister 2x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm.

25. Die im Planungsgebiet vorhandenen Gräben sind, mit Ausnahme von Querungsmöglichkeiten zur Erschließung der Sondergebietsflächen, zu erhalten, zu sichern und naturnah zu entwickeln. Eine nachteilige Veränderung der Graben- und Uferstrukturen (z. B. Uferverbau) ist nicht zulässig.

Die aus entwässerungstechnischer Sicht notwendige Unterhaltung der Gräben bzw. des Rückhaltebeckens sind unter Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes vorzunehmen.

26. Das Regenwasser von Wegflächen und von versiegelten Flächen anderer Nutzung, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, ist in das vorhandene offene Grabensystem / Teich / Regenwasserrückhaltebecken abzuführen (s. Oberflächenentwässerungsplanung).
27. Innerhalb der privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind die für die Wasserhaltung im Plangebiet notwendigen Maßnahmen zulässig.
28. Auf der Fläche der Gemarkung Jade, Flur 9, Flurstücke 144 und 146 und Flur 10 Flurstück 282/213, werden auf einer Fläche von 4,62 ha Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft als Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft, nach Maßgaben des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 37 realisiert.

29. Für die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Höhen gilt:

-Oberer Bezugspunkt: höchster Punkt der baulichen Anlage

-Unterer Bezugspunkt: 2,00 m Höhe über NN

30. Innerhalb des Sondergebietes SO 1 Neu sind nur Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 1.500 m² je Gebäude zulässig. Die Grundfläche aller Gebäude innerhalb des SO 1 Neu darf 3.000 m² nicht überschreiten.

5.2 Nachrichtliche Hinweise

1. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 37 liegt ein Baudenkmal (s. Planzeichnung) die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
2. Sollten sich bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
3. Zu der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Wasserhauptversorgungsleitung (500 Ge) des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes -OOWV- ist beidseitig jeweils ein 4,0 m breiter Schutzstreifen einzuhalten. Dieser Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelnden Bäumen freizuhalten. Der Verlauf der Wasserleitung ist nach Angaben des -OOWV- eingemessen worden. Die Schutzbestimmungen des -OOWV- sind zu beachten.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Lagerstätten 1. Ordnung, von besonderer volkswirtschaftlicher Bedeutung (Rohstoffe für die Torfindustrie). Bei raumbedeutsamen Planungen in diesem Gebiet sind die Fachbehörden (NLfB bzw. Bergämter) von Anfang an zu beteiligen.
5. Zu der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Richtfunktrasse der Deutschen Telekom ist beidseitig ein Schutzstreifen von 100 m einzuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bauhöhenbeschränkung von 19 m über NN zu beachten.
6. Bezüglich der Durchführung der Ersatzmaßnahmen auf den Ersatzflächen und der zeitlichen Abfolge schließt die Gemeinde mit dem Betreiber des Tier- und

Freizeitparkes einen städtebaulichen Vertrag, der entsprechende Regelungen enthält.

7. Die Gemeinde schließt mit dem Betreiber des Tier- und Freizeitparkes einen städtebaulichen Vertrag über die Errichtung von Ausweichstellplätzen und einem Zubringerdienst von dem Ausweichstellplatz zum Tier- und Freizeitpark.
8. Im Sondergebiet Tier- und Freizeitpark Jaderberg dürfen nur Anlagen errichtet werden, die mit dem Tierschutzrecht in Einklang stehen und somit die im Tierpark gehaltenen Tiere nicht wesentlich beeinträchtigen. Konkrete Anlagen sind mit der Bezirksregierung Weser-Ems; Dez. 503, abzustimmen. Die Öffnungszeiten des Freizeitparkes sind auf die Bedürfnisse der Tiere abzustimmen, daß Ruhezeiten eingehalten werden können.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen

1. Zu dem Verbandsgewässer III. Ordnung des Entwässerungsverbandes Jade ist ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m Breite (gemessen von der Böschungsoberkannte) von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Satzung des Entwässerungsverbandes Jade ist zu beachten.

ANMERKUNGEN:

1. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung am 14.12.1998

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 04.12.1998 durch die Tagespresse.

2. Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 28.02.2000 bis 28.03.2000 und vom 01.08.2000 bis 01.09.2000 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Jade, den ..15.01.2001...



Bürgermeister