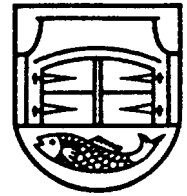


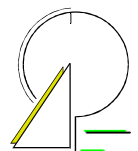
Gemeinde Jade

Landkreis Wesermarsch



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

BEGRÜNDUNG



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.1.1	Bewertung der Schutzgüter und Eingriffsregelung	3
4.1.2	Eingriffsumfang	3
4.1.3	Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen	5
4.1.4	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange	6
4.1.5	Maßnahmen zur Kompensation	11
4.2	Belange des Immissionsschutzes	11
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	12
4.4	Belange des Tierschutzes	13
4.5	Belange des Denkmalschutzes	13
4.6	Altablagerungen	13
5.0	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Emissionskontingentierung / Gliederung des Baugebietes	14
5.3	Maß der baulichen Nutzung	14
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
5.5	Private Grünflächen	15
5.6	Wasserflächen	15
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	16
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	17
7.1	Rechtsgrundlagen	17
7.2	Verfahrensübersicht	17
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	17
7.2.2	Öffentliche Auslegung	17
7.3	Planverfasser	18

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Jade beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 für einen Teilbereich westlich der Kälberstraße zu modifizieren und führt die 1. Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durch.

Für den vorliegenden Änderungsbereich gelten derzeit die rechtsverbindlichen Inhalte des im Jahr 2001 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 37, der die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten (SO) mit der Zweckbestimmung „Freigehege“ sowie „Aussichtsturm“ und einer privaten Grünfläche enthält. Aktuell besteht die Absicht, das im Änderungsbereich befindliche Areal des Tier- und Freizeitparks Jaderberg den heutigen Erfordernissen entsprechend neu zu organisieren. Hierzu ist lediglich die Verlagerung der ursprünglich vorgesehenen Festsetzungen städtebaulich notwendig. Die Errichtung des bislang im südlichen Bereich zulässigen Aussichtsturmes soll im nördlichen Teilbereich, an geeigneterer Stelle, ermöglicht werden. Zusätzlich soll dieses Gelände, wie auch die südlich anschließenden Flächen, der Umgebung entsprechend als Freigehege genutzt werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Umnutzung des Areals zu schaffen, bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes. Die Definition der Festsetzungen erfolgt dabei in Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungsplanes. Konkret erfolgt im nördlichen Bereich die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO 2 / SO 3) mit der Zweckbestimmung „Freigehege / Aussichtsturm“ gem. § 11 BauNVO. Dem Planungsziel der Kombination dieser beiden Nutzungen wird somit entsprochen. Für das südlich angrenzende Gebiet wird ein sonstiges Sondergebiet (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Freigehege“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Das Verdichtungsmaß sowie die Festsetzung einer max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird den örtlichen Gegebenheiten angepasst und aus dem Ursprungsplan übernommen. Der Tier- und Freizeitpark Jaderberg wird im nordwestlichen Teilbereich über die Tiergartenstraße erschlossen. Die konkrete Ausgestaltung der internen Erschließung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, da eine abschließende Festlegung der baulichen Anlagen auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung nicht zielführend ist.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuorganisation von Teilflächen innerhalb des Tier- und Freizeitparks zur Errichtung eines Aussichtsturmes an geeigneter Stelle sowie zur Umnutzung der weiteren Flächen als Freigehege. Da die planerischen Grundzüge des derzeit geltenden Bebauungsplanes Nr. 37 von der Verlagerung der Nutzungen und der damit einhergehenden Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht berührt sind, wird die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Katasteramtes Brake im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 befindet sich im südöstlichen Teilbereich des Tier- und Freizeitparks Jaderberg und umfasst eine ca. 8200 m² große

Fläche westlich der Kälberstraße. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist derzeit frei von baulichen Anlagen. Planungsrechtlich handelt es sich bei dem vorliegenden Planungsraum um Freigehegeflächen für den Tier- und Freizeitpark bzw. um eine Fläche, die planungsrechtlich als Aussichtsturm genutzt werden kann. Das unmittelbar angrenzende städtebauliche Umfeld des Änderungsbereiches ist durch weitere Nutzungen des Tier- und Freizeitparks gekennzeichnet. Weiter südlich bzw. östlich schließt der offene Landschaftsraum an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Der Bebauungsplan Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ (rechtskräftig seit dem Jahr 2001) wurde aus den Inhalten der zur damaligen Zeit jeweils rechtsgültigen, übergeordneten Planungen entwickelt:

- Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen (1994),
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade (1980).

Zwischenzeitlich erlangten folgende Planungen bzw. Planänderungen Rechtsgültigkeit:

Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen (2008)

In der Änderung des Landesraumordnungsprogramms werden keine abweichenden Aussagen zum Plangebiet getroffen.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Wesermarsch (2003)

Der zeichnerischen Darstellung entsprechend befindet sich das Plangebiet innerhalb des Grundzentrums Jade sowie innerhalb eines Vorsorgegebietes für Erholung. Grundsätzlich sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass letztere Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Neben der raumordnerischen Sicherung von Flächen für die Erholung gewinnt die nutzungsverträgliche Kombination und Ausgestaltung von naturbezogenen Erholungsarten und erlebnisorientiertem Freizeitvergnügen zunehmende Bedeutung. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet im nördlichen Randbereich eines Vorranggebietes für die Rohstoffgewinnung Torf. Die bedarfsgerechte Erschließung und umweltgerechte Nutzung oberflächennaher und tiefliegender Rohstoffvorkommen ist zu sichern. Raumbedeutsame Planungen sind mit den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen. Allerdings kann von einer besonderen volkswirtschaftlichen Bedeutung aufgrund der vorkommenden Torfart (Weißtorf) nicht ausgegangen werden. Die Inhalte der vorliegenden Planung stimmen mit den Inhalten der übergeordneten Planung überein.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade (2003)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade wird das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ dargestellt. Darüber hinaus erfolgt der nachrichtliche Hinweis auf das Rohstoffsicherungsgebiet Torf (Lagerstätte 1. Ordnung von besonderer volkswirtschaftlicher Bedeutung) Die Bebauungsplanänderung wird folglich gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG). Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen) (§ 19 (1) und (2) BNatSchG).

4.1.1 Bewertung der Schutzgüter und Eingriffsregelung

In Anwendung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (erschienen im Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 01/06, veröffentlicht 2006) wird eine Bewertung der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes für das Plangebiet aus Sicht der Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Luft“ und „Landschaftsbild“ durch Wertstufen vorgenommen.

Für die Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Landschaftsbildes wird eine nachfolgende fünfstufige Bewertungsskala zu Grunde gelegt. Die übrigen Schutzgüter werden verbal-argumentativ betrachtet.

Wertstufe	Bedeutung des Bereiches für den Naturschutz
5	<i>von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen)</i>
4	<i>von besonderer bis allgemeiner Bedeutung</i>
3	<i>von allgemeiner Bedeutung</i>
2	<i>von allgemeiner bis geringer Bedeutung</i>
1	<i>von geringer Bedeutung (v. a. intensiv genutzte artenarme Biotoptypen)</i>

4.1.2 Eingriffsumfang

Die Gemeinde Jade beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ für einen Teilbereich westlich der Kälberstraße zu modifizieren und führt die 1. Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durch.

Für den vorliegenden Änderungsbereich gelten derzeit die rechtsverbindlichen Inhalte des im Jahr 2001 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 37, der die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten (SO) mit der Zweckbestimmung „Freigehege“ sowie „Aussichtsturm“ und einer privaten Grünfläche enthält. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 soll die Errichtung des bislang im südlichen Bereich zulässigen Aussichtsturmes, im nördlichen Teilbereich, an geeigneter Stelle,

ermöglicht werden. Die übrigen Flächen werden der Umgebung entsprechend als Freigehege genutzt.

Konkret erfolgt im nördlichen Bereich die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO 2 / SO 3) mit der Zweckbestimmung „Freigehege / Aussichtsturm“ gem. § 11 BauNVO um hier eine Kombination dieser beiden Nutzungen gewährleisten zu können. Für das südlich angrenzende Gebiet wird ein sonstiges Sondergebiet (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Freigehege“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Das Verdichtungsmaß wird den örtlichen Gegebenheiten angepasst und aus dem Ursprungsplan übernommen.

Nachfolgend sind die Auswirkungen der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ auf die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaftsbild“ dargestellt.

➤ **ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 werden aufgrund des in diesem Bereich anzusetzenden Biotoptyps (artenarme Grünfläche, versiegelte Flächen) aus dem Ursprungsplan für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ keine zusätzlichen Eingriffe gemäß § 18 (1) BNatSchG vorbereitet (= kein Wertstufenverlust).

➤ **BODEN / WASSER**

Für die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ ist insbesondere die Bodenversiegelung als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Flächen, die als Speicherraum für Niederschlagswasser sowie als Puffer- und Filtersystem wirken, werden durch die Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 überbaut. Zudem gehen sie als Flächen für die Grundwasserneubildung verloren.

festgesetzte Baufläche	zu versiegelnde Fläche durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37	zu versiegelnde Fläche durch den Bebauungsplan Nr. 37	Differenz der zu versiegelnden Fläche
sonstiges Sondergebiet (SO 2) Zweckbestimmung Freigehege	350 m ²	620 m ²	- 270 m ²
sonstiges Sondergebiet (SO 2 / SO 3) Zweckbestimmung Freigehege / Aussichtsturm [vormals SO 3 Zweckbestimmung Aussichtsturm]	845 m ²	300 m ²	+ 545 m ²
SUMME			+ 275 m ²

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 erfolgt demnach eine geringfügige Erhöhung der maximal zu versiegelnden Flächen um ca. 275 m². Hinsichtlich der veränderten Flächenfestsetzungen und der damit verbundenen Versiegelungsmöglichkeiten findet demnach ein geringfügiger zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ ist gem. dem Eingriffsmodell nach BREUER getrennt von den Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut „Arten und

Lebensgemeinschaften“ zu kompensieren. Der Boden des Eingriffsbereichs wird einer allgemeinen Bedeutung für den Naturhaushalt zugeordnet (Böden mit allgemeiner Bedeutung). Durch die Anwendung des Faktors 0,5 ergibt sich ein Kompensationsbedarf von ca. 135 m² (275 m² zurzeit nicht versiegelter Boden x Bodenfaktor 0,5).

➤ **KLIMA / LUFT**

Bei der Realisierung des Planvorhabens sowie einer geringfügigen Versiegelung kann von keiner „Verstädterung“ des Geländeklimas ausgegangen werden.

Aufgrund der Versiegelung erfährt der Wasserhaushalt eine Beeinträchtigung, es findet keine ungestörte Verdunstung statt, so dass eine kleinräumige Veränderung der Luftfeuchtigkeit die Folge sein kann.

Je stärker der Versiegelungsgrad bei gleichzeitigem Fehlen thermischer Kompensationsmöglichkeiten durch Vegetation ausfällt, desto ausgeprägter bildet sich ein sogenanntes „städtisches Wüstenklima“ aus (starke Temperaturschwankungen und Temperaturgegensätze, trockene Luft). Das Plangebiet und seine Umgebung sind bereits durch die vorhandene Bebauung bzw. die Nutzung als Freizeitpark und die vorhandenen Straßen vorgeprägt. Weiterhin ist der direkte Anschluss des Gebietes z. T. an die freie Landschaft gegeben, so dass nachhaltige Beeinträchtigungen durch klimatische Veränderungen nicht zu erwarten sind und deshalb im Folgenden vernachlässigt werden können.

➤ **LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD**

Mit der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 bzw. mit der ermöglichten Versiegelung von Flächen erfährt das Landschafts- bzw. Ortsbild eine Veränderung und Beeinträchtigung.

Diese Beeinträchtigung ist zu vernachlässigen, da sich zum einen im Geltungsbereich sowie im angrenzenden Bereich bereits Siedlungsstrukturen sowie Verkehrsstraßen befinden und zum anderen die zulässigen Gebäude in ihrer Höhe beschränkt werden sowie auf einen minimalen Flächenbedarf geachtet wird. Weiterhin sieht der Ursprungsplan außerhalb des hier betrachteten Änderungsbereiches großflächige Gehölzanpflanzungen vor, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbleiben.

4.1.3 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

Gem. § 19 (1) BNatSchG sowie § 8 NNatG dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden in Anlehnung an den Ursprungsplan folgende planerischen Aussagen getroffen:

- Der Eingriff erfolgt in wertarmen und bereits stark vorgeprägten Biotopen (Grünflächen). Durch die Standortwahl wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden verfolgt und eine Inanspruchnahme der freien Landschaft vermieden.
- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet zu halten. Dazu ist das Regenwasser, von dem kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, auf der Fläche zu belassen (zu versickern – sofern möglich -) bzw. in die umliegenden Gewässer mit „Rückhaltefunktion“ abzuführen.

- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Wege und sonstige befahr- und begehbar zu gestaltende Flächen möglichst in luft- und wasserdurchlässigem Material zu erstellen.
- Geplante fußläufige Verbindungen sollten möglichst in wassergebundener Form vorgesehen werden.
- Für bauliche Anlagen sind die Angaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 zur Höhenbegrenzung bindend.
- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.

4.1.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuorganisation von Teilflächen innerhalb des Tier- und Freizeitparks zur Errichtung eines Aussichtsturmes an geeigneter Stelle sowie zur Umnutzung der weiteren Flächen als Freigehege in einem bereits stark vorgeprägten Raum. Im Bereich des bestehenden Tier- und Freizeitparks existieren Gehölzbestände unterschiedlicher Ausprägung. Diese Strukturen stellen für verschiedene Tierarten, vor allem jedoch für Vögel und Fledermäuse potenzielle Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhestätten dar.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 42 (1) sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote)."*

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten neuen Absatz 5 des § 42 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Abs. 5:

„Für nach § 19 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 (2) Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 7. Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick

auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor. Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.“

Entsprechend obigem Abs. 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 19 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 21 (2) Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus sind nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der folgenden Betrachtung, da gem. § 42 (5) Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ergibt sich somit aus § 42 (1), Nr. 1 bis 3 i.V.m. (5) BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

- **Zugriffsverbot (§ 42 (1) Nr. 1 BNatSchG)**: Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten von Tieren bzw. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.
- **Schädigungsverbot (§ 42 (1) Nr. 3 i.V.m. (5) BNatSchG)**: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare **Verletzung** oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- **Störungsverbot (§ 42 (1) Nr. 2 BNatSchG)**: Erhebliches Stören von streng geschützten Arten bzw. europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Werden die genannten Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen für eine Ausnahme von den Verboten die Voraussetzungen des **§ 43 (8) BNatSchG** erfüllt sein.

So müssen einschlägige Ausnahmevoraussetzungen nachgewiesen werden, in dem Sinne, dass

- zumutbare Alternativen [die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen] nicht gegeben sind,
- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vorliegen oder im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt die Planung durchgeführt wird,
- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert und

- bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-RL der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt.

Tierarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Säugetiere:

Aufgrund des Vorkommens von Gehölzstrukturen im Änderungsbereich und der vorhandenen baulichen Strukturen im Tier- und Freizeitpark Jaderberg besteht die Möglichkeit, dass z. B. Fledermäuse diese Bereiche als potenziellen Lebensraum nutzen.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 42 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 42 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Im Geltungsbereich des Ursprungsplanes bzw. des Änderungsbereiches finden sich unterschiedliche Gehölzbestände, die als potenzieller Lebensraum der Fledermäuse dienen können. Es ist jedoch nicht vorgesehen die Gehölzbestände im Zuge der Umsetzung der Planung zu entfernen.

Sollte es erforderlich werden mögliche Fortpflanzungsstätten zu entfernen, so ist dies, auch in Verbindung mit einer Tötung und / oder Beschädigung von Individuen nach § 42 (5) BNatSchG möglich, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Im näheren Umfeld befinden sich ähnliche Gehölzstrukturen, so dass nicht alle möglichen Fortpflanzungsstätten entfernt werden. Aufgrund dessen wird die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten bleiben. Aufgrund der ggf. erforderlichen Überplanung von Gehölzen ist es jedoch angezeigt, dass die Gehölze nur außerhalb der Jungenaufzuchtzeit (01. März bis Mitte August) entfernt werden, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen.

Über eine mögliche Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten hinausgehende Tötungen von Individuen können aufgrund der Lebensweise der Fledermäuse und ihrer vorwiegend abendlichen bzw. nächtlichen Aktivität ausgeschlossen werden, da eine nächtliche Nutzung des Tier- und Freizeitparks nicht angestrebt ist. Verbotstatbestände nach § 42 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG sind daher nicht einschlägig.

Prüfung des Störungsverbots (§ 42 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fledermäuse, die auch bei Umsetzung der Planung erhalten bleiben, befinden sich vorwiegend in den älteren Baumbeständen und an den vorhandenen Gebäuden außerhalb des Änderungsbereiches. Möglich sind Störungen durch Verlärmung während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten), wenn sich im Plangebiet und seiner näheren Umgebung tatsächlich Wochenstuben befinden sollten. Dies kann nicht mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Ein Verbotstatbestand liegt im Sinne des § 42 (1) Nr. 2 BNatSchG vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Dies tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitate und Aktivitätsbereiche von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumansprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn aufgrund der Störung einzelne Tiere durch den verursachten Stress so geschwächt werden, dass sie sich nicht mehr vermehren können (Verringerung der Geburtenrate) oder sterben (Erhöhung der Mortalität). Weiterhin käme es zu

einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes, wenn die Nachkommen aufgrund einer Störung nicht weiter versorgt werden können.

Das Plangebiet und seine Umgebung ist bereits aktuell durch die vorhandene Nutzung als Tier- und Freizeitpark sowie aufgrund der vorhandenen und angrenzenden Siedlungsstrukturen (Straßen, Häuser) vorbelastet, so dass es sich um keinen unbeeinflussten Raum handelt. Es wird davon ausgegangen, dass sich bei den vorkommenden Tieren bereits eine gewisse Gewöhnung an Umgebungslärm eingestellt hat. Die zu erwartenden Arten sind zudem nicht auf ein bestimmtes Quartier angewiesen und beziehen auch Quartiere innerhalb besiedelter Bereiche. Da sich zum Teil im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung gleiche bzw. ähnliche potenziell von Fledermäusen nutzbare Strukturen (z. B. Gehölze) befinden, stehen genügend Ausweichquartiere als Alternativen zur Verfügung, die die Tiere bei Störung aufsuchen können. Von einer Störung der Arten während sensibler Phasen, die eine signifikante Beeinträchtigung der lokalen Populationen zur Folge hätte, ist deshalb nicht auszugehen. Der Verbotstatbestand nach § 42 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nicht einschlägig.

Amphibien

Für den Planungsraum liegen keine Informationen über besondere Wertigkeiten für Amphibien vor. Aufgrund der Strukturen und Nutzungen im Plangebiet wird ein Vorkommen von Amphibien gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie:

Im Bebauungsplan Nr. 37 bzw. dem hier näher zu betrachteten Änderungsbereich sind neben den potenziell vorkommenden Fledermausarten verschiedene europäische Vogelarten potenziell vorhanden, die ebenfalls hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Dabei werden hier vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 42 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 42 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumansprüche aufweisen. Zum einen handelt es sich um die typischen Gehölzbrüter sowie um Arten, die auf dem Boden brüten. Da nicht vorgesehen ist, die bestehenden Gehölze zu entfernen, kann ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Sollte jedoch vereinzelt die Entfernung von Gehölzen oder Einzelbäumen erforderlich werden, so sind diese nur außerhalb der Brutzeit (01. März bis 15. Juni) zu beseitigen, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen. Sämtliche potenziell vorkommende Arten sind nicht an einen Niststandort gebunden und deshalb in der Lage, in Ausweichhabitats, die im räumlichen Zusammenhang ausreichend vorhanden sind, auszuweichen.

Tötungen von Individuen können vernachlässigt werden, da im Tier- und Freizeitpark Fahrzeugverkehr eine sehr untergeordnete Rolle spielt. Die Verbotstatbestände nach § 42 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG können nach entsprechender Beurteilung ausgeschlossen werden und sind daher nicht einschlägig.

Prüfung des Störungsverbots (§ 42 (1) Nr. 2 BNatSchG)

In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund der Tier- und Freizeitparknutzung nicht ganz vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbestand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen.

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitat in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen bekannten Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vögel sind an die verkehrs- und siedlungsbedingten Beunruhigungen (auch durch die bereits bestehende Tier- und Freizeitparknutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in die in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände) auszuweichen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen.

Hinsichtlich des Störungsverbot während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung, z. B. Freizeitlärm, zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen im und um das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen typische Störquellen gewöhnt sind.

Besonders oder streng geschützte Pflanzen / Pflanzen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Hinweise auf Vorkommen von besonders oder streng geschützten Pflanzen bzw. Pflanzen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie liegen nicht vor. Es ist daher davon auszugehen, dass der Verbotstatbestand gemäß § 42 (1) Nr. 4 BNatSchG für Pflanzen nicht zutrifft.

Fazit

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

4.1.5 Maßnahmen zur Kompensation

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen (Ausgleichsmaßnahmen) ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert (Ersatzmaßnahmen) ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. ... (§ 19 (1) und (2) BNatSchG)

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 erfolgt lediglich eine geringfügige Erhöhung der maximal zu versiegelnden Flächen um ca. 275 m². Hinsichtlich der veränderten Flächenfestsetzungen und der damit verbundenen Versiegelungsmöglichkeiten findet demnach ein geringfügiger zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ ist gem. dem Eingriffsmodell nach BREUER getrennt von den Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ zu kompensieren. Durch die Anwendung des Faktors 0,5 ergibt sich ein Kompensationsbedarf von ca. 135 m² (275 m² zurzeit nicht versiegelter Boden x Bodenfaktor 0,5) (vgl. Kap. 4.1.2).

Betrachtet man den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 in diesem vorgeprägten Raum einerseits und den relativ kleinflächigen Eingriffsumfang durch die geringe bauliche Erweiterungsmöglichkeit andererseits, wäre es unverhältnismäßig, eine Ausgleichsmaßnahme bzw. eine Ersatzfläche für einen externen Ausgleich heranzuziehen. Bei einer Abwägung der Belange kann also festgestellt werden, dass den städtebaulichen Zielsetzungen bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 vor den Belangen des Naturschutzes Priorität einzuräumen ist. Hier ist ein Kompensationsverzicht angezeigt.

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. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 befindet sich im Tier- und Freizeitpark Jaderberg, für den derzeit die rechtsverbindlichen Inhalte des im Jahr 2001 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 37 gelten. Die im Hinblick auf die umliegende Wohnnachbarschaft zulässige Geräusentwicklung aus dem Plangebiet wurde bereits bei der Aufstellung des Ursprungsplanes vom TÜV Nord Umweltschutz beurteilt (Schallgutachten 99LM247 vom 10.12.1999). Da die Art der zukünftigen Nutzung der freien Erweiterungsflächen noch nicht im Detail bekannt war, erfolgte die schalltechnische Planung auf der Grundlage von zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (FBS) gem. der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau).

Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse dieses Schallgutachtens wurden für das gesamte Plangebiet des Ursprungsplanes Lärmschutzmaßnahmen getroffen. Für den entsprechenden Teilbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde ein

max. zulässiger Schallleistungspegel von $L_{WA} \leq 102,0$ dB(A) festgesetzt. Dies entspricht einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von $L_{WA} \leq 55$ dB(A) / m².

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nunmehr die Verlagerung der ursprünglich geplanten Nutzungen. Das seinerzeit im südlichen Bereich zulässige sonstige Sondergebiet (SO 3) mit der Zweckbestimmung „Aussichtsturm“ soll in den nördlichen Bereich verlagert werden. Infolge dessen verringert sich der Abstand des sonstigen Sondergebietes (SO 2 / SO 3) mit der Zweckbestimmung „Freigehege / Aussichtsturm“ zum nächsten Immissionsort auf 370 m (vormals 430 m). Zur schalltechnischen Bewertung der Auswirkungen der geplanten neuen Gliederung der Sondergebietsflächen auf die Schallimmissionen in der Nachbarschaft wurde auf Ebene der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine schalltechnische Stellungnahme vom TÜV Nord Umweltschutz, Hamburg erarbeitet.

Die Berechnungsergebnisse dieser schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass die durch die Nutzung der Sondergebiete nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan und nach der geplanten Bebauungsplanänderung in der Nachbarschaft hervorgerufenen anteiligen Schallimmissionen die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie in der Fassung vom 24.09.1996 jeweils um mehr als 15 dB(A) unterschreiten. Da die aktuelle Freizeitlärmrichtlinie in der Fassung vom 08.01.2001 jeweils 5 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte festlegt, ist die Richtwertunterschreitung um mehr als 15 dB(A) auch nach der aktuellen Freizeitlärmrichtlinie sichergestellt. Voraussetzung für die Berechnungsergebnisse des Schallgutachtens ist, dass die seinerzeit getroffene schalltechnische Festsetzung zum sonstigen Sondergebiet von $L_{WA} \leq 102,0$ dB(A) weiterhin gültig ist. Aufgrund dessen werden die Inhalte des Ursprungsplanes hinsichtlich des Immissionsschutzes unverändert in die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Um unzulässige Geräuschimmissionen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO 2 u. SO 2 / SO 3) gem. § 11 BauNVO nur bauliche Anlagen zulässig sind, deren Geräusche die in der Planzeichnung der Fläche zugeordneten Schallleistungspegel (L_{WA}) gem. DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) nicht überschreiten (vgl. Kap. 5.2).

Unter diesen Voraussetzungen kann eine verträgliche Gebietsentwicklung gewährleistet werden. Den Belangen des Immissionsschutzes wird Rechnung getragen.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich Gewässer III. Ordnung (Entwässerungsgräben). Zur ordnungsgemäßen Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung wird auf deren Lage in der Planzeichnung nachrichtlich hingewiesen. Die vorhandenen Gräben sind, mit Ausnahme von Querungsmöglichkeiten zur Erschließung der sonstigen Sondergebiete (SO 2 u. SO 2 / SO 3), zu erhalten, zu sichern und naturnah zu entwickeln. Eine nachteilige Veränderung der Graben- und Uferstrukturen (z. B. Uferverbau) ist unzulässig. Die aus entwässerungstechnischer Sicht notwendige Unterhaltung der Gräben ist unter Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes vorzunehmen. Um einen ausreichenden Räumstreifen zu gewährleisten, werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m zur Böschungsoberkante festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches ist eine Bebauung durch Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Den Belangen der Wasserwirtschaft wird Rechnung getragen.

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 nachrichtlich 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.“

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 DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Dem kommunalen Planungsziel der Neuorganisation von Teilflächen innerhalb des Tier- und Freizeitparks zur Errichtung eines Aussichtsturmes an geeigneter Stelle sowie zur Nutzung der übrigen Flächen als Freigehege Rechnung tragend, werden innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 in Anlehnung an die Bestimmungen des Ursprungsplanes sonstige Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Für den südlichen Teilbereich (SO 2) erfolgt dies mit der Zweckbestimmung „Freigehege“. Um auf der nördlich anschließenden Fläche eine Kombination der Nutzung als Freigehege und der Errichtung eines Aussichtsturmes zu ermöglichen, erfolgt hier die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO 2 / SO 3) mit der Zweckbestimmung „Freigehege / Aussichtsturm“. Diese Festsetzungen dienen im We-

sentlichen der besseren Ausgestaltung der Flächen innerhalb des Tier- und Freizeitparks.

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 des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Freigehege“ gem. § 11 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen 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,
- Nebenanlagen, die für die Erschließung und das Betreiben aller vorgenannter Einrichtungen und Anlagen erforderlich sind.

Darüber hinaus sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO 2 / SO 3) mit der Zweckbestimmung „Freigehege / Aussichtsturm“ gem. § 11 BauNVO ebenfalls in Übereinstimmung mit dem Ursprungsplan ausschließlich die nachstehend genannten Nutzungen zulässig:

- Nutzungen gem. der textlichen Festsetzung Nr. 1,
- Einrichtungen und bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck "Aussichtsturm" entsprechen,
- Spielbereiche und Erholungsflächen,
- Nebenanlagen, die für die Erschließung und das Betreiben aller vorgenannter Einrichtungen und Anlagen erforderlich sind.

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 Schallleistungspegel (L_{WA}) auf Grundlage des Schallgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 37 bzw. zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 festgesetzt (vgl. Kap. 4.2). Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO 2 u. SO 2 / SO 3) sind demnach nur bauliche Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung der Fläche zugeordneten Schallleistungspegel (L_{WA}) gem. DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) nicht überschreiten.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Unter Berücksichtigung der im Tier- und Freizeitpark ursprünglich getroffenen Festsetzungen wird innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Freigehege“ eine Grundflächenflächenzahl (GRZ) von 0,1 festgesetzt. Dabei ist gem. § 19 (4) BauNVO die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für die Anlage von Gewässern bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig. Demgegenüber erfolgt für das sonstige Sondergebiet (SO 2 / SO 3) mit der Zweckbestimmung „Freigehege / Aussichtsturm“ zweckentsprechend die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2. Insgesamt ermöglichen diese Festsetzungen eine flexible

und bedarfsgerechte Ausnutzung der Bauflächen zur Umsetzung der angestrebten Nutzungen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO ist innerhalb des gesamten Änderungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper erfolgt die Festsetzung der max. zulässigen Höhe (H) für bauliche Anlagen. Im Hinblick auf den als Freizeitgelände genutzten Bereich und die im weiteren Umfeld vorhandenen Siedlungsstrukturen wird innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Freigehege“ die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf $\leq 10,00$ m festgesetzt. Demgegenüber erfolgt die Festsetzung der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO 2 / SO 3) mit der Zweckbestimmung „Freigehege / Aussichtsturm“ zur Realisierung einer Aussichtsplattform auf $\leq 22,00$ m. 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 NN 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. Infolge der Neuorganisation von Teilflächen innerhalb des Tier- und Freizeitparks besteht die städtebauliche Notwendigkeit der Modifizierung der ursprünglich festgesetzten Baugrenzen. Es sollen ausreichend dimensionierte überbaubare Grundstücksflächen für die Errichtung eines Aussichtsturmes gewährleistet werden. Des Weiteren ist die Neugestaltung der Baugrenzen für die Freigehegeflächen notwendig, um im Übergang zu den Baugrenzen des Ursprungsplanes einheitliche überbaubare Grundstücksflächen zu definieren. Diesbezüglich erfolgt die Festsetzung der Baugrenze entlang der privaten Grünfläche sowie im Bereich der Entwässerungsgräben in einem Abstand von 3,00 m. Auf diese Weise wird zudem ein ausreichend dimensionierter Baugrenzabstand zur Unterhaltung der Entwässerungsgräben gewährleistet.

Darüber hinaus sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Diese Festsetzung erfolgt zur Gewährleistung von Sicherheitsabständen zu den im Plangebiet befindlichen Entwässerungsgräben als auch in Übereinstimmung mit dem Inhalt des Bebauungsplanes.

5.5 Private Grünflächen

In Übereinstimmung mit dem Inhalt des Ursprungsplanes wird im südwestlichen Grenzbereich der Bebauungsplanänderung auf einer Breite von 5,00 m eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche sind die für die Wasserhaltung im Plangebiet notwendigen Maßnahmen zulässig. Für die Anlage notwendiger Zufahrten darf die private Grünfläche auf einer Breite von 5,00 m je Sondergebiet durchbrochen werden.

5.6 Wasserflächen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich Gewässer III. Ordnung (Entwässerungsgräben). Zur ordnungsgemäßen Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung wird auf deren Lage in der Planzeichnung nachrichtlich hingewiesen. Die vorhandenen Gräben sind, mit Ausnahme von Querungsmöglichkeiten zur Erschließung

der sonstigen Sondergebiete (SO 2 u. SO 2 / SO 3), zu erhalten, zu sichern und naturnah zu entwickeln. Eine nachteilige Veränderung der Graben- und Uferstrukturen (z. B. Uferverbau) ist unzulässig. Die aus entwässerungstechnischer Sicht notwendige Unterhaltung der Gräben ist unter Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes vorzunehmen. Um einen ausreichenden Räumstreifen zu gewährleisten, werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m zur Böschungsoberkante festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches ist eine Bebauung durch Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Den Belangen der Wasserwirtschaft wird Rechnung getragen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Tier- und Freizeitparks Jaderberg, der im nordwestlichen Teilbereich über die Tiergartenstraße erschlossen wird. Die konkrete Ausgestaltung der inneren Erschließung des Geländes erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, da eine abschließende Festlegung der baulichen Anlagen auf Ebene der Bauleitplanung nicht zielführend ist.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Wesermarsch durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NNatG** (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NGO** (Niedersächsische Gemeindeordnung).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 17.11.2009 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Tier- und Freizeitpark Jaderberg" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 19.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

7.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (2) BauGB vom 14.12.2009 bis 14.01.2010 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am 04.12.2009 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom 11.12.2009 nach § 13 (2) Nr. 3 und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Jade, 25.02.2010

gez. H. Kaars.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jade vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40*

.....gez. O. Mosebach.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)