



BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN  
Ulrich M. van Triel, Pastorenweg 14, 26349 Jade

Gemeinde Jade  
Der Bürgermeister  
Jader Straße 47  
26349 Jade

**Absender des Schreibens:**

**Ulrich M. van Triel**  
Fraktionsvorsitzender  
Vorsitzender des Ausschusses für  
Klima, Umwelt und Mobilität  
Pastorenweg 14  
26349 Jade  
Fon: 04454-948345  
[U.vanTriel@GRUENE-Jade.de](mailto:U.vanTriel@GRUENE-Jade.de)

Jade, den 16.09.2022

**Stellungnahme, Anträge und Anmerkungen zum Verfahren 2. Änderung B-Plan Nr. 37,  
Tier- und Freizeitpark Jaderberg, hier:  
TOP 8 der Sitzung des Ausschusses für Klima, Umwelt und Mobilität am 29.09.2022**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, liebe Ratskolleg\*innen,

zunächst bitten wir um Nachsicht für den nicht fristgerechten Rücklauf der untenstehenden Anmerkungen seitens unserer Fraktion zum o.a. Verfahren innerhalb der Auslegungsfrist.

Leider waren die fraktionsinternen Abstimmungen aufgrund des urlaubs- und ferienbedingt auch für die Bürger\*innen ungünstigen Auslegungszeitraumes nicht eher möglich.

Wir gehen aber davon aus, dass die einzelnen Punkte noch in den Abwägungsprozess einfließen können.

Aus der Summe der nachfolgenden Anmerkungen beantragt die Fraktion von Bündnis'90 / Die GRÜNEN:

- 1. Keine Abwägungs- und Aufstellungsbeschluss zum jetzigen Zeitpunkt zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ zu treffen**
- 2. In einer weiteren Sitzung des Arbeitskreises „Tierpark“ unter Teilnahme des Büros Diekmann•Mosebach&Partner die nachstehenden Anmerkungen sowie die Eingaben der Bürger\*innen und anderen Fraktionen/Gruppen zu diskutieren und in die B-Plan Festsetzungen einfließen zu lassen.  
Es ist dabei dafür Sorge zu tragen, dass allen Mitgliedern des Arbeitskreises die Möglichkeit auch der elektronischen Teilnahme technisch ermöglicht wird.**

3. Im Anschluss an die o.a. Sitzung eine Informationsveranstaltung für alle Bürgerinnen und Bürger durchzuführen und das Verfahren sowie die Ergebnisse in transparenter Weise darzustellen.
4. Ggf. eine erneute unabhängige Schalltechnische Untersuchung mit schalltechnischer Simulation verschiedener Emissionsszenarien auf Kosten der Antragstellerin durchführen zu lassen.

Wir bitten diese Anträge unter dem o.a. TOP 8 des Ausschusses für Klima, Umwelt und Mobilität am 29.09.2022 zu behandeln und diesen entsprechend vorzubereiten.

Mit fröhlich-grünen Grüßen



Ulrich M. van Triel  
Fraktionsvorsitzender

---

**Anmerkungen seitens der Fraktion Bündnis'90 / Die GRÜNEN im Rat der Gemeinde Jade für den weiteren Diskussionsprozess im B-Plan Verfahren:**

**Formalia:**

Sowohl das Entwässerungskonzept des Ing.-Büros Heinzelmann vom 22.03.2021 als auch die Schalltechnische Untersuchung TÜV Nord Umweltschutz vom 08.07.2021 beziehen sich nicht auf den aktuellen B-Plan Entwurf. Angaben, dass sich hieraus keine Auswirkungen in materieller Hinsicht ergeben, sind in der Begründung zum B-Plan Teil I nicht enthalten.

**Art und Maß:**

Obschon in der Bezeichnung des Bebauungsplans noch von einem Tier- und Freizeitpark ausgegangen werden darf, lässt die Ausgestaltung der einzelnen Flächenanteile sowie der -zulässigkeiten und der angestrebt erlaubten Höhen eine Änderung der Parkstrukturen hin zu einem Freizeit- und Vergnügungspark erkennen. Eine Festlegung bestimmter Tiergehegegrößen / -flächen wird nicht mehr zur Strukturierung der Flächen explizit ausgestaltet.

Vielmehr sollen gem. textl. Festsetzung Nr. 2 auf allen Flächen – auch auf den bestehenden Gehegeflächen – mit Ausnahme des Wohnmobilstellplatzes - nicht näher differenzierte Vorhaben, „die einem Tier- und Freizeitpark dienen“, zulässig sein.

So z.B. die Aufstellung von Fahrgeschäften, Verwaltungsgebäuden, Lagergebäuden, Läden, Einschienenbahnen usw. mit Höhen zwischen 20.00m – 40.00m („Aussichtsturm“ -50.00m Höhe). Und das ohne weitere Planungsvorgaben oder Steuerungsmöglichkeiten durch die Gemeinde.

In der Zielsetzung der Betreiberin wird folgerichtig hierzu dann auch die Niedersächsische Freizeitlärm-Richtlinie in der schalltechnischen Betrachtung herangezogen, in der Tierparks keine explizite Erwähnung finden, auch wenn die dortige Aufzählung von Freizeitanlagen durch das Wörtchen „insbesondere“ sicher nicht abschließend ist. Es ist dabei zu diskutieren, ob im B-Plan-Gebiet die Niedersächsische Freizeitlärm-Richtlinie Anwendung finden muss oder ob über eine textliche Festsetzung eine Anwendung ausgeschlossen werden kann/soll.

Die angestrebte zulässige Versiegelung von 50% durch die Festlegung einer GRZ von 0,5 liegt wesentlich höher (250%) als in den Parks Thüle und Soltau (GRZ jeweils 0,2) und scheint einen quantitativ unverhältnismäßigen Sprung darzustellen.

Wenn man allerdings die angegebenen Flächenbilanzierungen sowohl im Umweltbericht als auch im Entwässerungskonzept zugrunde legt, liegt die tatsächlich jetzt schon vorhandene GRZ mit fast 0,4 bereits um ein Vielfaches höher als im Ursprungsplan mit 0,1 festgelegt.

Insofern nimmt diese Festsetzung zunächst eine Anpassung an die bereits bestehende Situation auf.

Folgerichtig muss dann natürlich die Grundflächenzahl GRZ noch höher angesetzt werden, wenn es weitere „Entwicklungsmöglichkeiten“ geben soll (in diesem Fall Versiegelung weiterer 2,2ha).

### **Klimaschutz:**

Der Bebauungsplan trifft hinsichtlich klimarelevanter Forderungen wie Umgang mit Flächenversiegelung (s.o.), Oberflächenwasser inkl. möglicher Grauwassernutzung, Umgang mit Energie - Vorgaben zur Energieeinsparung bzw. -gewinnung z.B. in Kombination mit E-Mobilität, ökologischer und naturschutzfachlicher Belange, Baustoffauswahl etc. keine nennenswerten Aussagen und ist damit aus der aktuellen Zeitdiskussion gefallen.

Dies umso mehr, als er nach Aussage im Erläuterungsbericht den Park zukunftssicher für die kommenden 30 Jahre aufstellen möchte.

## Wasser:

Die Oberflächenentwässerung trifft nur Aussagen über das erforderliche Rückhaltevolumen der geplanten Regenrückhaltebecken.

Ab dort findet sich lediglich eine Aussage, dass das Wasser in das bestehende Grabensystem eingeleitet werden soll.

Angaben, welche Mengen und welche Auswirkungen hier im weiteren Verlauf zu erwarten sind, werden nicht gemacht.

Ideen für eine Naturnahe Gestaltung oder Versickerungsmöglichkeiten zur Grundwasseranreicherung innerhalb des Gebietes werden nicht beschrieben.

## Schall:

### Systematik und Untersuchungsmethodik:

Die Schalltechnische Untersuchung TÜV Nord Umweltschutz vom 08.07.2021 geht in der Berechnung der zulässigen Schallemissionskontingente rückwärts betrachtend vor.

D.h. es wurden Immissionspunkte gewählt, diesen gem. ihrer Lage max. zulässige Immissionswerte (teils als Zwischenwerte mit Zustimmung des Landkreises mangels B-Plan Festlegung) gebildet zugeordnet und von dort ausgehend die max. zulässigen Emissionskontingente bzw. ein Gesamtschalleistungspegel ermittelt.

Berücksichtigung von Vorbelastungen aus bestehenden Emissionsquellen wie Straßen und/oder bestehenden Gewerbebetrieben fließen in die Betrachtung nicht ein.

Hier stellt sich zunächst die Frage, ob der betrachtete Ausschnitt der betroffenen Gebiete ausreichend groß und korrekt in den Betroffenheiten dargestellt ist.

Fehlerhaft und ein wenig täuschend in der Darstellung der Rasterlärnkarte ist, dass die gesamte betroffene Bebauung entlang der Bergstraße, Schlesierstraße, Moorstrich, Im Wiesengrund, Hakenweg etc. nicht dargestellt ist. Dadurch wird der Eindruck erweckt, dass lediglich ein kleiner Teil an Gebäuden betroffen ist.

Es darf hier nicht unerwähnt bleiben, dass die in der Rasterlärnkarte dargestellten braunen (bis 55db(A)) und gelben (bis 50db(A)) Bereiche dabei Wohngebiete betreffen, die sich dem Charakter nach ggf. als reine Wohngebiete (max. 50db(A) tagsüber zulässig) darstellen.

Auch wird der Eindruck vermittelt, dass sich aus den gem. TA Lärm zulässigen Immissionswerten sozusagen ein Rechtsanspruch auf das Ausschöpfen der daraus resultierenden Emissionswerte ergibt.

Es stellt sich hier jedoch die Frage, ob die Gemeinde als hoheitlicher Träger der Bauleitplanung den Bürger\*innen diese Immissionswerte zumuten möchte oder ob nicht eine Reduzierung des vorgesehenen max. zulässigen Emissionskontingents resp. des Gesamtschallleistungspegels im Park um z.B. 3 dB(A) ein gangbarer Weg ist, um die Wohnqualität auch in der weiteren Umgebung des Tierparks zu erhalten.

Hier kommt hinzu, dass z.B. die geplante und ggf. noch weitere gemeindliche (Wohn-) Bauentwicklung im Bereich Hakenweg – vielleicht auch z.B. Ecke Kälberstraße, Zur Linde/Up'n Kamp (?) – keine Berücksichtigung im Gutachten findet.

Ebenso muss bedacht werden, dass eine Attraktivitätssteigerung des Tier- und Freizeitparks in Form von zusätzlichen Fahrattraktionen ggf. auch andere Öffnungszeiten und mehr Verkehr in der gesamten Ortslage nach sich zieht.

Auch dieses gilt es gegenüber einer durchaus berechtigten und gewünschten Betriebsentwicklung gerecht abzuwägen.

#### Flächenwerte:

Nicht nachvollziehbar sind mit Blick auf Natur- und Landschaft die im SO<sub>4</sub> (Wohnmobilstellplatz (WoMo-Stellplatz)) max. zulässigen Emissionswerte, die denen eines Gewerbegebietes entsprechen.

Da es sich um einen Übernachtungsplatz handelt, sollten hier Werte eines allgemeinen Wohngebietes WA oder max. eines Mischgebietes auskömmlich sein und angesetzt werden.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass in der Schalltechnischen Untersuchung keinerlei Angaben zu Fahrzeugbewegungen auf dem Grundstück (Parkplätze und WoMo-Stellplatz) aufgeführt und betrachtet sind.

Das betrifft insbesondere die Bereiche SO<sub>3a</sub> und SO<sub>3b</sub> im Zusammenhang mit dem Gebiet Zur Linde und Up'n Kamp und der ggf. dortigen weiteren städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Hier könnten ggf. erforderliche schalltechnische Maßnahmen vorbereitend im B-Plan mit dargestellt werden.

#### Höhen und Schallausbreitung:

Aus der Schalltechnischen Untersuchung geht nicht hervor, welche Höhen für die der Prognose zugrunde gelegten Schallmittelten angenommen wurde.

Bei zulässigen Höhen bis zu 50.00m dürfte es aber entscheidend sein, ob die als max. zulässig ermittelten Emissionskontingente in 1.00m Höhe über Gelände oder in z.B. 40.00m Höhe abgegeben werden.

Evtl. hilft hier eine differenziertere Ausgestaltung z.B. über Höhenstaffelungen von Emissionskontingenten und/oder Festlegung von Schallausbreitungstrichtern bis hin zu ggf. zweckmäßig festzusetzenden Schallschutzmaßnahmen über Bepflanzungen, Geländemodulation oder Schallschutzbauwerke bzw. Anordnung von Gebäuden als Schallbarrieren bei der Abwägung der unterschiedlichen Interessenlagen.

(s. hierzu auch beispielhaft B-Plan für Heidepark in Soltau:

[https://www.soltau.de/PortalData/3/Resources/rechtswirksame\\_bebauungsplaene/Wolterdingen\\_5\\_2\\_Planzeichnung\\_Blatt3.pdf](https://www.soltau.de/PortalData/3/Resources/rechtswirksame_bebauungsplaene/Wolterdingen_5_2_Planzeichnung_Blatt3.pdf))