

Gemeinde Jade

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



TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

- Innhalb des festgesetzten Sondergebietes mit dem Index 4 (SO 4) mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz gem. § 10 BauNVO sind Stellplätze für Reisemobile sowie die hierfür notwendigen Nebenanlagen, wie Zufahrten und Ver- und Entsorgungsanlagen, zulässig. Zusätzlich ist die Errichtung eines Gebäudes für Sanitäranlagen und Aufenthaltsräume bis zu einer Grundfläche von 100 m² zulässig.
- Innhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit dem Index 1 und 2 (SO 1a, SO 1b, SO 1c, SO 2a, SO 2b, SO 2c und SO 2d) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ gem. § 11 BauNVO sind alle Vorhaben zulässig, die einem Tier- und Freizeitpark dienen, wie z. B. Gehege und Ställe für Tiere, Restaurants, Kioske, Fahrgeschäfte, Spielerechnungen, Erholungsfelder, Schaustellungen, Läden, Eisern- und Einwehenbahnen, schwimmende Wassertrouge sowie die für den Betrieb notwendigen Lager, Garagen, Werkstätten, Gewächshäuser, Kantinen, Büro, Verwaltunggebäude sowie Nebenanlagen, die für die Erschließung und das Betreiben aller vorgenannten Einrichtungen und Anlagen erforderlich sind.
- Innhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit dem Index 1 (SO 1a, SO 1b und SO 1c) sowie mit dem Index 2a (SO 2a) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ gem. § 11 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bercrshafspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden.
- Innhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit dem Index 3 (SO 3a und SO 3b) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ gem. § 11 BauNVO sind nur Stellplätze für die Besucher des Tier- und Freizeitparks sowie, die für den Betrieb des Tier- und Freizeitparks notwendigen Lager in Gebäuden, Garagen, Werkstätten, Gewächshäuser sowie deren Nebenanlagen zulässig. Fahrgeschäfte sind in diesem sonstigen Sondergebiet nicht zulässig.
- Innhalb der sonstigen Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ mit dem Index 1a, b, c (SO 1a und SO 1b) und 2a, b, c (SO 2a, SO 2b und SO 2c) gem. § 11 BauNVO sind Stellplätze für die Besucher des Tier- und Freizeitparks nicht zulässig.
- Innhalb des festgesetzten Sondergebietes mit dem Index 4 (SO 4) mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz gem. § 10 BauNVO und der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit dem Index 1, 2 und 3 (SO 1a, SO 1b, SO 1c, SO 2a, SO 2b, SO 2c, SO 2d, SO 3a und SO 3b) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ gem. § 11 BauNVO sind alle Vorhaben (Bau- und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 (Dezember 2005) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 5:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12.
- Innhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit dem Index 2c (SO 2c) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ gem. § 11 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten werden.
- Innhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: höchster Punkt der baulichen Anlage
Unterer Bezugspunkt: 2,00 m über NNH
- Innhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit dem Index 2c (SO 2c) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Freizeitpark“ gem. § 11 BauNVO darf die festgesetzte Höhe auf einer Fläche von bis zu 5.000 m² für einzelne Bauvorhaben bis zu einer Höhe von 80,00 m überschritten werden.
• ihre von außen sichtbaren Teile (Fassaden, Stützen, Pfeiler, Dächer, Traggerüste, sonstige konstruktive Elemente) nicht in Signalarten oder vergleichbaren Farben gehalten sind, ausgenommen eine Farbgestaltung soweit sie für die Flugsicherheit erforderlich ist.
• Andere Farben sind zulässig, wenn sich aus dem funktionalgestalterischen Zusammenhang mit dem Einzelvorhaben ein Erfordernis hierfür begründen lässt und die Auswirkungen auf die freie Landschaft minimiert werden.
• Die bauliche Anlage nicht beleuchtet oder angestrahlt wird.
• Der Rundfunk- oder Fernsehempfang oder sonstige Übertragungen von Funkwellen o.ä. nicht gestört werden oder der Betreiber des Freizeitparks die Kosten für Abhilfemaßnahmen trifft.
• Die Flugsicherheit nicht gefährdet wird bzw. erforderliche Maßnahmen zu deren Sicherung ergriffen werden.
• Der jeweils für den konkreten Einzelfall zu ermittelnde Eingriff in das Landschaftsbild ausgeglichen wird.
- Innhalb der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen sind die für die Wasserhaltung im Plangebiet notwendigen Maßnahmen zulässig. Für die Anlage notwendiger Zufahrten darf die private Grünfläche mehrfach bis auf eine Gesamtbreite von bis zu 25,00 m durchfahren werden.
- Innhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) sind vorhandene Laubgehölze zu erhalten und durch standortheimische Laubgehölze zu ergänzen und dauerhaft zu sichern. Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.
Gehölzarten: Aech-Weide, Eberesche, Faulbaum, Feldorn, Johanniskraut, Hasel, Hartleule, Heckenkirsche, Hundrose, Ohr-Weide, Schwarzer Holunder, Schlehe, Schneeball, Silberweide, Stieleiche, Schwarzpappel, Weißdorn.
Eine Ergänzung dieser Artenliste um heimische Laubgehölze wie Birke (*Betula pendula*), Pfaffenhütchen (*Elaeagnus europaeus*) etc. ist denkbar.
Um eine möglichst schnelle Eingrünung und Einbindung der Sonderbaulflächen zu erreichen, sind unter anderem schnellwüchsige Pflanzgehölze (wie z.B. Schwarzpappel, Holunder, Aechweide) im Rahmen der Pflanzungen vorgesehen. Diese Gehölze sind nach Erfüllung ihrer Funktion (schnelle Eingrünung), je nach Erfordernis, im Zuge eines Pflegegriffes zu entfernen, um anderen wertvolleren Gehölzen wie z.B. der Eiche ausreichend Entwicklungsraum zu geben.
Folgende Pflanzqualitäten sind dabei vorzusehen:
Bäume: leichte Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm,
Straucher: leichte Heister, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
- Innhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind standortheimische Laubgehölze (Schwarzere, Feldorn, Faulbaum, Esche, Schwarzpappel, Stieleiche, Silberweide, Eberesche) und Laubsträucher (Hasel, Hartleule, Weißdorn, Faulbaum, Heckenkirsche, Schlehe, Johanniskraut, Hundrose, Ohr-Weide, Aechweide, Schwarzer Holunder, Schneeball) in einer Mindestpflanzfläche von einer Pflanze auf 1,5 qm zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.
Folgende Pflanzqualitäten sind dabei vorzusehen:
Bäume: leichte Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm,
Straucher: leichte Heister, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
- Innhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befeuerung sind adäquat zu ersetzen.
- Innhalb der Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 + b BauGB) sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und durch standortheimische Laubgehölze zu ergänzen, dass je 6 Stellplätzen ein Laubbaum vorhanden ist (§ 9 (1) Nr. 25 + b BauGB).
- Die Innhalb 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.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Zu dem Verbandsgrüßer III. Ordnung des Entwässerungsverbandes Jade ist ein Entwässerungsverband Jade ist zu beachten
- Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmal (ehem. Reithalle) Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Baudenkmal beeinträchtigt wird. „Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal“ sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt; § 8 NDSchG gilt entsprechend.
- Bauliche Anlagen in der Umgebung der denkmalgeschützten ehem. Reithalle bedürfen einer denkmalrechtlicher Genehmigung nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 NDSchG.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frostschädliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalrechtsgesetzes meldungspflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalbehörde des Landkreises sowie dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Abteilung Oldenburg - Offener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441-205766-11) unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalrechtsgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Jade in der Sitzung am die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLEGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandrig.

Die Übertragbarkeit der neu zu legenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandrig möglich.

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ wurde erarbeitet von Diekmann • Mosebach & Partner.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsblich bekannt gemacht worden.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am nach Erörterung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ortsblich durch die Tagungszettel und auf der Internetseite der Gemeinde Jade bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden ausgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum öffentlich ausliegen und war im Internet einsehbar.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jade hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ stimmt mit der Urschrift überein.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Zu der im Änderungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Wasserhauptversorgungsleitung (500 Ge) des OOOVV ist beidseitig jeweils ein 4,00 m breiter Schutzstreifen einzuhalten. Dieser Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von Isthurzweiden Bäumen freizuhalten. Der Verlauf der Wasserleitung ist in der Ursprungsplanung (Inkrafttreten 2001) eingezeichnet worden. Die Schutzbestimmungen des OOOVV sind zu beachten.
- Innhalb 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.
- Die genannten DIN-Vorschriften sind bei der Gemeinde Jade einzuhalten.
- Es ist die Bauantragsverordnung - BauNVO neugefasst durch B.v. 21.11.2017 BGBl. I S. 3786; zuletzt geändert durch Artikel 2 G.v. 14.06.2021 BGBl. I S. 1802, anzuwenden.
- Durch die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 zulässigen Eingriffe verbleibt ein Kompensationsflächendefizit von 29.792 m² (Schutzgut Pflanzen) sowie 11.290 m² (Schutzgut Bodfrucht). Folgende Maßnahmen werden hierfür als Kompensationsflächen in Anspruch genommen:
 - Flurstück 25487, Flur 4, Gemarkung Jade (Flächengröße: 27.316 m²; anteilig auf 9.200 m²),
 - Flurstück 24192, Flur 4, Gemarkung Jade (Flächengröße: 53.563 m²; anteilig auf 29.685 m²),
 - Flurstück 19311, Flur 8, Gemarkung Großemmer (Flächengröße: 16.643 m²; anteilig auf 2.357 m²).Die für die Ursprungssituation eingestellten Kompensationsflächen sind weiterhin Bestandteil dieser 2. Änderung. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 144 und 146 mit einer Gesamtgröße von ca. 2,06 ha und das Flurstück 292213, der Flur 10, Gemarkung Jade mit einer Gesamtgröße von ca. 3,2 ha, wobei insgesamt 4,62 ha als Kompensationsflächen weiterhin zu sichern sind.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 01. März bis zum 15. Juli zulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder sonstige „Rohrliche“ zurückgeschritten werden. Die Baufeldräumung/ Baufeldfreimachung ist in den genannten Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Gehölzen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Der bestehende Bebauungsplan Nr. 37 und dessen 1. Änderung werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ersetzt.

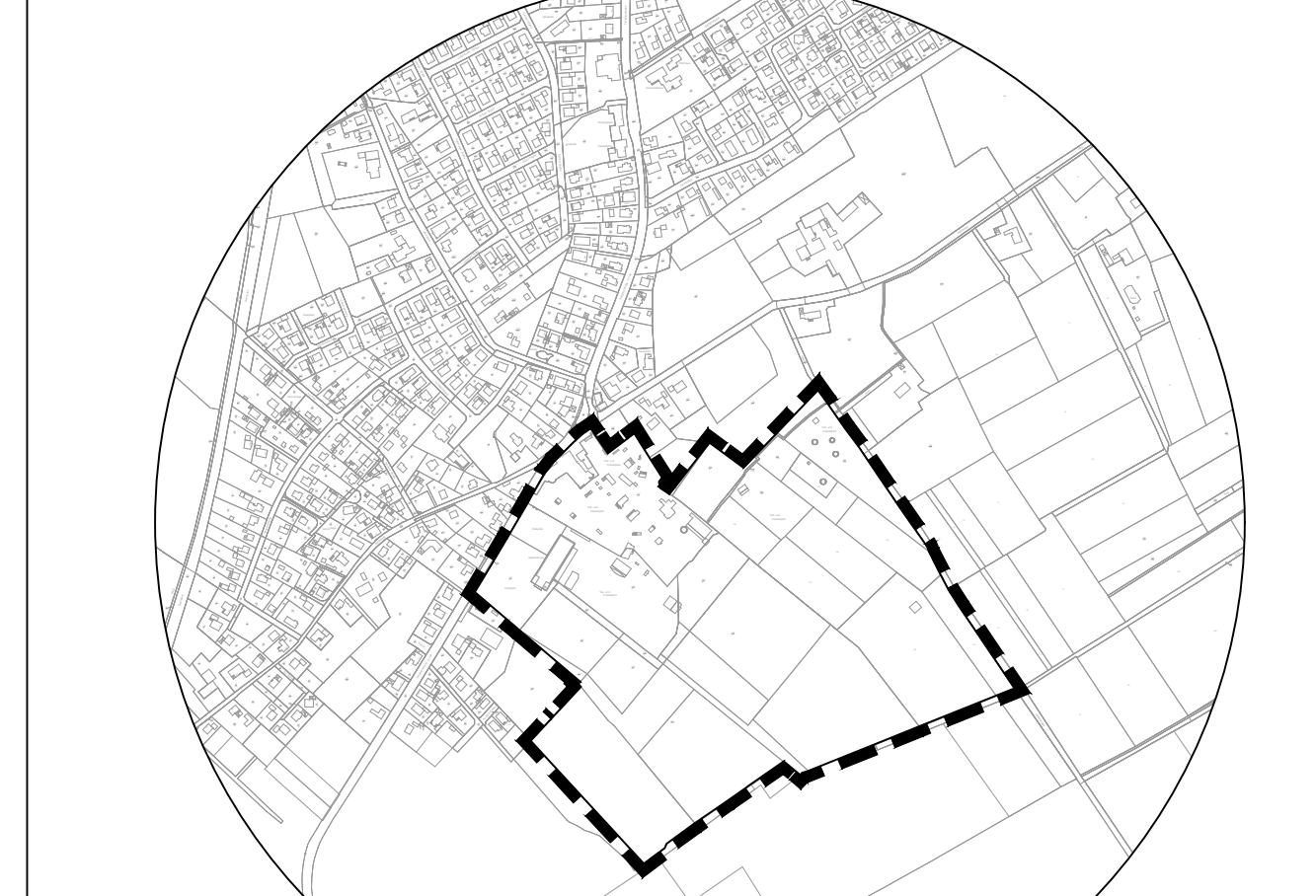
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - SO Sondergebiete, die der Erholung dienen; Zweckbestimmung: Wohnmobilstellplatz
 - Wohnmobilstellplatz
 - SO sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Tier- und Freizeitpark
 - Tier-/Freizeitpark
- Maß der baulichen Nutzung**
 - H ≤ 22,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß (H), z.B. 22,0 m
 - GRZ 0,5 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,5
- Bauweise, Baugrenzen**
 - Baugrenze
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 - RRB Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 - Hauptwasserleitung (unterirdisch)
- Grünflächen**
 - private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Wasserfläche, hier: Gewässer III. Ordnung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
 - Erhaltung von Einzelbäumen
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
 - LB Geschützter Landschaftsbestandteil
- Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
 - D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Emissionskontingente, (t) Tag- und (n) Nachtwerte

Gemeinde Jade Landkreis Wesermarsch

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 37 "Tier- und Freizeitpark Jaderberg"

Übersichtsplan ummaßstablich



Entwurf 21.07.2021