

**Zweckverband JadeWeserPark  
Friesland-Wittmund-Wilhelmshaven**

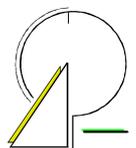
**JadeWeserPark**  
logistics on the move

---

**Bebauungsplan Nr. 2  
„JadeWeserPark /  
Westlich Schlüchtenser Weg“**

# **BEGRÜNDUNG**

**(Teil I)**



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
3.5	Entwicklungssatzung	4
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	4
4.2.1	Oberflächenentwässerung / Regenrückhaltung	4
4.2.2	Verlegung der Roffhauser Leide	4
4.3	Belange des Immissionsschutzes	5
4.3.1	Gewerbelärmimmissionen	5
4.3.2	Verkehrslärmimmissionen	5
4.3.3	Sicherheitsbelange – Störfallwirkungen	5
4.4	Belange des Luftverkehrs	6
4.5	Belange des Denkmalschutzes	6
4.6	Altlagerungen (Altlasten, Kampfmittel)	6
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>7</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.1.1	Dorfgebiete (MD)	7
5.1.2	Gewerbegebiete (GE)	8
5.1.3	Industriegebiete (GI)	8
5.1.4	Lärmemissionskontingente (LEK)	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4	Verkehrsflächen	10
5.5	Grünflächen	10
5.6	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
5.7	Ober- und unterirdische Versorgungsanlagen und –leitungen	10
5.8	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	11
5.9	Flächen für die Landwirtschaft	12
5.10	Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes	12
5.11	Regelungen für den Denkmalschutz	13
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>13</b>

<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ÜBERSICHT/VERMERKE</b>	<b>14</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	14
7.2	Verfahrensübersicht	14
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	14
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	14
7.2.3	Öffentliche Auslegung	14
7.3	Planverfasser	15

**ANLAGE:** Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan Nr. 2 „JadeWeser-Park/Westlich Schlüchtenser Weg“, lux Planung, Oldenburg, Auftragsnummer 13012 vom 02.07.2013

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Zweckverband JadeWeserPark Friesland–Wittmund-Wilhelmshaven beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines zweiten Teilabschnittes des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes JadeWeserPark am Standort in Roffhausen zu schaffen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 2 „JadeWeserPark / Westlich Schlüchtenser Weg“ auf. Entwicklungsziel des Zweckverbandes ist eine zeitnahe Realisierung des zweiten Teilabschnittes im Zusammenhang mit der erfolgten Inbetriebnahme des JadeWeserPorts, um an den zu erwartenden Wachstumsimpulsen der künftigen Hafenentwicklung teilzuhaben und deren Chancen für die gesamte Region zu nutzen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgt gem. § 8 (3) BauGB die 1. Änderung des Flächennutzungsplanung.

Aufbauend auf den in der städtebaulichen Vorplanung festgelegten Rahmenbedingungen für die Gesamtentwicklung des JadeWeserParks und der im ersten Teilabschnitt mit dem Bebauungsplan Nr. 1 vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung sowie der vorliegenden Entwurfsplanung für den Entwässerungsplan soll der Entwicklungsbebereich westlich des Schlüchtenser Weges erschlossen werden. Dieser zweite Teilabschnitt umfasst hierbei die Realisierung des Erschließungssystems, dessen Anbindungspunkt an das örtliche Verkehrsnetz im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt. Entsprechend der städtebaulichen Grundkonzeption bleibt die nördlich der Roffhausener Landstraße bestehende Ortsstruktur erhalten. Daran anschließend wird eine Fläche für die Landwirtschaft angeordnet, wodurch im Sinne einer städtebaulichen Funktionstrennung zugleich eine notwendige Abstandsfläche zu den Siedlungsstrukturen geschaffen wird. Nördlich der Fläche für die Landwirtschaft beginnt der bauliche Entwicklungsraum für industrielle Nutzungen.

Planerisches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 2 ist die Steuerung einer konfliktfreien und verträglichen Industriegebietsentwicklung bezogen auf den zweiten Teilabschnitt des JadeWeserParks. Die Festlegung der industriellen Entwicklungsräume erfolgt auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens (s. Anlage) mittels Lärmemissionskontingenten (LEK) erfolgen, die dann im Bebauungsplan Nr. 2 verbindlich festgesetzt werden. Die Umsetzung der städtebaulichen Maßnahme ist zudem auf die entwässerungstechnisch notwendigen Vorhaben sowie auf die Schutzanforderungen der vorhandenen Infrastruktur abzustimmen.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Regenrückhaltung in Verbindung mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft soll nunmehr auf Grundlage der Entwurfsplanung des Entwässerungsplanes innerhalb des Industriegebietes erfolgen. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft entfällt, die Kompensation erfolgt außerhalb des Verbandsgebietes. Das Gewässer II. Ordnung, die Roffhauser Leide, wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 in den nördlichen und westlichen Randbereich verlegt. Es wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 mit überplant, da hier durch die Verlegung der Roffhauser Leide deren Festsetzung in diesem Bereich nicht mehr erforderlich ist, zusätzlich wird so ein zusammenhängendes Baufeld südöstlich der geplanten Planstraße geschaffen. Der Schlüchtenser Weg wird im südlichen Bereich teilweise aufgehoben.

Die naturschutzfachlichen Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes bewertet. Die notwendigen externen Kompensationsmaßen erfolgen auf Flächen der Naturschutzstiftung Region Friesland-Wittmund-Wilhelmshaven.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wurde unter Verwendung des vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Oldenburg - Dezernat 5.3 - Katasteramt Varel zur Verfügung gestellten Kartenmaterials (ALK) im Maßstab 1 : 2.000 erarbeitet.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Entwicklungsraum des JadeWeserParks befindet sich unmittelbar östlich des Autobahnkreuzes Wilhelmshaven in der Ortschaft Roffhausen (Stadt Schortens, Landkreis Friesland). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 für den zweiten Bauabschnitt des JadeWeserParks umfasst eine ca. 32,1 ha große Fläche, die den Schlüchtenser Weg und im wesentlichen den daran westlich anschließenden Bereich umfasst. Im nordwestlichen Bereich wird das Gebiet von der Verkehrsstrasse der Bundesautobahn (A 29) begrenzt. Die Roffhausener Landstraße bildet die südliche Geltungsbereichsgrenze. Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur**

Im Bereich nördlich der Roffhausener Landstraße befindet sich eine Siedlungsstruktur, die durch eine dörfliche Mischnutzung bestehend aus einer landwirtschaftlichen Hofstelle und Wohngebäuden geprägt ist. Die Bebauung ist durch eine regionaltypische Einzelhausbebauung und eine HOFANLAGE gekennzeichnet. Im Bereich der Roffhauser Landstraße befinden sich zwei Wurten sowie eine historische Deichlinie.

Die nördlich des Siedlungsbereiches gelegenen Flächen unterliegen zum größten Teil der landwirtschaftlichen Nutzung als Acker- oder als Grünlandfläche. Im zentralen Bereich in Ost-West-Richtung wird der Planungsraum von der Roffhauser Leide (Gewässer II. der Rüstringer Sielacht) durchquert. Zudem führen zwei Stromfreileitungen (110 kV und 220 kV der Fa. E.ON Netz, bzw. der TenneT TSO GmbH in Ost-West-Richtung durch das Gebiet. Eine Gashochdruckleitung quert den Geltungsbereich von Süd nach Ost.

Das städtebauliche Umfeld im Südosten ist deutlich durch die großmaßstäblichen Baustrukturen des Technologie Centrum Nordwest (TCN) – ehemaliges Olympiagelände - geprägt. Südwestlich des TCN bis zur Bundesstraße (B 210) schließt sich das Gewerbegebiet Roffhausen mit einzelnen GewerbeBETRIEBEN an. Das weitere Umfeld des Plangebietes ist frei von städtebaulichen Strukturen. Nordwestlich der Autobahntrasse der A 29 befindet sich der Windpark Ostiem der Stadt Schortens.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Entsprechend den Aussagen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen von 2008, fortgeschrieben 2012 liegt das Untersuchungsgebiet innerhalb des Ordnungsraumes Wilhelmshaven. Dieser ist in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu stabilisieren und u. a. so zu entwickeln, dass er

- als wirtschaftliches Leistungszentrum seine überregionale Bedeutung behält und im nationalen und internationalen Wettbewerb mit anderen Wirtschaftsräumen eine konkurrenzfähige Position erreicht,

- seine überregionale Anziehungskraft zur Bindung von Arbeitsplätzen und Arbeitskräften sichert und verbessert,
- Entwicklungsimpulse in die ländlichen Räume abgibt.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Friesland (2003) stellt das Plangebiet aufgrund seines hohen landwirtschaftlichen Ertragspotentials bzw. besonderer Funktionen als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dar. Umgrenzt wird der Planungsraum von Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung der Autobahn (A 29) im Nordwesten, der Bundesstraße (B 210) im Südwesten. Des Weiteren ist die im Planungsraum vorhandene Infrastruktur (zwei Hochspannungsfreileitungen 110 kV und 220 kV sowie zwei Gasfernleitungen) dargestellt. Im Bereich des Schlüchtenser Weg verläuft ein regional bedeutsamer Radwanderweg. Nordwestlich des Entwicklungsraumes sieht das RROP einen Vorrangstandort für Windenergienutzung vor. Zudem ist das südlich an das Plangebiet angrenzende Technologie Centrum Nordwest als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ausgewiesen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im Rahmen der parallel gem. § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgten Flächennutzungsplanung wurde das gesamte Entwicklungsvorhaben JadeWeserPark bauleitplanerisch vorbereitet. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht die Darstellung von gewerblichen Bauflächen (G) und im Bereich der vorhandenen Siedlungsstruktur die Darstellung von gemischten Bauflächen (M) vor. Eine ehemals geplante Verlegung der Leide und die Sicherung von Kompensationsflächen des Industriegebietes wird zwischen den gewerblichen Bauflächen und den gemischten Bauflächen als Wasserfläche, Fläche für die Regelung des Wasserabflusses, hier Regenrückhaltebecken und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Der Bereich zwischen den gewerblichen Bauflächen und den gemischten Bauflächen wird geändert und die Lage der Flächen zueinander den Erfordernissen angepasst. Der Flächennutzungsplan wird hierfür parallel gem. § 8 (3) BauGB geändert.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens wird der südöstlich angrenzende Bereich als Industriegebiet zum Teil mit Nutzungseinschränkungen ausgewiesen. Die südöstlich des Planungsraumes gelegenen Siedlungsstrukturen der Ortschaft Roffhausen befinden sich in einem dargestellten allgemeinen Wohngebiet (WA). Der nordwestlich des Plangebietes gelegene Windpark wird als Sondergebiet (SO) für Windenergieanlagen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das weitere Umfeld des JadeWeserParks ist dem Außenbereich zuzuordnen.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den überwiegenden Planungsraum liegen derzeit keine verbindlichen Bauleitplanungen vor. Der Bereich ist planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu betrachten.

In dem den Bebauungsplan Nr. 1 überdeckenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 sind öffentliche Verkehrsflächen, eingeschränkte Industriegebiete (Gle), öffentliche Grünflächen mit der Überlagerung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Wasserflächen sowie Flächen zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

### **3.5 Entwicklungssatzung**

Der Zweckverband JadeWeserPark Friesland–Wittmund-Wilhelmshaven hat für das Gebiet des Zweckverbandes einen städtebaulichen Entwicklungsbereich gem. § 165 (3) BauGB festgelegt. Die Satzung hierfür ist der Bekanntmachung am 31.01.2011 rechtsverbindlich geworden.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 berührt sind, werden im Rahmen des beiliegenden Umweltberichtes bewertet. Aufgabe des Umweltberichtes ist es, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen des Umweltberichtes geschehen. Auf Grundlage der Bestandserfassungen werden die mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Die externen Kompensationen erfolgen auf Flächen der Naturschutzstiftung Region Friesland-Wittmund-Wilhelmshaven.

### **4.2 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das Planvorhaben JadeWeserPark und die damit verbundene hohe Flächenversiegelung wird eine grundlegende Veränderung des örtlichen Entwässerungssystems mit sich bringen. Neben der Überplanung des vorhandenen Grabensystems werden die hochgradig befestigten Industrieflächen sowie Verkehrsflächen zu einer massiven Erhöhung des anfallenden Oberflächenwassers führen, das schadlos abzuleiten ist. Vom Ingenieurbüro Fred Heinzelmann, Wiefelstede ist ein Entwässerungsplan für die Organisation der Oberflächenentwässerung erarbeitet worden, dessen Inhalte in den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 übernommen wurden.

#### **4.2.1 Oberflächenentwässerung / Regenrückhaltung**

Zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist die Anlage von Regenrückhaltevorrichtungen notwendig. Die Drosselung der Abflüsse soll in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Friesland und der Sielacht Rüstringen erfolgen. Für notwendige Stauvolumen ist die Anlage von Regenrückhaltegräben vorgesehen. Seitens der Regenrückhaltegräben erfolgt die Einleitung über entsprechend dimensionierte Abflussschneidungen in den neuen Gewässerverlauf der Roffhauser Leide. Zur bauleitplanerischen Sicherung der notwendigen Rückhalteräume werden Flächen zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

#### **4.2.2 Verlegung der Roffhauser Leide**

Die Verlegung der das Plangebiet durchquerenden Roffhauser Leide (Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. 45 der Sielacht Rüstringen) aus dem südlichen Geltungsbereich an den nördlichen Randbereich entsprechend der Planung des Entwässerungs-

planes ist eine wichtige Maßnahme im Rahmen der Erschließung des JadeWeser-Parks zur Verbesserung der baulichen Nutzung.

### **4.3 Belange des Immissionsschutzes**

#### **4.3.1 Gewerbelärmimmissionen**

In der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Durch die Entwicklung eines Industriegebietes und die damit verbundenen Immissionen in einem siedlungsstrukturell vorgeprägten Raum sind die Belange des Immissionsschutzes unmittelbar betroffen. Der Standort des JadeWeserParks befindet sich in einem Bereich, der durch unterschiedliche Funktionsräume eingegrenzt wird. Im Nahbereich, vor allem entlang der Roffhauser Landstraße sind einerseits schutzwürdige Mischnutzungen anzutreffen, andererseits stellen die gewerblichen Strukturen, die vorhandenen Verkehrswege und der nordwestlich gelegene Windpark der Stadt Schortens eine lärmtechnische Vorbelastung des Planungsraumes dar.

Für die vorliegende Bauleitplanung wurde ein schalltechnisches Gutachten (Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan Nr. 2 „JadeWeserPark/Westlich Schlüchtenser Weg“, lux planung, Oldenburg, Auftragsnummer 13012, s. Anlage) erarbeitet, das die Grundlage für den vorbeugenden Lärmschutz im Bebauungsplan Nr. 2 bildet.

Für den Bebauungsplan wurden Lärmkontingente gem. DIN 45691 ermittelt und das Plangebiet entsprechend gegliedert. Die Aufteilung der Lärmkontingente orientiert sich einerseits an der optimalen Ausnutzung für eine industrielle Nutzung und wird andererseits durch die umliegende Bebauung und deren Schutzstatus begrenzt (vgl. Kap. 5.1.4).

Um eine optimale Ausschöpfung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu gewährleisten wurden Zusatzkontingente in Form von Richtungssektoren bestimmt

#### **4.3.2 Verkehrslärmimmissionen**

Das Plangebiet wird von verschiedenen Straßen eingegrenzt, die mit Lärmimmissionen verbunden sind. Das schalltechnische Gutachten hat ergeben dass in den Dorfgebieten (MD) an der Roffhauser Landstraße die Beurteilungspegel in weiten Bereichen überschritten werden, diese liegen innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und zum großen Teil von III. Hier werden bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz, d. h. Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt (vgl. Kap. 5.10).

#### **4.3.3 Sicherheitsbelange – Störfallwirkungen**

Bei der hier vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Zum jetzigen Zeitpunkt steht nicht fest, ob sich innerhalb des Plangebietes Vorhaben, in denen gefährliche Stoffe oberhalb einer bestimmten Mengenschwelle entsprechend der Seveso II-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG) vorhanden sind, ansiedeln möchten. Nach dem Grundsatz der Konfliktbewältigung muss jeder Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder zurechenbaren Konflikte lösen. Allerdings darf der Zweckverband von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan Abstand nehmen, wenn bei vorausschauender Betrachtung der als notwendig erkannter Konfliktlösungsmaßnahmen auf Stufe der Verwirklichung sichergestellt ist, dies ist hier gegeben. Ein Ausschluss von Betriebsbereichen entsprechend der Abstandsempfehlungen ist seitens des Zweckverbandes planerisch nicht gewollt, da weder die Seveso-II-

Richtlinie noch das nationale Recht konkrete Sicherheitsabstände oder Vorgaben für deren planerische Bestimmung enthalten, auch soll nicht auf die Abstandsempfehlungen des Leitfadens KAS-18 der Kommission für Anlagensicherheit zurückgegriffen werden.

Die Frage des angemessenen Abstandes von Störfallbetrieben, bzw. von Betriebsbereichen, soll dem nachgelagerten Genehmigungsverfahren überlassen werden. Die bauaufsichtliche Genehmigung ist dann trotz der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes gegebenenfalls zu verweigern. Aufgrund der örtlichen Situation mit den südlich angrenzenden Strukturen und den umgebenden Verkehrswegen (BAB 29 / B 210) kommt der Standort für Störfallbetriebe kaum in Betracht.

#### **4.4 Belange des Luftverkehrs**

Entsprechend den Informationen der Wehrbereichsverwaltung Nord zum Bebauungsplan Nr. 1 liegt das Plangebiet innerhalb des Bauschutzbereiches des Militärflugplatzes Jever. Bauhöhen von 75 m über Grund dürfen daher nicht überschritten werden. Luftfahrthindernisse mit Bauhöhen von mehr als 100 Meter über Grund sind - sofern geprüft und für zulässig befunden - gem. Richtlinien BMV-Nachrichten für Luftfahrer NfL I - 15/00 vom 22.12.1999 kennzeichnungspflichtig. Hierzu ist auch die Beteiligung der zivilen Luftfahrtbehörden des Landes Niedersachsen erforderlich. Bei Bauhöhen über 60 m ist mit einer Beeinträchtigung der Radaranlage Brockzetel zu rechnen. Entsprechende Bauhöhen sind mit der Wehrbereichsverwaltung Nord abzustimmen.

Im Bebauungsplan Nr. 2 werden die o. g. Vorgaben bezüglich der Bauhöhenbeschränkung gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

#### **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. Nach Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg befinden sich auf der nördlichen Straßenseite der Roffhausener Landstraße eine als Bodendenkmal geschützte Wurt sowie der Rest einer Deichlinie, die gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden.

Im Weiteren 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 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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 (Altlasten, Kampfmittel)**

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. Demnach 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).

Hinweise bezüglich des Vorhandenseins von Kampfmitteln liegen für das Plangebiet nicht vor.

Grundsätzlich sind bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen (Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG).

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Westlich Schlüchtenser Weg“ dient der bauleitplanerischen Umsetzung des zweiten Bauabschnittes des großräumigen Entwicklungsvorhabens JadeWeserPark am Standort in Roffhausen. Aufbauend auf der städtebaulichen Rahmenplanung und den Ergebnissen der begleitenden Fachuntersuchungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die industrielle Nutzung im Entwicklungsraum geschaffen. Die Umsetzung der städtebaulichen Maßnahme ist neben immissionsschutzrechtlichen Anforderungen auf die entwässerungstechnisch notwendigen Vorhaben (Regenrückhaltung Verlegung der Leide ) sowie auf die Schutzbelange der im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen (Hochspannungsfreileitungen, Gas-hochdruckleitungen etc.) abzustimmen.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan Nr. 2 dient der Bereitstellung von geeigneten Gewerbe- und Industrieflächen für die Ansiedlung von hafenauffinen Nutzungen. Die konkrete Gebietszuweisung der einzelnen Bauflächen und die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung erfolgt in Anlehnung an die im schalltechnischen Gutachten ermittelten zulässigen Lärmkontingente und die damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten. Es erfolgte im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 2 eine gezielte Lärmkontingentierung zur Ermöglichung eines hohen Anteils industriell zu nutzender Bauflächen.

#### **5.1.1 Dorfgebiete (MD)**

Entsprechend der planerischen Zielsetzung, dem Erhalt der im Bereich der Roffhausener Landstraße bestehenden, dörflich geprägten Siedlungsstruktur wird der betreffende Planbereich als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung des Dorfgebietes (MD) hat vornehmlich bestandssichernde Funktion. Eine kleinteilige städtebauliche Entwicklung durch Verdichtungsmaßnahmen ist möglich. Zur Steuerung einer verträglichen Weiterentwicklung und zum Erhalt der Struktur sind Vergnügungsstätten als ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

### **5.1.2 Gewerbegebiete (GE)**

Entsprechend dem schalltechnischen Gutachten wird der südliche Teil der östlich des Schlüchtenser Weges gelegenen Fläche, entsprechend der Zuordnung des nächtlichen Störgrades, als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend dieser lärmtechnischen Entwicklungsaspekte und aufgrund der Siedlungsnähe wird der südliche Teil der östlich des Schlüchtenser Weges gelegenen Fläche als Gewerbegebiet (GEe) mit Nutzungseinschränkungen gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungseinschränkung resultiert hierbei aus dem geringen nächtlichen Emissionspegels von 45 dB (A), der zur Nachtzeit nur eine eingeschränkte Gewerbebenutzung (GEe) zulässt.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) soll für kleinteilige Gewerbenutzungen und Betriebsstrukturen vorgehalten werden. Zur Koordination einer verträglichen, dem Planungsziel entsprechenden Gebietsentwicklung sind innerhalb der Gewerbegebiete (GE) die ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1, 2 + 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der angestrebten Gebietsstruktur des Gewerbe- und Industrieparks.

### **5.1.3 Industriegebiete (GI)**

Der nördliche Teil des Plangebietes wird entsprechend dem Planungsziel als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Auf diese Weise wird in exponierter Randlage zur Autobahn ein zusammenhängender Entwicklungsraums für die Ansiedlung der vom Zweckverband angestrebten industriellen Nutzungen geschaffen.

Zur weiteren Steuerung der angestrebten Gebietsentwicklung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der Industriegebiete (GI) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO) sind.

### **5.1.4 Lärmemissionskontingente (LEK)**

In den Gewerbe- und Industriegebieten erfolgt zusätzlich aus Gründen des Immissionsschutzes eine Gliederung der Baugebiete 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 Gewerbe- und Industrieentwicklung im JadeWeserPark werden innerhalb des Plangebietes Lärmemissionskontingente (LEK) gem. DIN 45691 auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens zum JadeWeserPark festgesetzt werden. Mit dieser Lärmkontingentierung wird auf Ebene des Bebauungsplanes sichergestellt, dass die zulässigen Lärmwerte an der nächstgelegenen schützenswerten Bebauung eingehalten werden. Zur optimalen Ausnutzung der Orientierungswerte der DIN 18005 werden Zusatzkontingente in Form von Richtungssektoren festgesetzt.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb der Dorfgebiete (MD) wird das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1

BauNVO von 0,2 definiert, die entsprechend der bestandsichernden Aufgabe der örtlichen Situation entspricht. Zur Ermöglichung einer über den Bestand hinausgehenden Erweiterung darf innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete (MD) die gem. § 23 (3) BauNVO) festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche für die Erweiterung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe ausnahmsweise gem. § 31 (1) BauGB überschritten werden, um entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zu erhalten.

Im übrigen Planungsraum, im Bereich der Industriegebiete (GI) wird das Maß der baulichen Nutzung über eine Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit der Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO bestimmt. Die Baumassenzahl (BMZ) gibt an, wie viel m<sup>3</sup> Baumasse je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Aufgrund der nutzungsspezifischen Bauanforderungen von gewerblichen und industriellen Nutzungen stellt die Baumassenzahl (BMZ) ein geeignetes Instrument zur städtebaulichen Steuerung der Bebauungsdichte dar, um der Wirtschaft ein ausreichendes Maß an Gestaltungsfreiheit zu bieten. Zugleich wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung in ihrer Dimension in den Planungsraum einfügt.

Zur Vorbereitung einer intensiven Flächennutzung innerhalb des JadeWeserParks wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Entwicklungsraum einheitlich auf 0,8 festgesetzt, wodurch die für Industriegebiete geltenden Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO vollständig ausgeschöpft werden. Im Industriegebiet (GI) soll mit der Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden, um den Nutzungsanforderungen der Industrie Rechnung zu tragen.

### **5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete (MD) wird entsprechend der lokal vorherrschenden Bebauungsstruktur eine offene Bauweise (o) mit Gebäudelängen bis höchstens 50,00 m gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden.

Zur Schaffung von bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für großmaßstäbliche Industriebauten wird im weiteren Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind innerhalb der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne eine Längenbegrenzung von 50,00 m. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 2 durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass der künftigen Wirtschaftsnutzung ein flexibler Gestaltungsspielraum für eine intensive Flächennutzung bereitgestellt wird. Entsprechend dieser planerischen Zielsetzung werden die straßenseitigen Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m zu den Straßenbegrenzungslinien der geplanten Verkehrsflächen festgesetzt. Zu den im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Grünflächen (Gewässerräumstreifen) und Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (Entwässerungsgräben) halten die Baugrenzen ebenfalls einen Abstand von jeweils 3,00 m ein, wodurch zwischen den Gräben und der hochbaulichen Nutzung ein ausreichenden Abstand geschaffen wird. Innerhalb des Industriegebietes (GI) wird die nördliche Baugrenze zur Einhaltung der Bauverbotszone gem. § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in einem Abstand von 40,00 m zum Fahrbahnrand der Bundesautobahn (A 29) festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete (MD) werden die vorhandenen Bebauungsstrukturen durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO berücksichtigt.

#### **5.4 Verkehrsflächen**

Das im Kontext der städtebaulichen Rahmenplanung entwickelte Erschließungskonzept wird dahingehend geändert, dass im Plangebiet möglichst große, zusammenhängende Bauflächen entstehen können.

Die verkehrstechnische Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgt auf Grundlage der Anbindung an die vorhandene Erschließung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 die im Süden an die Orbisstraße anschließt.

Im Bebauungsplan Nr. 2 werden die geplanten Erschließungsstraßen als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Verkehrsflächen werden hierbei lediglich in ihren Gesamtbreiten festgesetzt, innerhalb derer sich die Verkehrsanlagen (Fahrbahn, Fuß- und Radwege, Parkplätze etc.) in der Ausführungsplanung bedarfsgerecht realisieren lassen.

Im Zuge der Gesamtentwicklung des JadeWeserParks ist zum Teil die Überplanung des Schlüchtenser Weges und der dort verlaufenden Radwanderroute, die im Regionalen Raumordnungsprogramm verzeichnet ist, vorgesehen. Die regional bedeutsame Radwegeverbindung soll künftig über die Straßen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 und über den nördlichen Abschnitt des Schlüchtenser Weges geleitet werden. Der Schlüchtenser Weg wird in diesem Bereich in seiner gesamten Wegeparzelle als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Der nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Abschnitt des Schlüchtenser Weges ist zu entwiden.

#### **5.5 Grünflächen**

Die im Bereich der Regenrückhaltegräben und der Roffhauser Leide notwendigen Gewässerräumstreifen werden zur Freihaltung vor baulichen Nutzungen als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB auf einer Breite von 5,00 m, bzw. 10,00 m längs der Roffhauser Leide, festgesetzt. Die öffentliche Zugänglichkeit dieser Flächen zur notwendigen Aufreinigung des Grabensystems wird auf Dauer sichergestellt.

#### **5.6 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die privaten Grünflächen werden überlagernd als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Zusätzlich werden erhaltenswerte Einzelbäume im Bereich der Dorfgebiete (MD) gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gesichert. Die hierin bestehenden Strukturen sind aufgrund ihrer landschaftsbildprägenden Wirkung sowie ihrer ökologischen Funktion in ihrem Bestand zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen.

#### **5.7 Ober- und unterirdische Versorgungsanlagen und –leitungen**

Die im Geltungsbereich vorkommenden Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen werden aufgrund ihrer überörtlichen Bedeutung im Bebauungsplan gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung entsprechend als ober-

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

Im Bereich des Plangebietes verlaufen in Ost-West-Richtung zwei Hochspannungsfreileitungen (220-kV-Leitung Conneforde-Maade und die 110-kV-Leitung Roffhausen-Rüstersiel) der Tennet TSO GmbH bzw. der E.ON Netz GmbH. Längs der Leitungen sind Freileitungsschutzbereiche zu beachten. Von den Leitungsträgern wurden die Freileitungsschutzbereiche mitgeteilt und im Bebauungsplan Nr. 2 entsprechend gekennzeichnet. Auf die zu beachtenden Nutzungsaufgaben und Sicherheitshinweise wird im Bebauungsplan nachrichtlich hingewiesen.

Innerhalb der Freileitungsschutzbereiche sind alle Baumaßnahmen mit dem Leitungsträger abzustimmen. Es sind die zulässigen Bauhöhen nach DIN EN 50341-1 und die zulässigen Arbeitshöhen nach DIN VDE 0105/10.97 zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände zu beachten. Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) dem Leitungsträger zur Prüfung der Sicherheitsabstände vorgelegt werden. Das Gleiche gilt für die Anlagen von Straßen und Fahrwegen innerhalb der Leitungsschutzbereiche. Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Des Weiteren verlaufen im westlichen Abschnitt des Plangebietes zwei Gashochdruckleitungen DN 100 und DN 600 (PN 70 Sande-Jever und PN 84 Sande-Hooksiel) der EWE Netz GmbH die in ihrem Bestand zu berücksichtigen sind. Die im Bereich der Gashochdruckleitungen einzuhaltenen Schutzstreifen werden im Bebauungsplan als mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB gesichert, um eine Überbauung der Leitungen zu vermeiden.

## **5.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Entsprechend dem Inhalt des Entwässerungskonzeptes sind umfangreiche Rückhalte-räume zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet erforderlich. Aufgrund der örtlichen Höhenverhältnisse und gemäß der planerischen Zielsetzung soll das Rückhaltesystem innerhalb des Industriegebietes angeordnet werden. Im Bebauungsplan Nr. 2 werden die geplanten Regenrückhaltegräben als Flächen zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Der Rückhaltegraben längs der Bundesautobahn 29 (BAB 29) liegt innerhalb der Bauverbotszone gem. Bundesfernstraßengesetz. Die Lage dieses Rückhaltegrabens wurde mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt.

Der Regenrückhaltegraben innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 9 Abs.1 FStrG der Bundesautobahn A 29 dient gleichzeitig zur Aufnahme des von der BAB und der zugehörigen Tangente anfallenden Oberflächenwassers, da der vorhandene Autobahnseitengraben verfüllt werden soll. Der Zugang zu den Flächen der Bundesautobahn kann von der Planstraße über die festgesetzten öffentlichen Grünflächen erfolgen, diese dienen gleichzeitig als Räumstreifen für die zu verlegende Roffhauser Leide sowie der Regenrückhaltegräben und werden zum Befahren mit Unterhaltungsfahrzeugen hergestellt werden.

Zur notwendigen Verlegung der Roffhauser Leide (Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. 45 der Sielacht Rüstringen) wird der im Entwässerungskonzept dargestellte neue Grabenverlauf übernommen. Im Bebauungsplan Nr. 2 wird der abschnittsweise im Plan-

gebiet führende neue Verlauf der Roffhauser Leide als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

## 5.9 Flächen für die Landwirtschaft

Entsprechend dem Planungsziel werden zwischen dem Industriegebiet (GI) und dem vorhandenen Dorfgebiet (MD) Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18a BauGB festgesetzt. Hierdurch erfolgt eine Sicherung der örtlich vorhandenen Landwirtschaft.

## 5.10 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der von der Roffhausener Landstraße und der B 210 ausgehenden Verkehrslärmentwicklung sind innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes Lärmschutzvorkehrungen vorzusehen. Auf Grundlage der im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 2 ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 sollen Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt werden.

Zum Schutz der Innenwohnbereiche sind beim Neubau bzw. baulichen Veränderungen für schutzbedürftige Räume innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV, gem. DIN 4109, Tab. 8, die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße  $R_{w,res}$  durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

<u>Lärmpegelbereich III:</u>	$R_{w,res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume $R_{w,res} = 30$ dB für Büroräume
<u>Lärmpegelbereich IV:</u>	$R_{w,res} = 40$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume $R_{w,res} = 35$ dB für Büroräume

Neben dem Schutz der Innenwohnbereiche ist der Schutzanspruch der sogenannten Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) in den festgesetzten Dorfgebieten (MD) zu beachten. Die Außenwohnbereiche sind folglich auf den der Lärmquelle abgewandten Fassadenseiten anzuordnen. Hierdurch kann gemäß Aussage des Lärmgutachtens der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB (A) (entspr. einem Lärmpegelbereich) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB (A) (zwei Lärmpegelbereiche) gemindert werden.

Aufgrund der nächtlichen Überschreitungen sind innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung der Nachtruhe erforderlich. Die der Lärmquelle zugewandten Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind bei Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden oder eine Innenbelüftung ist sicherzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festlegung des passiven Schallschutz für die bestehende Bebauung entlang der Roffhausener Landstraße und der B 210 keine unmittelbare Wirkung entfalten wird. Erst bei einer Neuplanung bzw. bei einem wesentlichen Umbau der vorhandenen Bausubstanz sind die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz zu beachten.

## 5.11 Regelungen für den Denkmalschutz

Die im südwestlichen Planungsraum im Bereich des Reiterhofes gelegene Wurt sowie eine historische Deichlinie werden als geschützte Bodendenkmale i. S. d. Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) im Bebauungsplan Nr. 2 gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrliche Erschließung**  
Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzte Straßenverkehrsfläche, die über die Orbisstraße zur Bundesstraße (B 210) und zur Autobahnanschlussstelle Wilhelmshaven führt.
- **Elektrizitäts- und Gasversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE AG.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Schmutz- und Abwässer werden über ein innerhalb des Plangebietes zu installierendes Abwassernetz in die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Schortens eingeleitet und von dort zur Zentralkläranlage Wilhelmshaven abgeführt.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallentsorgung**  
Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Oberflächenentwässerung**  
Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes geschieht auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes über ein über die Anlage von Regenrückhaltegräben zur gedrosselten Einleitung in die Vorflut.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Eine konkrete Abstimmung mit der zuständigen Feuerwehr erfolgt vor der Ausführungsplanung.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bau-nutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz),
- **FrStrG** (Bundesfernstraßengesetz).

### 7.2 Verfahrensübersicht

#### 7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Zweckverband JadeWeserPark Friesland–Wittmund-Wilhelmshaven hat in seiner Sitzung am . . . gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungspla-nes Nr. 2 „JadeWeserPark / Westlich Schlüchtenser Weg“ gefasst.

#### 7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB (öffent-liche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte am ..... Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am ..... im Amtsblatt des Landkreises Friesland und als Hinweis durch die Tagespresse.

#### 7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis zum ..... zu-sammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Jever, .....

.....  
Zweckverband JadeWeserPark Friesland-Wittmund-Wilhelmshaven

### 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 2 „JadeWeserPark / Westlich Schlüchten-  
ser Weg“ erfolgte im Auftrag des Zweckverbandes JadeWeserPark Friesland-  
Wittmund-Wilhelmshaven durch das Planungsbüro:

