

# STADT SCHORTENS

## Landkreis Friesland



---

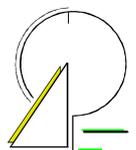
# 1. Flächennutzungsplanänderung „JadeWeserPark“

# BEGRÜNDUNG

---

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Tel.: 04402/9116 30 - Fax: 04402/9116 40  
e-mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)



## INHALTSÜBERSICHT

### TEIL I: BEGRÜNDUNG

<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	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>3</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	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	5
4.3	Belange des Immissionsschutzes	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	5
4.5	Altablagerungen	6
<b>5.0</b>	<b>INHALT DER 1. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>6</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.1.1	Gemischte Bauflächen (M)	6
5.1.2	Gewerbliche Bauflächen (G)	7
5.2	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	7
5.3	Wasserflächen	7
5.4	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	7
5.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
5.6	Fläche für die Landwirtschaft	8
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>8</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>9</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	9

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt in Zusammenarbeit mit dem Zweckverband JadeWeserPark Friesland-Wittmund, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes JadeWeserPark am Standort in Roffhausen zu schaffen. Die Bauleitplanung für dieses Vorhaben wurde bereits im Jahr 2006 mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durch den Zweckverband JadeWeserPark als eigene Gebietskörperschaft aufgenommen und durch die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen inkl. einer Änderung sowie einer Änderung des Flächennutzungsplanes vervollständigt. Entwicklungsziel des Zweckverbandes war zu diesem Zeitpunkt eine zeitnahe Realisierung eines interkommunalen Gewerbegebietes mit der Inbetriebnahme des JadeWeserPorts, um an den zu erwartenden Wachstumsimpulsen der künftigen Hafenentwicklung teilzuhaben und deren Chancen für die gesamte Region zu nutzen.

Im Vorfeld der Planungen erfolgte zunächst eine Standortanalyse zur Festlegung eines geeigneten Entwicklungsraumes, wobei sich der Bereich am Autobahnkreuz Wilhelmshaven in Roffhausen als städtebaulich sinnvollste Lösung herausstellte. Neben einem hohen Flächenkontingent stellen die verkehrsgünstige Lage an der Autobahn (A 29) und der Bundesstraße (B 210), die Nähe zum JadeWeserPort sowie zu den weiteren (Hafen-) Industrien der Stadt Wilhelmshaven und die unmittelbare Nachbarschaft zum Technologie Centrum Nordwest (TCN) (ehemaliges Olympiagelände) äußerst positive Standortaspekte dar. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland (2003) wurde der Standort bereits als geeigneter Raum für eine großflächige Gewerbeentwicklung genannt.

Der Zweckverband JadeWeserPark hat im Kontext einer städtebaulichen Rahmenplanung alle strukturellen Bedingungen (Städtebau, Verkehrsanbindung, Immissionsschutz, Entwässerung, Baugrundverhältnisse, Naturschutz etc.), für eine verträgliche Entwicklung des JadeWeserParks am ausgewählten Standort geprüft, um frühzeitig die unterschiedlichen Raumanforderungen und Nutzungskonkurrenzen zu koordinieren. Anhand verschiedener Fachuntersuchungen wurden die Rahmenbedingungen und die grundlegende städtebauliche Struktur für den JadeWeserPark festgelegt, die die Grundlage für die Bauleitplanung bildeten. Mit Feststellungsbeschluss im Oktober 2007 und Bekanntmachung im November 2007 erlangte der Flächennutzungsplan des JadeWeserParks seine Rechtswirksamkeit. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte aufgrund kleinteiliger Flächenänderungen im Jahr 2013.

Im Zuge eines Normenkontrollverfahrens wurde der Flächennutzungsplan sowie die Bebauungspläne des JadeWeserParks vom OVG Lüneburg für unwirksam erklärt, da der Zweckverband, bestehend aus den Landkreisen Friesland und Wittmund, der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven sowie den kreisangehörigen Städten und Gemeinden, nicht wirksam gebildet worden sei. Als Begründung wurde angeführt, dass in einem Zweckverband Kommunen nur mit gleichem Aufgabenzuschnitt zusammengefasst werden können. Träger der Planungshoheit seien die kreisangehörigen Städte und Gemeinden, nicht die Landkreise. Insofern sei es unzulässig, einen Zweckverband zu bilden, der Landkreise als Mitglieder habe, zugleich aber auch die Aufgaben der gemeindlichen Bauleitplanung erledigen solle. Die bisher für die Flächen des JadeWeserParks aufgestellten Bebauungspläne haben damit keinerlei Rechtskraft, so dass die Bauleitplanung durch die Stadt Schortens, auf dessen Stadtgebiet sich die entsprechenden Flächen befinden, neu erfolgen muss.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens erfasst eine Fläche von 76,8 ha im südlichen Teil des ursprünglichen Flächennutzungsplanes des JadeWeserPark und deckt damit nur den Teilbereich des unwirksamen Flächennutzungsplanes ab, für den bereits im Rahmen eines Bebauungsplanes konkrete Entwicklungsabsichten bestehen. Da die Aufstellung der Pläne bereits einige Zeit zurückliegt, wurden von den ursprünglichen Planungen bereits einige, wie die Straßen- und Entwässerungsplanung, umgesetzt. Auch die erste Gewerbeansiedlung auf den Flächen des JadeWeserPark hat bereits stattgefunden.

Zur bauleitplanerischen Vorbereitung der angestrebten Gewerbe- und Industrieentwicklung wird der Großteil des Geltungsbereiches als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die bestehende Siedlungsstruktur entlang der Roffhausener Landstraße wird zur Sicherung der Bestandssituation als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Entsprechend dem Ergebnis der städtebaulichen Rahmenplanung, die die Erforderlichkeit einer Grünzone zur Unterbringung wasserwirtschaftlich und naturschutzfachlich notwendiger Räume beinhaltet, wird im östlichen Bereich zwischen der gewerblichen (G) und gemischten (M) Baufläche eine entsprechende Fläche dargestellt. Im Sinne einer städtebaulichen Funktionstrennung hat die sogenannte Grün- und Schutzzone gleichermaßen eine wichtige städtebauliche und immissionsschutzrechtliche Bedeutung als Abstandsfläche zu dem Siedlungsraum. Zur Sicherung einer landwirtschaftlichen Fläche im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches, die auch künftig weiterhin so genutzt werden soll, erfolgt eine entsprechende Darstellung. Darüber hinaus wird die Roffhauser Leide, die im Zuge der Planungen zur Gebietsentwicklung verlegt wurde, als Verbandsgewässer II. Ordnung der Sielacht Rüstringen nachrichtlich in die Planung übernommen. Dies gilt gleichermaßen für die im Änderungsgebiet vorhandenen ober- und unterirdischen Strom- und Gasleitungen.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 1. Flächennutzungsplanänderung wurde auf der Grundlage der vom Katasteramt Varel zur Verfügung gestellten automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 10.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Entwicklungsraum des JadeWeserParks befindet sich im südöstlichen Teil des Stadtgebietes von Schortens, unmittelbar östlich des Autobahnkreuzes Wilhelmshaven in der Ortschaft Roffhausen. Der Geltungsbereich umfasst eine 76,8 ha große Fläche nordwestlich der Roffhausener Landstraße und südöstlich der Bundesautobahn (A29). Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation**

Im Bereich nördlich der Roffhausener Landstraße (K97) erstreckt sich eine bandartige Siedlungsstruktur, die durch eine dörfliche Mischnutzung, bestehend aus landwirtschaftlichen Hofstellen, Wohngebäuden und Gewerbenutzungen geprägt ist. Die Bebauung ist vornehmlich durch eine regionaltypische Einzelhausbebauung gekennzeichnet. Im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes im südwestlichen Teil befinden sich zwei Wurten sowie eine historische Deichlinie, die als Bodendenkmale unter Schutz stehen.

Die nördlich des Siedlungsgebietes gelegenen Flächen unterliegen zum größten Teil der landwirtschaftlichen Nutzung als Acker- oder Grünlandflächen. Im nordwestlichen Bereich führen zwei Stromleitungen (110 kV und 220 kV der E.ON Netz, bzw. der TenneT TSO GmbH) in Ost- West- Richtung durch das Gebiet. Weitere planungsrelevante, unterirdische Versorgungsleitungen (Gashochdruckleitungen der EWE, etc.) queren das Gebiet in Nord- Süd- Richtung.

Nachdem mit Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes und Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 1 des Zweckverbandes JadeWeserPark im Jahr 2007 für den ersten Bauabschnitt eine rechtskräftige Bauleitplanung zu Grunde lag, wurden bereits die ersten Planungen, wie die Erschließungs- und die Entwässerungsplanung, umgesetzt. Dem entsprechend verläuft, ausgehend von der Roffhausener Landstraße im südöstlichen Teil des Plangebietes, bis an den Schlüchtenser Weg im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches, die Straße „Im Jade-Weser-Park“ mit Stichstraßen in Richtung Nordosten und Südwesten. Auch die Verlegung der Roffhausener Leide (Gewässer II. Ordnung der Rüstringer Sielacht), die das Plangebiet ehemals im zentralen Bereich in Ost- West- Richtung durchquert hat, wurde entsprechend des Entwässerungskonzeptes so umgesetzt, dass sich dieser nun an den Straßen orientiert und somit die Gewerbe- und Industriegebietsflächen freihält. Auf einer der Industriegebietsflächen (Gle) nordöstlich der Straße „Im Jade-Weser-Park“ wurde mit der Ansiedlung eines Logistikunternehmens bereits die erste gewerbliche Baumaßnahme realisiert.

Das städtebauliche Umfeld ist im Süden 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 (Bebauungsplan Nr. 78 der Stadt Schortens) mit einzelnen Gewebestrukturen 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 aus dem Jahr 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 Änderungsgebiet aufgrund seines hohen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials bzw. besonderer Funktionen als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dar. Umgrenzt wird der Planungsraum von Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung, der Autobahn (A29) 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 grenzende Technologie Centrum Nordwest als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ausgewiesen.

Bereits im RROP 2003 wird der Planungsraum aufgrund der Hafennähe, der hervorragenden infrastrukturellen Anbindung, der großen restriktionsfreien Flächenreserven sowie der zentralen Lage im Kreisgebiet am Wilhelmshavener Autobahnkreuz als der geeignetste Standort im Hinblick auf ein interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet mit Hafenstandort ermittelt.

### **3.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Änderungsgebiet wurden in den Jahren 2007 und 2013 die Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 vom Zweckverband JadeWeserPark aufgestellt. Wie bereits in Kapitel 1 unter Anlass und Ziel der Planung ausgeführt, wurden diese beiden Pläne im Zuge eines Normenkontrollverfahrens vom OVG Lüneburg für unwirksam erklärt, da der Zweckverband, bestehend aus den Landkreisen Friesland und Wittmund, der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven sowie den kreisangehörigen Städten und Gemeinden, nicht wirksam gebildet worden sei. Die bisher für die Flächen des JadeWeserParks aufgestellten Bebauungspläne haben damit keinerlei Rechtskraft, so dass die Bauleitplanung durch die Stadt Schortens, auf dessen Stadtgebiet sich die entsprechenden Flächen befinden, neu erfolgen muss.

Hierfür erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124, der die beiden unwirksamen Bebauungspläne Nr.1 und Nr.2 in einem Geltungsbereich zusammenfasst und die Festsetzungen zum größten Teil übernimmt.

Entsprechend der städtebaulichen Grundkonzeption bleibt die nördlich der Roffhausener Landstraße bestehende Ortsstruktur erhalten und wird als Dorf- (MD) bzw. Mischgebiet (MI) festgesetzt. Daran anschließend wird eine Grünzone für die Regenrückhaltung und für ökologische Maßnahmen im östlichen Bereich sowie eine Fläche für die Landwirtschaft im westlichen Bereich festgesetzt, wodurch im Sinne einer städtebaulichen Funktionstrennung zugleich notwendige Abstandsflächen zu den Siedlungsstrukturen geschaffen werden. Nördlich dieser Flächen beginnt der bauliche Entwicklungsraum für gewerbliche und industrielle Nutzungen.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

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

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 2 (4) und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“

(§ 2 (4) Satz 5 BauGB). Zur konkreten Entwicklung des Plangebietes erfolgt derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „JadeWeserPark“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. Ein Umweltbericht entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen für das gesamte Planvorhaben erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 124. Die Umweltprüfung im vorliegenden Flächennutzungsplanverfahren kann somit gemäß den vorgenannten Regelungen auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 124 gilt daher gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung. Insofern wird hier auf die Durchführung einer zusätzlichen, umfassenden Umweltprüfung verzichtet.

#### **4.2 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Bereits mit Aufstellung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes JadeWeserPark und der darauf aufbauenden Bauleitplanungen wurden die Belange der Wasserwirtschaft durch einen entsprechenden Entwässerungsplan berücksichtigt und im Änderungsgebiet größtenteils realisiert. Auf dieser Grundlage erfolgt die Darstellung einer Fläche für die Wasserwirtschaft und überlagernd die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der 1. Flächennutzungsplanänderung, in der die naturnah gestalteten Regenrückhaltecken untergebracht wurden.

#### **4.3 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen 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. Auf den Flächen der 1. Flächennutzungsplanänderung sollen durch die im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 Gewerbe- und Industriegebiete bauleitplanerisch entwickelt werden. Im Zuge der Aufstellung der beiden Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 des Zweckverbandes JadeWeserPark wurden schalltechnische Gutachten erstellt, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung geprüft und angepasst wurden. Das neue Gutachten bildet die Grundlage für den vorbeugenden Lärmschutz im Bebauungsplan Nr. 124.

Auch die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen von der BAB (A 29) sowie der Roffhausener Landstraße werden entsprechend des vorliegenden Gutachtens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt, um auch hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

#### **4.4 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 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 (tlw. K 97) als Bodendenkmäler geschützte Wurtten sowie der Rest einer Deichlinie. Diese werden als Bodendenkmale gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 124 übernommen.

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 Friesland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 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.“

#### **4.5 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 damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) 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 Friesland zu benachrichtigen (siehe 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 Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflicht gem. § 4 BBodSchG).

### **5.0 INHALT DER 1. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

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

##### **5.1.1 Gemischte Bauflächen (M)**

Entsprechend der planerischen Zielsetzung, dem Erhalt der im Bereich der Roffhausener Landstraße (tlw. K 97) gelegenen Siedlungsstruktur, wird der betreffende Planbereich als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Diese Ausweisung dient der langfristigen Sicherung des historischen Siedlungsbandes, in dessen Verlauf mehrere denkmalgeschützte Wurtten und eine Deichlinie (Bodendenkmale) anzutreffen sind. Bezüglich des vorhandenen Ortsbereiches an der Roffhausener Landstraße (tlw. K 97) ermöglicht die gemischten Baufläche (M) eine Festsetzung als Dorfgebiet (MD) oder als Mischgebiet (MI). Entsprechend der örtlichen Bestandssituation und im Hinblick auf den zunehmenden Rückgang der landwirtschaftlichen Nutzung ist diese planerische Flexibilität sinnvoll.

### **5.1.2 Gewerbliche Bauflächen (G)**

Zur bauleitplanerischen Vorbereitung der vom Zweckverband verfolgten Entwicklung eines interkommunalen Gewerbe- und Industrieparks wird der Großteil des Planungsraumes als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Ziel des Entwicklungsvorhabens ist die bedarfsorientierte Bereitstellung und Vermarktung eines großräumigen Flächenkontingents für die Ansiedlung u. a. von hafen- und logistikaffinen Betrieben aus der Hafen- und Logistikbranche.

Die Flächenausweisung als gewerbliche Baufläche (G) im Flächennutzungsplan ermöglicht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine flexible Gliederung von Industrie- und Gewerbegebieten. Die Zuordnung der jeweiligen Baugebietstypen erfolgt auf Grundlage der im Lärmgutachten im Zuge der städtebaulichen Vorplanung vorgelegten Lärmkontingentierung. Den relevanten Schutzansprüchen im städtebaulichen Umfeld Rechnung tragend werden für einzelne Teilflächen Emissionskontingente (LEK) definiert, die eine Nutzungsabstufung bezüglich der zulässigen Emissionsansätze gestatten. Die gewerbliche Ausrichtung der einzelnen Teilflächen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf das jeweils ermittelte Lärmkontingent abgestimmt.

### **5.2 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Die im Geltungsbereich vorkommenden Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen sind aufgrund ihrer überörtlichen Bedeutung in ihrem Bestand zu erhalten und werden folglich in der 1. Flächennutzungsplanänderung gem. § 5 (4) BauGB nachrichtlich übernommen. Es handelt sich um zwei Hochspannungsfreileitungen (220 kV und 110 kV der E.ON Netz GmbH), zwei Gashochdruckleitungen (DN 600 und DN 200/100 der EWE Netz) und um eine Abwasserleitung der Stadt Schortens. Die im Bereich der Leitungstrassen jeweils erforderlichen Schutzstreifen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

### **5.3 Wasserflächen**

Die Roffhauser Leide, die im Rahmen der Erschließungsplanungen des JadeWeserParks in ihrem Verlauf an die konkrete Gebietsentwicklung angepasst und in diesem Zuge verlegt wurde, wird als Verbandsgewässer II. Ordnung Nr.45 der Sielacht Rüstingen als Wasserfläche gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

### **5.4 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

Entsprechend dem Inhalt des Entwässerungskonzeptes sind zur entwässerungstechnischen Erschließung des JadeWeserParks umfangreiche Rückhalteräume zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich. Aufgrund der örtlichen Höhenverhältnisse und gemäß der planerischen Zielsetzung der Entwicklung einer Grün- und Schutzzone wird das Rückhaltesystem nördlich des bestehenden Siedlungsraumes angeordnet. Zur planungsrechtlichen Sicherung der wasserwirtschaftlich notwendigen Flächen gegenüber anderen Nutzungen wird der betreffende Planbereich als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses als in Aussicht genommene Fachplanung gemäß § 5 (4) BauGB vermerkt.

## 5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im östlichen Entwicklungsraum dargestellte Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB soll neben der städtebaulichen Funktion als Abstandsfläche und zur Unterbringung der Regenrückhaltebecken als sogenannte Grün- Schutzzone auch als Raum für ökologische Ausgleichsmaßnahmen beansprucht werden. Die geplanten Regenrückhaltebecken und die umgebenden Freiflächen sind durch eine naturnahe Gestaltung zum ökologischen Ausgleich der mit dem großflächigen Entwicklungsvorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft heranzuziehen.

## 5.6 Fläche für die Landwirtschaft

Entsprechend dem Planungsziel wird im westlichen Teil des Geltungsbereiches, nördlich der dargestellten gemischten Bauflächen (M), eine Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellt. Hierdurch erfolgt eine Sicherung der örtlichen vorhandenen Landwirtschaft.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**  
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der südlich des Plangebietes gelegenen Roffhausener Landstraße.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**  
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 über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallentsorgung**  
Als öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/ entsorgt der Landkreis Friesland die in seinem Gebiet anfallenden 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 dazu verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).
- **Oberflächenentwässerung**  
Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes geschieht auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes über ein Regenrückhaltebecken sowie über die Anlage von Regenrückhaltegräben zur gedrosselten Einleitung in die Vorflut.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- NROG (Niedersächsisches Raumordnungsgesetz);
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

### 7.2 Verfahrensübersicht

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes „JadeWeserPark“ gefasst. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am .....

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes "JadeWeserPark" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt.

#### Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schortens hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB die . Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Schortens, .....

.....  
Bürgermeister

### 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes „JadeWeserPark“ erfolgte im Auftrag der Stadt Schortens vom Planungsbüro:

