

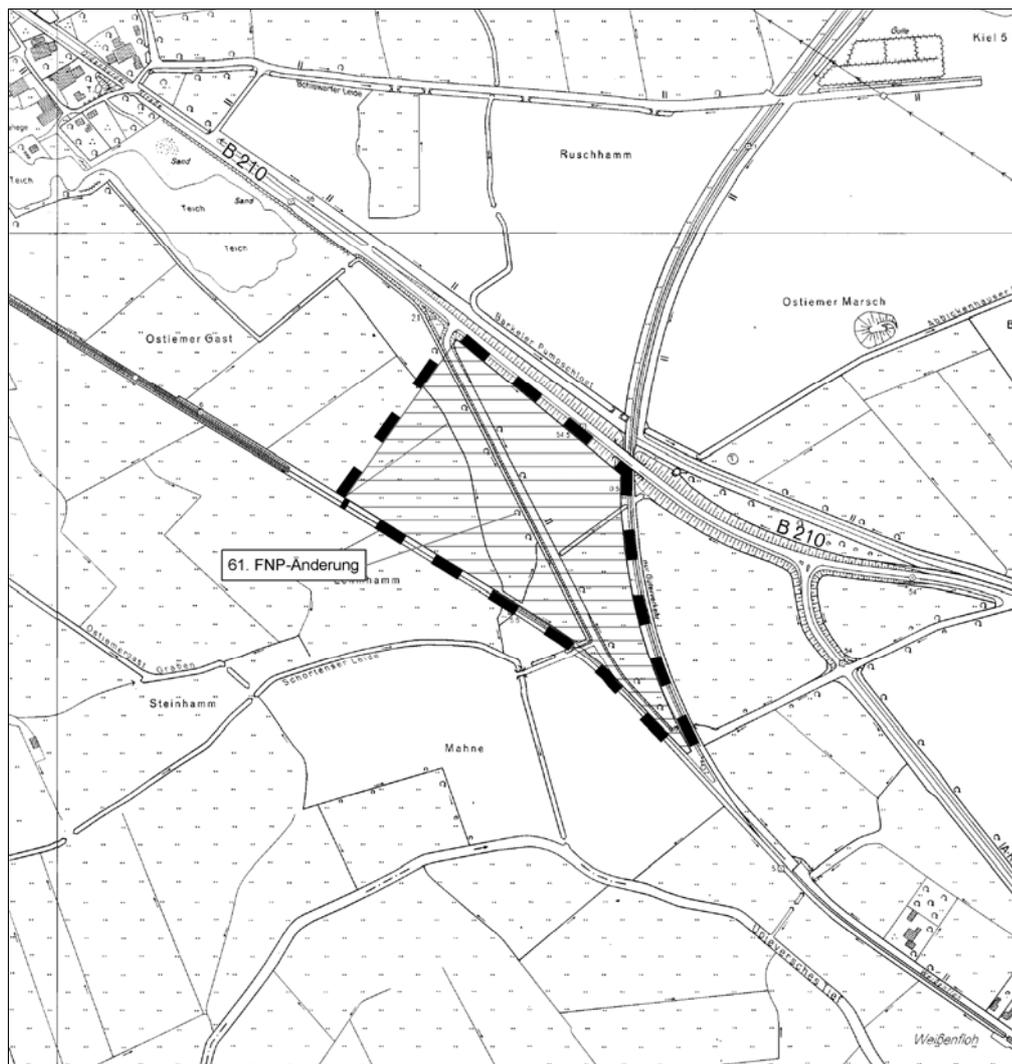


## Erläuterungsbericht

zur 61. Änderung des  
Flächennutzungsplans

„Gewerbegebiet Ostiem/Ausgleichsflächen“

Entwurf



Inhaltsverzeichnis:

<b>1. PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS.....</b>	<b>3</b>
<b>2. PLANUNGSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
2.1 VERFAHREN.....	3
2.2 ÄNDERUNGSBEREICH .....	4
2.3 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP).....	4
2.4 ÖRTLICHER BESTAND .....	5
<b>3. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG .....</b>	<b>5</b>
3.1 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT; BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	5
3.2 WASSERFLÄCHE (NATURNAHES REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN).....	6
3.3 GEWERBEGEBIET .....	7
3.4 ANBINDUNG AN DAS ÜBERGEORDNETE STRAßENNETZ.....	8
3.5 ÜBERSCHLÄGLICHE FLÄCHENBILANZ.....	8
3.6 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT UND KOMPENSATION .....	8
<b>4. HINWEISE .....</b>	<b>8</b>
4.1 EVTL. BODENFUNDE.....	8
4.2 ANHANG RECHTSGRUNDLAGEN.....	9
<b>5. VERFAHRENSVERMERK.....</b>	<b>9</b>

## **1. PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 95 „Gewerbegebiet Ostiem“ wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schortens geändert. Die 47. Änderung beinhaltet, dass im gesamten Änderungsbereich ein „Gewerbegebiet“ (GE) dargestellt wird..

Die untere Naturschutzbehörde sah hierdurch insbesondere im östlichen Teilbereich das Landschaftsbild so erheblich gestört, dass sie empfahl, den Genehmigungsantrag für diese ca. 9,55 ha große Teilfläche des Änderungsbereiches zurückzuziehen. Diese Empfehlung wurde von der Gemeinde Schortens aufgegriffen. Die fragliche Teilfläche wurde nicht Gegenstand der Genehmigung und blieb damit Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, in vorliegendem Falle „Fläche für die Landwirtschaft“.

Der nachfolgend ins Verfahren gebrachte B-Plan Nr. 95 setzt in diesem (nicht genehmigten) Teilbereich überwiegend Flächen für die Landwirtschaft in Kombination mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und in kleineren Teilen Gewerbegebiet, Straßenverkehrsflächen mit und ohne Zweckbestimmung und Wasserflächen fest. Eine „Kombination“ von Flächen für die Landwirtschaft und Maßnahmeflächen ist von Gesetzgeber nicht vorgesehen; es ist davon auszugehen, dass es sich ausschließlich um Maßnahmeflächen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB handelt. Hierzu bedarf es der vorbereitenden Darstellung im Flächennutzungsplan.

Bedeutsam sowohl für den Bestand des Bebauungsplans Nr. 95 als auch für die parallel im Verfahren befindliche 1. Änderung ist auch die klarstellende Darstellung eines Gewerbegebietes, die sich mit der Abgrenzung des östlichen Teilbereiches in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 95 deckt. Insoweit bleibt festzustellen, dass der B-Plan Nr. 95 in seinem östlichen Teil nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schortens entwickelt ist.

Bezüglich der parallel aufgestellten 1. Änderung des B-Planes Nr. 95 wurde entschieden, dass die östliche Ausdehnung des Gewerbegebietes nach wie vor vertretbar ist, wenn östlich und südlich der bereits umgesetzten Erschließungsstraße keine höheren Baukörper zugelassen werden als derzeit bereits zulässig sind.

## **2. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **2.1 Verfahren**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schortens hat auf seiner Sitzung am 25.05.2004 beschlossen, die 61. Änderung des F-Planes einzuleiten.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB findet vom 21.06.2004 bis 23.07.2004 statt.

## **2.2 Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich wird durch folgende Linien begrenzt:

- im Nordosten von der B 210
- im Osten durch das Industriestammgleis nach Wilhelmshaven
- im Südwesten von der Bahnstrecke Sande – Esens und
- im Südosten durch eine Linie, die wie folgt gebildet wird:  
der südöstlich der Sandabbaustätte vorhandene Graben wird nach Südwesten verlängert, bis er die Bahnstrecke Sande-Esens kreuzt; von diesem Kreuzungspunkt wird eine Strecke von 250 m Länge auf dem Bahngleis Richtung Südwesten gebildet, der Streckenendpunkt wird nach Norden bis zum Schnittpunkt der verlängerten ehemaligen Kreisstraße 294 und der B 210 (östlicher Teil des „ehemaligen Einmündungsbereiches“) verlängert; letztere Linie bildet den südöstlichen Geltungsbereich.

Er nimmt eine Fläche von rd. 9,55 ha ein.

## **2.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Es wird erwartet, dass das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland in Kürze vom Kreistag beschlossen wird. Es hat in den vergangenen Jahren einen umfangreichen Beteiligungsprozess durchlaufen. Für die Gemeinde Schortens finden sich folgende Zielaussagen im RROP:

Trotz ihrer Größe wird der Gemeinde die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Die Gemeinde befindet sich im Ordnungsraum Wilhelmshaven, der vom Landesraumordnungsprogramm (LROP) übernommen wurde. Dieses hat zur Folge, dass die Gemeinde an Funktionserfüllung des Oberzentrums Wilhelmshaven teilhat. Hiermit ist unmittelbar die Sicherung der vorhandenen und die Neuschaffung von Arbeitsplätzen angesprochen. In diesem Zusammenhang spielt immer noch der Verlust von mehreren tausend Arbeitsplätzen durch die Schließung der AEG Olympia in Schortens-Roffhausen Anfang der 90iger Jahre eine große Rolle. Der Verflechtungsraum hat sich von diesem Ereignis bis heute nicht erholt. Erschwerend kam der latente Rückzug der Marine in Wilhelmshaven und die unmittelbar bevorstehende Schließung des Luftwaffenstützpunktes Upjever in Schortens hinzu, der ebenfalls zum wirtschaftlichen Niedergang der Region beigetragen hat bzw. beitragen wird. Die Neuschaffung größerer Arbeitsplatzkontingente wird aus Sicht der Regionalen Raumordnungsplanung insoweit ausdrücklich begrüßt, um der weit

überdurchschnittlichen Arbeitslosigkeit im Wilhelmshavener Raum entgegenzuwirken.

Während hierbei eine forcierte Ansiedlungspolitik für „Roffhausen“ völlig unstrittig ist, wurde im Rahmen der 47. Änderung des F-Planes der Gemeinde Schortens die Forderung erhoben, den Nachweis zu erbringen, dass neben dem Standort Roffhausen auch die tlw. erhebliche Erweiterung von Gewerbegebieten an anderen Standorten der Gemeinde sinnvoll ist. Dieses wurde in einer gesondert nachgereichten Standortanalyse zur 47. F-Planänderung dargelegt.

## **2.4 Örtlicher Bestand**

Der Änderungsbereich besteht z.Z. aus extensiv genutztem Grünland bzw. Grünland, welches in eine extensive Nutzung überführt werden soll.

Südwestlich der ehem. K 294 befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken.

Nördlich angrenzend befindet sich die B 210, die zukünftig durch die z.Z. in Planung befindliche B 210 neu ersetzt werden wird.

Südlich grenzt intensiv bewirtschaftetes Grünland an den Änderungsbereich an. Dieses landwirtschaftlichen Flächen werden durch die Bahnstrecke Sande – Esens vom Änderungsbereich abgegrenzt.

## **3. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG**

### **3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Belange von Natur und Landschaft**

Die Maßnahmeflächen nehmen den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches ein. Wie weiter unten dargelegt, wurden für den durch die 47. Änderung des FNP vorbereiteten Eingriff Ausgleichsmaßnahmen ermittelt, die in Form der Maßnahmeflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB in dieser 61. FNP-Änderung dargestellt werden.

Die Flächengrößen der Geltungsbereiche der 47. und dieser 61. Änderung des Flächennutzungsplans sind identisch mit der Flächengröße des Geltungsbereiches des B-Plans 95. Die Festsetzungen korrespondieren mit den Darstellungen der beiden genannten F-Planänderungen. Für den B-Plan Nr. 95 wurde im Jahre 2000 ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet, der u.a. eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen beinhaltete. Dieser Fachbeitrag ist nach wie vor aktuell und wird zur Beurteilung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft herangezogen.

Hierbei sind Maßnahmen, die als Ausgleich für die Eingriffe in das Landschaftsbild geeignet sind, aufgrund ihrer Kleinteiligkeit nicht in der F-Planänderung dargestellt. Für diese Maßnahmen werden Empfehlungen abgegeben, die im Punkt 3.3 aufgeführt sind.

Die dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen durch landschaftspflegerische Maßnahmen aufgewertet und somit als Kompensationsfläche für die mit der 47. Änderung des F-Planes vorbereiteten Eingriffe hergerichtet werden. Folgende Maßnahmen sind in diesem Bereich vorgesehen:

- Anlage eines weitläufigen Regenrückhaltebeckens (RRB) mit unterschiedlichen Böschungsneigungen (zwischen 1:2 und 1:10) und unterschiedlichen Wassertiefen, so dass an der tiefsten Stelle ein frostfreies Überwintern von Amphibien und Fischen möglich ist.
- Um das RRB sollte ein Gewässerrandstreifen von 10 bis 20 m Breite so angelegt werden, dass einzelne Gehölzgruppen aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Der übrige Flächenanteil dieses Streifens sollte durch eine einmalige Mahd pro Jahr gehölzfrei gehalten werden. Diese Mahd sollte nicht vor Mitte Juni eines Jahres erfolgen, um Gräsern, Kräutern und Stauden Gelegenheit zu geben, sich auszusamen.
- An diesen bis auf die angesprochenen Gehölzgruppen gehölzfreien Gras- und Hochstaudenstreifen sollen sich naturnahe Sukzessionsflächen anschließen, deren Vegetationsentwicklung zunächst völlig unbeeinflusst ablaufen soll. Sofern im Randbereich die allgemeine Verkehrssicherheit gefährdet werden sollte, sind entsprechende Pflegeeingriffe zulässig.

Die aufgeführten Maßnahmenpunkte stellen eine ökologisch sinnvolle Aufwertung der Flächen dar und führen zu einer vollständigen Kompensation des durch die 47. Änderung des FNP vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft.

### **3.2 Wasserfläche (naturnahes Regenwasserrückhaltebecken)**

Durch die umfangreich möglich werdenden Versiegelungen können insbesondere ausgelöst durch Starkregenereignisse Oberflächenwassermengen anfallen, die nicht ungedrosselt der Vorflut zugeführt werden dürfen. Aus diesem Grunde ist im Abstrombereich des Änderungsbereiches eine Wasserfläche vorgesehen worden, die eine Größenordnung erreicht, um in der F-Planänderung dargestellt zu werden. Zugleich soll diese Wasserfläche so gestaltet werden, dass sie gleichzeitig eine positive Funktion für Natur und Landschaft innehat. Insoweit soll der

Wasserfläche eine Ausgleichsbedeutung im Sinne der Eingriffsregelung zukommen (vgl. hierzu Pkt. 3.1).

### **3.3 Gewerbegebiet**

In einem nordwestlichen Teilbereich mit einer Größe von 0,7 ha wird „GE“ dargestellt. Hierdurch werden die Bauflächen in gleichmäßiger Tiefe zur in 2003 errichteten Erschließungsstraße „Zum Kolk“ abgegrenzt.

Die Abgrenzung dieser GE-Fläche geht damit geringfügig über die im Zuge des Genehmigungsverfahrens im Jahre 2000 vorgegebene Grenze hinweg. Von der Genehmigungsbehörde wurde in Aussicht gestellt, Bedenken gegen diese Abgrenzung nicht zu erheben, wenn aus der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung deutlich wird, dass durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausreichend sensibel mit den Belangen des Landschaftsbildes umgegangen wird. Eine Einschätzung der verbindlichen Bauleitplanung ist gegeben, weil der zugehörige B-Plan im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Obwohl die ergänzende Darstellung eines Gewerbegebietes am westlichen Rand des Änderungsbereiches nur eine Fläche von 0,7 ha umfasst, ist doch die Randlage des Bereiches im Übergang zur offenen Landschaft insbesondere für das Landschaftsbild von Bedeutung.

Als „Maß“ für die Beurteilung des Landschaftsbildes wird allgemein die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit eines Planungsraumes heran gezogen. Für den Änderungsbereich und dessen Umgebung kann davon ausgegangen werden, dass dieses Schutzgut durch die Eisenbahnlinie, die Bundesstraße 210, die benachbarte ehemalige Sandentnahmestelle, die Windkraftanlagen im Nordosten und die faktisch mögliche Gewerbegebietsansiedlung mit bis zu 13 m hohen Gebäuden innerhalb des Änderungsbereiches (durch den rechtswirksamen B-Plan Nr. 95) bereits heute stark überprägt ist. In Anlehnung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ läßt sich das Schutzgut Landschaftsbild somit in Wertstufe 2-3 (von allgemeiner bis geringer Bedeutung) einordnen.

In südlicher Richtung schließt sich die weitgehend offene Marschlandschaft an das Plangebiet bzw. die unmittelbar parallel zu dessen Grenze verlaufende Bahnlinie an, deren naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit dort noch als wenig vorbelastet anzusehen ist.

Um den negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild entgegenzuwirken, sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine relativ großzügige randliche Eingrünung vorgeschrieben werden. Es sollten standorttypische heimische Bäume 1. und 2. Ordnung gruppenweise oder als Allee gepflanzt

werden, so dass offene Sichtachsen (von der offenen Marschlandschaft ausgehend) frei bleiben. Auf diese Weise lässt sich verhältnismäßig kurzfristig eine Eingrünung des Gewerbegebietes erzielen.

Darüber hinaus gelten die im Pflege- und Entwicklungskonzept zum B-Plan Nr. 95 unter Ziffer 5 festgesetzten Maßnahmen im Zuge der Umsetzung des B-Planes.

### **3.4 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz**

Wie bereits ausführlich in der 47. F-Planänderung dargelegt, erfolgt die Anbindung des Gewerbegebietes teilweise über die (noch) B 210 und später über die Erschließungsstraße an das übergeordnete Straßennetz.

Verkehrsflächen werden in dieser F-Planänderung nicht dargestellt.

### **3.5 Überschlägliche Flächenbilanz**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8,10 ha
Gewerbegebiet	0,69 ha
Wasserfläche	0,76 ha
<hr/>	
Summe (Geltungsbereich)	9,55 ha
<hr/>	

### **3.6 Belange von Natur und Landschaft und Kompensation**

## **4. HINWEISE**

### **4.1 Evtl. Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 – Archäologische Denkmalschutzbehörde – oder dem Landkreis Friesland als Unterer Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 4.2 Anhang Rechtsgrundlagen

Zur einfacheren Handhabung eventuell später auftretender Fragen werden nachfolgend die zur Zeit gültigen Rechtsgrundlagen aufgelistet:

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141) in der z.Z. gültigen Fassung
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - BGBl. I, S. 466 ff)
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- d) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der z.Z. gültigen Fassung
- e) **Niedersächsische Gemeindeordnung** (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382)

### 5. VERFAHRENSVERMERK

Der Vorentwurf der 61. FNP-Änderung hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.06.2004 bis 02.07.2004 öffentlich ausgelegen; darüber hinaus konnten noch bis zum 09.07.2004 Anregungen abgegeben werden.

Der Entwurf der 61. FNP-Änderung hat im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis .....öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Schortens in seiner Sitzung am ..... die 61. FNP-Änderung (§ 10 BauGB) sowie den Erläuterungsbericht beschlossen.

26410 Schortens, den .....

.....  
(Bürgermeister)

.....  
(Siegel)

.....  
(Gemeindedirektor)

## ENTWURFS- UND VERFAHRENSBETREUUNG



INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER  
Thalen Consult GmbH • Stau 91 • D 26122 Oldenburg  
Telefon: 0441/92495-0 • Telefax: 0441/92495-99

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Schortens

Oldenburg, 14.10.2004

Projektbearbeiter:        Dipl.-Ing. Lutz Winter