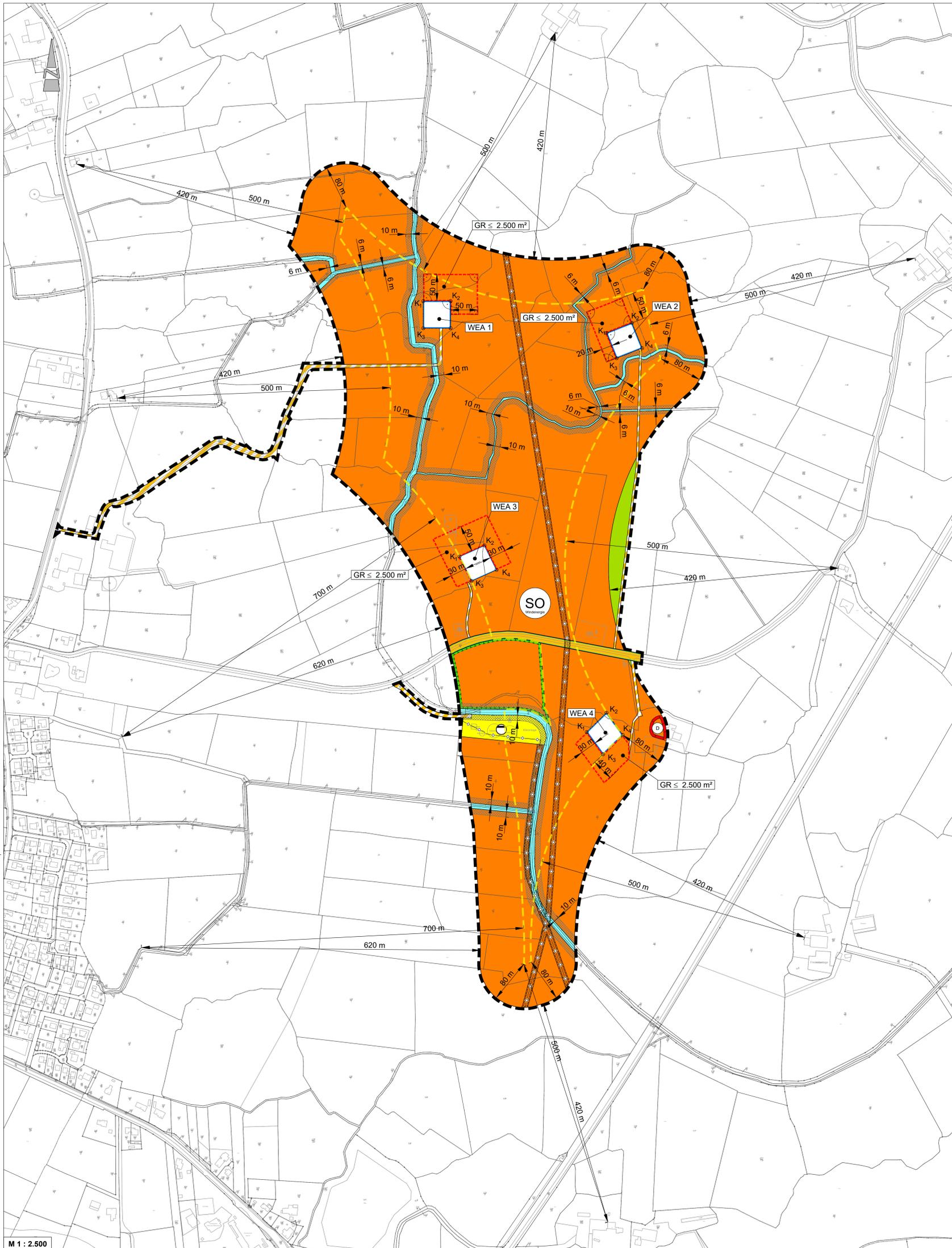


# Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 155 "Windpark Hohewarf"



M 1 : 2.500

## PLANZEICHNERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
 Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung: Windenergie (§ 11 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
GR ≤ 2.500 m<sup>2</sup> Grundfläche, z. B.: GR ≤ 2.500 m<sup>2</sup> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB), hier: private Erschließung
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
  - Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  - Zweckbestimmung: Klärwerk
- 6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
  - unterirdische Wasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  - Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
  - Gewässerräumtrefen
- 8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
  - Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- 9. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 10. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
  - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 11. Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 12. Informelle Darstellungen**
  - Suchraum aus der Standortpotenzialstudie

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innhalb des festgesetzten Sondergebietes "Windenergieanlagen" gem. § 11 BauNVO dient der Errichtung von Windenergieanlagen, der Wandlung, Speicherung, Transport erneuerbarer Energien und dem Betrieb von Landwirtschaft.  
Innhalb des festgesetzten Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:
  - jeweils eine Windenergieanlage und zugehörige Nebenanlagen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen
  - Anlagen zur Energiespeicherung und -verarbeitung innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden)Weiterhin sind zulässig:
  - den oberstehenden Nutzungen dienende Nebenanlagen wie z. B. Erschließungswege in wasser-durchlässigen Materialien, Wechsellichtern und Trafostationen, Kabeltrassen, Masten, Einfriedungen, Trafostationen und Übergabestationen, Wartungs- und Aufbautischen,
  - die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen
- Die festgesetzten Baugrenzen ergeben sich aus folgenden Koordinaten (UTM ETRS 1989 UTM Zone 32N):
  - Windenergieanlage 1: Koordinate 1: 433915,55, 5935530,92; Koordinate 2: 433965,55, 5935330,92; Koordinate 3: 433915,55, 5935489,92; Koordinate 4: 433965,55, 5935489,92
  - Windenergieanlage 2: Koordinate 1: 434250,75, 5935472,15; Koordinate 2: 434297,22, 5935490,59; Koordinate 3: 434299,19, 5935425,67; Koordinate 4: 434315,68, 5935444,11
  - Windenergieanlage 3: Koordinate 1: 433981,80, 5935059,84; Koordinate 2: 434027,42, 5935080,37; Koordinate 3: 434003,94, 5935014,97; Koordinate 4: 434049,57, 5935025,59
  - Windenergieanlage 4: Koordinate 1: 434214,63, 5934739,39; Koordinate 2: 434250,66, 5934711,88; Koordinate 3: 434244,30, 5934695,43; Koordinate 4: 434280,32, 5934730,93
- Die Inbetriebnahme der Windenergieanlagen auf den festgesetzten überbaubaren Flächen ist gem. § 9 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn die Windenergieanlagen innerhalb des Geltungsbereiches außer Betrieb genommen wurden. Ein gleichzeitiger Betrieb von bestehenden und neu zu errichtenden Windenergieanlagen ist nicht zulässig. Im Rahmen der Errichtung der neuen Windenergieanlagen ist der Weiterbetrieb der bestehenden Windenergieanlagen zulässig, jedoch nur bis zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Neuanlagen. Die Altanlagenstandorte, bestehend aus Windenergieanlage, Fundament bis zur Unterkante, Erdbleche, Kranstiftfläche und Zuwegung sind innerhalb von zwölf Monaten nach Inbetriebnahme der Neuanlagen nach dem Stand der Technik zurückzubauen. Die frei werden Flächen sind einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist das Überstreichen des festgesetzten sonstigen Sondergebietes, der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, der Wasserflächen sowie der festgesetzten Versorgungsflächen durch den Fotor der Windenergieanlagen zulässig.
- Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind den baulichen Anlagen dienende Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.
- Innhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Grundfläche (GR) von maximal 2.400 m<sup>2</sup> zulässig. Innhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen ist die in der Planzeichnung zugeordnete Grundfläche zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GR) nach § 19 (4) BauNVO sind innhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- Die gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten privaten Verkehrsflächen (Erschließungswege) sowie die Erschließungswege innhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu 100 % aus wasserundurchlässigen Material (Schotter) gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB zu erstellen.
- Die als Gewässerräumtrefen gekennzeichneten Flächen sind von Anpflanzungen, baulichen Anlagen, Ablagerungen und Einzularbeiten jeglicher Art freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (GFL 1) gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist von Anpflanzungen, baulichen Anlagen, Ablagerungen und Einzularbeiten jeglicher Art (Schotterwege sind zulässig) freizuhalten.
- Die innhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Straßenverkehrsfläche vorhandenen Gehölzbestände und Gräben dürfen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB außer zum Zweck der Erschließung nicht beschädigt oder beseitigt werden. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAL-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Zulässig sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen. Abgabe des festgesetzten Gehölzbestandes sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durch gleichwertige Neuanpflanzungen auszugleichen.

## HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- An den Windenergieanlagen sind, sofern die Gesamthöhe 100 m überschritten wird, Tages- und Nachtbeschränkungen als Luftverkehrbehörden gemäß dem Luftverkehrsgesetz (LuftV) einschlägigen Richtlinien vorzunehmen. An den nachfolgenden Genehmigungsverfahren für Windenergieanlagen ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Hannover, in der Funktion als militärische Luftfahrtbehörde und die Nds. Landesbehörde f. Straßenbau u. Verkehr, Oldenburg als zivile Luftfahrtbehörde zu beteiligen.
- Die innhalb der sonstigen Sondergebietes zulässigen Windenergieanlagen sind mit Schattenwurfabschirmmodulen auszustatten, sofern die Schattenwurfzeiten an den relevanten Immissionsorten überschritten werden.
- Das gesamte Stadtgebiet liegt im Erfassungsbereich der Radaranlagen des Militärflugplatzes Wittmundhafen und der Verteidigungsangelegenheiten. Windenergieanlagen können sich störend auf die Radaranlagen auswirken. Eine genaue Bewertung von Windenergieanlagen aus technischer / operativer Sicht erfolgt erst im abschließenden Genehmigungsverfahren, wenn der genaue Standort, die Höhe und der genaue Typ der Anlage feststehen.
- Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verweigert werden oder mit Auflagen verbunden sein. Daraus ergeben sich zwecks Minimierung zu erwartender Schäden an Bodendenkmälern folgende Denkmalpflegerische Notwendigkeiten:
  - Die Lage der geplanten Anlagen sowie deren Zuleitungen und Zuwegungen sind mit den Denkmalbehörden abzustimmen.
  - Sollten bei den geplanten Bauarbeiten oder erforderlichen Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldspflichtig und müssen der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Bielefeld Archäologie - Sitzort: Oldenburg, Oliver-Str. 15, 29121 Oldenburg, als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldspflichtig sind 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 unverzüglich zu lassen, bzw. für deren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verweigert werden oder mit Auflagen verbunden sein. Die einzelnen Standorte der Windkraftanlagen einschließlich deren Zuwegungen, Zuleitungen etc. sind mit den Denkmalbehörden im weiteren Verfahren abzustimmen.
- Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 30 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.
- Die Baufeldräumung / Baufeldräumung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Rönche zurückgeschritten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung / Baufeldräumung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei der Beseitigung von Blümen und Röhren im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Sonstige bauliche Maßnahmen im Offland sind beschränkt auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (1. März bis 15. Juli).

## HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Die angegebenen DIN-Vorschriften können bei der Stadt eingesehen werden.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 54 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Stadt Schortens den Bebauungsplan Nr. 155 "Windpark Hohewarf", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung am ..... beschlossen.

Schortens, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

**PLANUNTERLAGE**  
Kartengrundlage: Längsschnittkarte  
Maßstab: 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2023 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oldenburg, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

Dipl.-Ing. Helmut Wegner  
Öffentlich bestellter Vermesser

**PLANVERFASSER**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 155 "Windpark Hohewarf" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner.

Rastede, den ..... Unterschrift

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 "Windpark Hohewarf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht worden.

Schortens, den ..... Bürgermeister

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 155 "Windpark Hohewarf" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ersichtlich durch die Tageszeitung und auf der Homepage der Stadt bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 155 "Windpark Hohewarf" hat mit der Begründung vom ..... bis zum ..... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen und war auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Schortens, den ..... Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Stadt Schortens hat den Bebauungsplan Nr. 155 "Windpark Hohewarf" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (4) BauGB beigelegt.

Schortens, den ..... Bürgermeister

**INKRAFTTRETEN**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 155 "Windpark Hohewarf" ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Friesland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 155 "Windpark Hohewarf" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Schortens, den ..... Bürgermeister

**VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**  
Innhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 155 "Windpark Hohewarf" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 155 "Windpark Hohewarf" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schortens, den ..... Bürgermeister

**BEGLAUBIGUNG**  
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 155 "Windpark Hohewarf" stimmt mit der Urschrift überein.

Schortens, den ..... Bürgermeister

## Stadt Schortens Landkreis Friesland

### Bebauungsplan Nr. 155 "Windpark Hohewarf"

Übersichtsplan unmaßstäblich  
WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ©2023



Vorentwurf 28.08.2023

Diekmann + Mosebach & Partner  
Regionalplanung - Stadt- und Landschaftsplanung - Entwicklungs- und Projektmanagement  
26180 Rastede Oldenburger Str. 86 Tel. (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de