

**STADT SCHORTENS**

**Landkreis Friesland**



SCHORTENS

... Nordseelage inklusive

---

# 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Branterei“

## BEGRÜNDUNG

Satzung

03.07.2024

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>KARTENMATERIAL</b>	<b>2</b>
2.1	Änderungsbereich	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	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	5
4.2.1	Schallschutz	5
4.3	Belange des Straßenverkehrs	5
4.4	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.5	Belange des Denkmalschutzes	6
4.6	Altablagerungen / Kampfmittel	6
4.7	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	6
<b>5.0</b>	<b>INHALT DER 19. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>7</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	7
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>7</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE</b>	<b>8</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	8
7.2	Verfahrensübersicht	9
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	9
7.2.2	Öffentliche Auslegung	9
7.2.3	Satzungsbeschluss	9
7.3	Planverfasser	9
<b>Anlage 1:</b>	Oberflächenentwässerungskonzept zum B-Plan Nr. 137, Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB, Schortens, Stand: März 2022.	

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine großräumige gewerbliche Weiterentwicklung des Gewerbegebietes „Branterei“ in Schortens-Heidmühle zu schaffen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 137 „Erweiterung Branterei“ mit örtlichen Bauvorschriften auf. Da die bestehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan im westlichen Teil des Plangebietes der Planung widersprechen stellt die Stadt Schortens die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Branterei“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB auf.

Das Gewerbegebiet „Branterei“ konnte von der Stadt schnell vermarktet werden, so dass die Stadt über keine eigenen Gewerbegrundstücke mehr verfügt, die auf dem Markt angeboten werden können.

Die Standortwahl für die Erweiterung des Gewerbegebiets Branterei folgte zugunsten der Weiterentwicklung von gewerblichen Flächen, welchen bei dieser Planung der Vorrang eingeräumt wurde. Der Standort an der Bundesstraße sowie die mögliche Erschließung wurde dabei als optimal angesehen.

Aufgrund der hohen Nachfrage der örtlichen Wirtschaft nach standortnahen Gewerbeflächen wurde der unbebaute Raum nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes „Branterei“ bereits in Teilen durch den Ende des Jahres 2017 genehmigten Bebauungsplan Nr. 118 beplant. Die anhaltend bestehende Nachfrage nach Flächen für gewerbliche Zwecke führt zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 nördlich des Bebauungsplanes Nr. 118 und westlich der Bundesstraße 210 (B 210). Hierdurch kann in verkehrsgünstiger und gut einsehbarer Lage im städtischen Zufahrtsbereich zur Bundesstraße (B 210) und unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur ein attraktives Erweiterungsgebiet für gewerbliche Nutzungen entstehen, was dem regionalplanerischen Ziel „Gewerbeansiedlung entlang der Verbindungsachse B 210“ entspricht. Bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens im Jahr 2011 wurde dieses städtebauliche Ziel durch eine entsprechende Ausweisung an Gewerbeflächen vorbereitet.

Der Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Branterei“ befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Schortens-Heidmühle und umfasst eine Fläche von ca. 10,8 ha auf den Flurstücken 44, 43, 42/2, 41, 55/2 Flur 26 Gemarkung Schortens.

Das Plangebiet der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Branterei“, erstreckt sich nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes „Branterei“ und westlich eines angrenzenden Straßenverlaufes der Ortsumgehungsstraße B 210. Der Entwicklungsraum unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung und ist durch lineare Gewässer- und Gehölzstrukturen gegliedert. Am nördlichen Rand verläuft die Feldhauser Leide (Gewässer II. Ordnung), im südwestlichen Randbereich die Bohlswarfer Leide (Gewässer II. Ordnung). Etwa 200 m nördlich des Plangebietes grenzt ein am Stadtrand der Stadt Schortens liegendes Wohngebiet an.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist entsprechend der Ortsrandlage im Nordosten von Schortens-Heidmühle geprägt. Der Raum nördlich und östlich der Ortsumgehungsstraße ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. In südlicher Richtung grenzen Gewerbegebietsflächen an.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens, aus dem Jahr 2011, wird das Plangebiet im südöstlichen Teil als gewerbliche Baufläche und im nordwestlichen Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ dargestellt. Zur planungsrechtlichen

Vorbereitung des dargelegten Entwicklungszieles erfolgt in der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Branterei“ die Darstellung des Änderungsbereiches als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO und als Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB.

Insgesamt wird mit dem Planvorhaben eine Erweiterung des Angebotes an gewerblichen Bauflächen und die Sicherung von Flächen für die Regenrückhaltung erzielt. Dadurch soll die örtliche Eigenentwicklung der Stadt Schortens langfristig gesichert und der notwendige Gestaltungsspielraum gegeben werden, um eine positive demografische und wirtschaftliche Entwicklung sicherzustellen.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind gleichermaßen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 137 „Erweiterung Branterei“ umfassend beschrieben, der als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Erweiterung Branterei“ beigefügt ist. Die Umweltprüfung im vorliegenden Flächennutzungsplanverfahren kann somit gemäß den vorgenannten Regelungen auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Jedoch werden durch die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Branterei“ keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte, sodass der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 137 „Erweiterung Branterei“ mit örtlichen Bauvorschriften daher gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung gilt (vgl. Kap. 4.1).

## **2.0 KARTENMATERIAL**

Die Planzeichnung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Branterei“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Amtes für regionale Landesentwicklung (ArL) Weser- Ems, Oldenburg im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

Der Geltungsbereich befindet sich im Flurbereinigungsverfahren der Schortens- Umgehung. Die Plangrundlage stellt daher den Stand des Flurbereinigungsverfahrens dar. Die Flurstückeinteilung ist vorläufig und hat noch keine Rechtskraft erlangt. Sie ist hinsichtlich ihrer Darstellung der Grenzen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

## **2.1 Änderungsbereich**

Der Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Branterei“ befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Schortens-Heidmühle und umfasst eine Fläche von ca. 10,8 ha auf den Flurstücken 44, 43, 42/2, 41, 55/2 Flur 26 Gemarkung Schortens.

Das Plangebiet wird im Süden durch das bestehende Erweiterungsgebiet der Gewerbefläche „Branterei“ begrenzt, welche Ende 2017 mit dem Bebauungsplan Nr. 118 beschlossen wurde. Die nördlich anliegende Fläche ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. In einem Abstand von ca. 200 m grenzt die Wohnbebauung im Bereich der Straße Eschenweg an. Im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und östlich angrenzend verläuft ein Straßenverlauf der Ortsumgehung B 210.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Branterei“, erstreckt sich nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes „Branterei“ und westlich eines angrenzenden Straßenverlaufes der Ortsumgehungsstraße B 210. Der Entwicklungsraum unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung und ist durch lineare Gewässer- und Gehölzstrukturen gegliedert. Am nördlichen Rand und verläuft die Feldhauser Leide (Gewässer II. Ordnung), im südwestlichen Randbereich die Bohlswarfer Leide (Gewässer II. Ordnung). Etwa 200 m nördlich des Plangebietes grenzt ein am Stadtrand der Stadt Schortens liegendes Wohngebiet an.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist entsprechend der Ortsrandlage im Nordosten von Schortens-Heidmühle geprägt. Der Raum nördlich und östlich der Ortsumgehungsstraße ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. In südlicher Richtung grenzen Gewerbegebietsflächen an.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Branterei“, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. diese abzustimmen.

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

Im aktuellen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen werden für den Bereich der Stadt Schortens keine gesonderten Darstellungen getroffen. Ferner wird in Kapitel 1.1 Abschnitt 05 für die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes Niedersachsen festgelegt, dass in allen Teilräumen eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden sollen. Dadurch sollen bei allen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.

Somit entspricht die vorliegende Planung der Stadt Schortens den landesplanerischen Zielen.

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Branterei“ der Stadt Schortens entspricht damit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

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

Das aus dem Jahr 2020 stammende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen.

Hierin stellt das Grundzentrum Schortens eine wichtige Konzentration von Arbeitsstätten im Landkreis dar, die aber in erster Linie auf die Versorgung der lokalen Bevölkerung und auf ortsansässige Betriebe ausgerichtet ist. Das Gewerbegebiet soll bedarfsgerecht, d.h. Zur Deckung des gemeindlichen Bedarfs entwickelt werden. (RROP Friesland 04/2020: Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten) Im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung sind bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen Erweiterungspotenziale bestehender Gebiete vorrangig zu nutzen (RROP Friesland 04/2020: Gewerbeentwicklung). Die Leistungsfähigkeit dieses Standortes ist auszubauen. Regionalplanerisches Ziel ist es zudem Gewerbeansiedlungen, aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung und der Nähe zum benachbarten Oberzentrum Wilhelmshaven, entlang

der Verbindungsachse B 210 (Autobahnkreuz Wilhelmshafen) zu konzentrieren. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung (Schutzzone III A - Wasserschutzgebiet Feldhausen).

Das mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Branterei“ verfolgte Planungsziel der verträglichen Erweiterung des Gewerbegebietes „Branterei“ im Nahbereich der Bundesstraße ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms gem. § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schortens aus dem Jahre 2011 stellt die Fläche des Änderungsbereiches entsprechend des städtebaulichen Entwicklungszieles als gewerbliche Baufläche (G) dar. Zudem wird ein durch das Plangebiet verlaufenes Gewässer II. Ordnung „G II O 87 / 19“ dargestellt. Der westliche Bereich ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Die Fläche wie auch die nähere Umgebung sind jedoch nicht als Parkflächen genutzt, bzw. dienen sie nicht der Erholung und werden im Zuge der Flächennutzungsplanänderung als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Im Süden schließen sich weitere gewerbliche Bauflächen (G) an, im Norden und Westen wird eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“, bzw. im Westen zusätzlich eine Waldfläche dargestellt und im Osten grenzt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) an. Der gesamte Geltungsbereich ist als Wasserschutzzone III A dargestellt und somit mit wasserrechtlichen Festsetzungen belegt.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Branterei“ liegt noch keine verbindliche Bauleitplanung vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bisher dem unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. Im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Erweiterung Branterei“ erfolgt die konkrete Planung des Gebietes.

Südlich des Plangebietes grenzt der Ende des Jahres 2017 beschlossene Bebauungsplan Nr. 118 an.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1.1 Belange von Natur und Landschaft**

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes gem. § 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. 137 „Erweiterung Branterei“ mit örtlichen Bauvorschriften 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 der

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Erweiterung Branterei“ mit örtlichen Bauvorschriften. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung in die Planung eingestellt. Die Umweltprüfung im vorliegenden Flächennutzungsplanverfahren kann somit gemäß den vorgenannten Regelungen auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Branterei“ werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 137 „Erweiterung Branterei“ mit örtlichen Bauvorschriften gilt daher gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung. Insofern wird hier auf die Durchführung einer zusätzlichen, umfassenden Umweltprüfung verzichtet.

## **4.2 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

### **4.2.1 Schallschutz**

Die Planung sieht die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in direkter Nachbarschaft zu bestehenden, lärmemittierenden Gewerbestrukturen vor. Im weiteren städtebaulichen Umfeld sind die Siedlungsstrukturen des Stadtteils Schortens-Heidmühle vorhanden, die einen Schutzanspruch gegenüber heranrückenden, lärmintensiven Gewerbenutzungen haben. Zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wurden im Zuge des parallelen Planverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 137 die mit der geplanten Gewerbeentwicklung verbundenen Emissionen gutachterlich geprüft. Auf Basis des Gutachtens wurden für das Plangebiet Emissionskontingente für unterschiedliche Teilflächen festgesetzt. Auf Basis dieses Gutachtens wurde die konkrete Planung von Schutzmaßnahmen erörtert und als Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

## **4.3 Belange des Straßenverkehrs**

Für die Verkehrsanbindung des geplanten Gewerbegebietes „Erweiterung Branterei“ wird die bereits bestehende Straße des Bebauungsplanes Nr. 118 als Planstraße Richtung Norden mit 8 m Breite weitergeführt. Diese, in dem Bebauungsplan Nr. 118 verlaufene Straße, ist an die Zufahrt K 95 zu der Bundesstraße B 210 angebunden. Somit ist auch das Plangebiet in der Stadt Schortens gut erschlossen und an das Oberzentrum Wilhelmshaven sowie der Kreisstadt Jever angebunden. Die planungsrechtliche Umsetzung der dargelegten Erschließung erfolgt im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137.

## **4.4 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Im Zuge der im Parallelverfahren verlaufenden verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 137, ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen. Auf Basis des vom Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB im März 2022 erarbeiteten Oberflächenentwässerungskonzeptes werden Festsetzungen für die geregelte Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers vorgeschlagen. Das Oberflächenentwässerungskonzept ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Um künftig eine ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers sicherzustellen, sollen dort Regenrückhaltemaßnahmen festgesetzt werden. Hierzu zählen ein Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebiets für das Niederschlagswasser, das auf den Straßenverkehrsflächen anfällt und grundstückeigene Regenrückhaltemaßnahmen. Eine genauere Detaillierung der Angaben erfolgt im Oberflächenentwässerungskonzept. Die Flächen für das geplante Regenrückhaltebecken wie auch der im Änderungsbereich verlaufenden Gewässer II. Ordnung Nr. 27/19 werden in der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Branterei“ in innerhalb des Änderungsbereiches planungsrechtlich gesichert.

#### **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. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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 Arbeit gestattet.“

#### **4.6 Altablagerungen / 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 damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet.

Hiernach sind zudem im Änderungsbereich keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Friesland als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

#### **4.7 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes**

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind 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 (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Friesland in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Friesland bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

## **5.0 INHALT DER 19. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

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

Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Branterei“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die Ausweisung von Gewerbeflächen in Schortens vorzubereiten. Zu diesem Zweck wird die bestehende Darstellung als entsprechend des Planungsziels neu festgesetzt.

Wie im ursprünglichen Flächennutzungsplan erfolgt vornehmlich die Darstellung des Änderungsbereiches als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO. Diese umfasst nun auch die westliche im ursprünglichen Flächennutzungsplan als „Parkanlage“ dargestellte öffentliche Grünfläche. Somit wird die nicht als Parkanlage genutzte Fläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt und entspricht somit den Zielen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 137 „Erweiterung Branterei“.

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

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Entwässerung der Verbindungsstraße zur Bundesstraße werden im Südosten des Plangebiets Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB dargestellt.

Die Darstellung des im Änderungsbereich verlaufenden Gewässer II. Ordnung – der Feldhauser Leide und der Bohlswarfer Leide - erfolgt als „Wasserfläche“ ebenfalls gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB.

## **6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

### **• Äußere Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die südlich in das Plangebiet verlaufene Straße. Diese schließt an die östlich verlaufende K 95 an.

- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene bzw. neu zu schaffende Abwassernetz.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene bzw. zu erweiternde Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**  
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).
- **Oberflächenentwässerung**  
Die Regelung der Oberflächenentwässerung erfolgt über ein neu herzustellendes Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebiets, sowie über für die öffentlichen Flächen und über grundstückseigene Regenrückhaltemaßnahmen jedes einzelnen Betriebes.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in jeweils aktueller Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **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),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)

## 7.2 Verfahrenübersicht

### 7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Branterei“ gefasst.

### 7.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis ..... zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

### 7.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schortens hat die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Branterei“ nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Schortens, .....

.....  
Der Bürgermeister

## 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Branterei“ erfolgte im Auftrag der Stadt Schortens durch das Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**   
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon: (04402) 977930-0  
E-Mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)