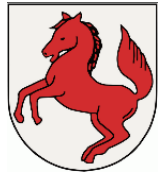


Stadt Schortens

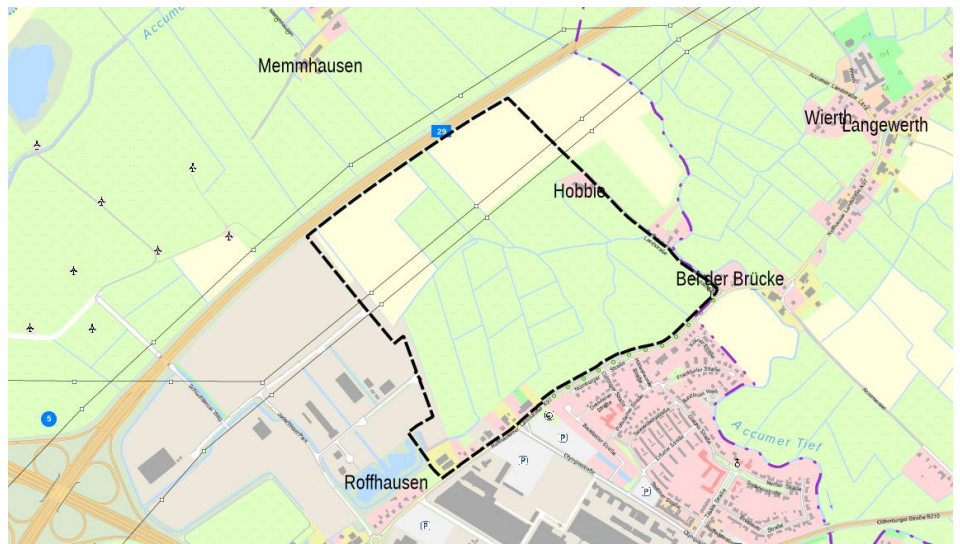
Landkreis Friesland



Begründung

Bebauungsplan Nr. 157 „Erweiterung JadeWeserPark“

im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zur
23. Änderung des Flächennutzungsplanes



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGLN (2024), CC-BY 4.0, Karte angepasst

Stand 07/2026

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * info@p3-plan-partner.de



1	Anlass / Ziel / Planerfordernis	2
2	Planungsgrundlagen.....	3
3	Planziele / Abwägung der Belange.....	9
3.1	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.....	12
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / stabiler Bewohnerstrukturen § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.....	18
3.3	Belange der sozialer Bedürfnisse / von Kultur / Sport / Erholung / Freizeit § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	18
3.4	Belang der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / der Sicherung von Versorgungsstrukturen § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.....	19
3.5	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	19
3.6	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB.....	20
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	20
3.8	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel § 1 a Abs. 5 BauGB.....	25
3.9	Belange der Wirtschaft /der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB.....	26
3.10	Belange des Verkehrs § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	29
3.11	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB.....	34
3.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	35
3.13	Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	35
3.14	Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	39
3.15	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB.....	39
4	Inhalte des Bebauungsplanes.....	40
4.1	Art, Maß der baulichen Nutzung / baurechtliche Regelungen	40
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick	46
4.3	Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO mit Begründung	50
4.4	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen.....	51
5	Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren / Durchführung	53

BEGRÜNDUNG

1 Anlass / Ziel / Planerfordernis

Anlass

Die Wirtschaft steht vor großen energiepolitischen Herausforderungen. Ein grundlegender Strukturwandel ist gefordert und zeichnet sich ab. Einer aktive Gewerbeflächenpolitik, die die Rahmenbedingungen für diesen Strukturwandel unterstützt und verbessert, kommt dabei wachsende Bedeutung zu. Dazu zählt auch die Neuausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten, die die spezifischen Ansiedlungsvoraussetzungen für innovative Projekte erfüllen. Eine reine Kreislaufwirtschaft, die durch Qualifizierung und Umwidmung von Bestandsflächen anstrebt, die veränderten und neuen Bedarfe abzudecken, kann den Erfordernissen nicht umfassend gerecht werden. Nicht alle Konfliktlagen im Bestand lassen sich lösen. Die infrastrukturelle Ausstattung von Bestandsflächen lassen sich nicht immer den gestiegenen bzw. sich wandelnden Anforderungen anpassen. Insbesondere die Versorgung mit regenerativen Energien stößt bei sehr hohen Bedarfen derzeit noch an vielen Altstandorten an enge Grenzen. Gewachsene Altstandorte unterliegen vielfach starken Einschränkungen im Bereich des Immissionsschutzes infolge von Nutzungskonflikten konkurrierender Nutzungen.

Die Etablierung einer Wasserstoffwirtschaft, die Nutzung, Umschlag, Lagerung und Umwandlung alternativer Energiequellen, die Rückbesinnung auf lokale Produktion und regionale Wertschöpfungsketten, das Zurückholen der Produktion sensibler Güter (z.B. Halbleiter, medizinische Laborprodukte, Vorprodukte im Fahrzeugbau etc.) sowie die Ansiedlung wissensorientierter Dienstleistungen lösen einen wachsenden Bedarf an geeigneten Flächen aus¹. Der Container-Umschlag im JadeWeserPort ist in 2025 auf ein Rekordergebnis gestiegen². Ansiedlungen und Weiterentwicklungen des Gewerbebestandes können jedoch nur gelingen, wenn attraktive und auch verfügbare Flächen vorhanden sind.

Ziel

Das Ziel der Planung ist die Bereitstellung von großflächigen Industrie- und Gewerbeflächen im Bereich des bestehenden JadeWeserParks. Die sehr gute verkehrliche Anbindung an die BAB 29 und den JadeWeserPort sowie die sehr gute Anbindung des Standortes an die Versorgung mit regenerativen Energien sollen für Neuansiedlungen von insbesondere großflächigen Gewerbe- und Industriebetrieben genutzt werden. Übergeordnetes Ziel ist die Stärkung der Wirtschaftsstruktur in der Region; die Chancen, die sich mit der Umstellung der Wirtschaft auf regenerative Ressourcen und einhergehende Innovationen verbinden, sollen wahrgenommen werden.

Planerfordernis

Bereits im Jahr 2006 wurden für das Gesamtareal Planungen des Zweckverbandes JadeWeserPark Friesland Wittmund aufgenommen, um ein interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet in herausragender verkehrlicher Lage und mit Blick auf die Erfordernisse und Möglichkeiten des JadeWeserPorts zu schaffen. 2014 wurden diese Planungen durch das Oberverwaltungsgericht Lüneburg für unwirksam erklärt, da formale Voraussetzungen des Zweckverbandes als Planträger fehlten. Mit dem Bebauungsplan Nr. 124 „JadeWeserPark“ hat die Stadt Schortens bereits den westlichen Teil des Gebietes rechtswirksam aufgestellt. Für den östlichen Bereich soll nunmehr mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Erweiterung JadeWeserPark“ die Planungsgrundlage für den zweiten Gesamtentwicklungsabschnitt geleistet werden.

Die Bauleitplanung dient darüber hinaus vor allem der planungsrechtlichen Ermöglichung des „GreenProductionSite JadeWeserPark II“, dessen Entwicklungsschwerpunkt ein kreislaufbezogenes Stoffstrommanagement und eine CO₂-neutrale elektrische wie molekulare Energieversorgung sein soll.

1 IHK Bremen Bremerhaven, Positionspapier 2022

2 NDR Niedersachsen, Studio Oldenburg: „JadeWeserPort vermeldet Rekord: 1,5 Millionen Container umgeschlagen“, 11.02.2026

2 Planungsgrundlagen

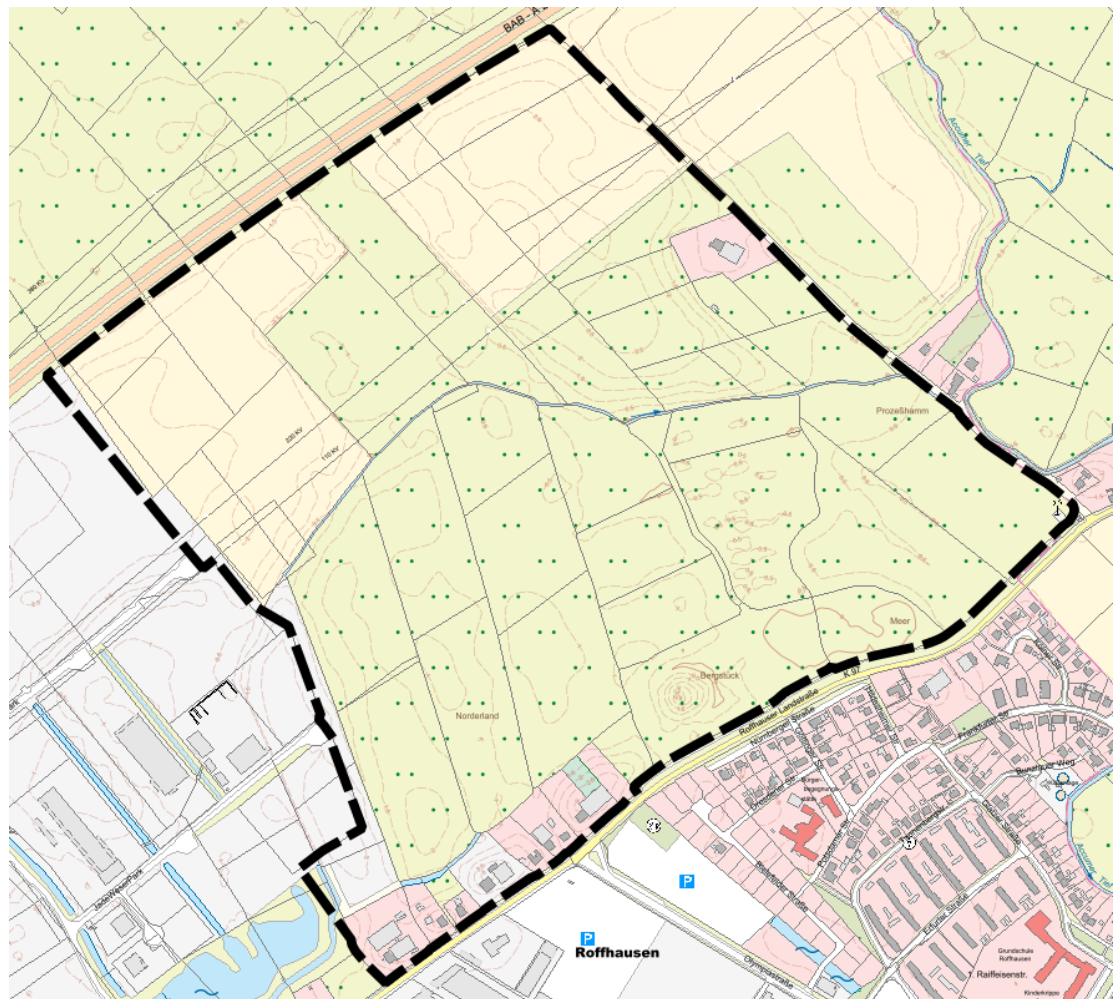
Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat am 22.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 „Erweiterung JadeWeserPark“ mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen.

Lage / Größe

Das Plangebiet liegt östlich der Stadt Schortens sowie westlich der Stadt Wilhelmshaven und dem dort gelegenen JadeWeserPort. Es grenzt direkt an die Bundesautobahn A 29 und ist über die *Roffhausener Landstraße* mit der Bundesstraße 210 verbunden. Im Westen grenzt das Gebiet an den bestehenden JadeWeserPark an, im Süden befindet sich der Ort Roffhausen mit Wohnbebauung sowie dem Technologie-Zentrum-Nordwest. Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen und Einzelwohnlagen. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 78 ha.

Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGLN (2024), CC-BY 4.0, Karte angepasst

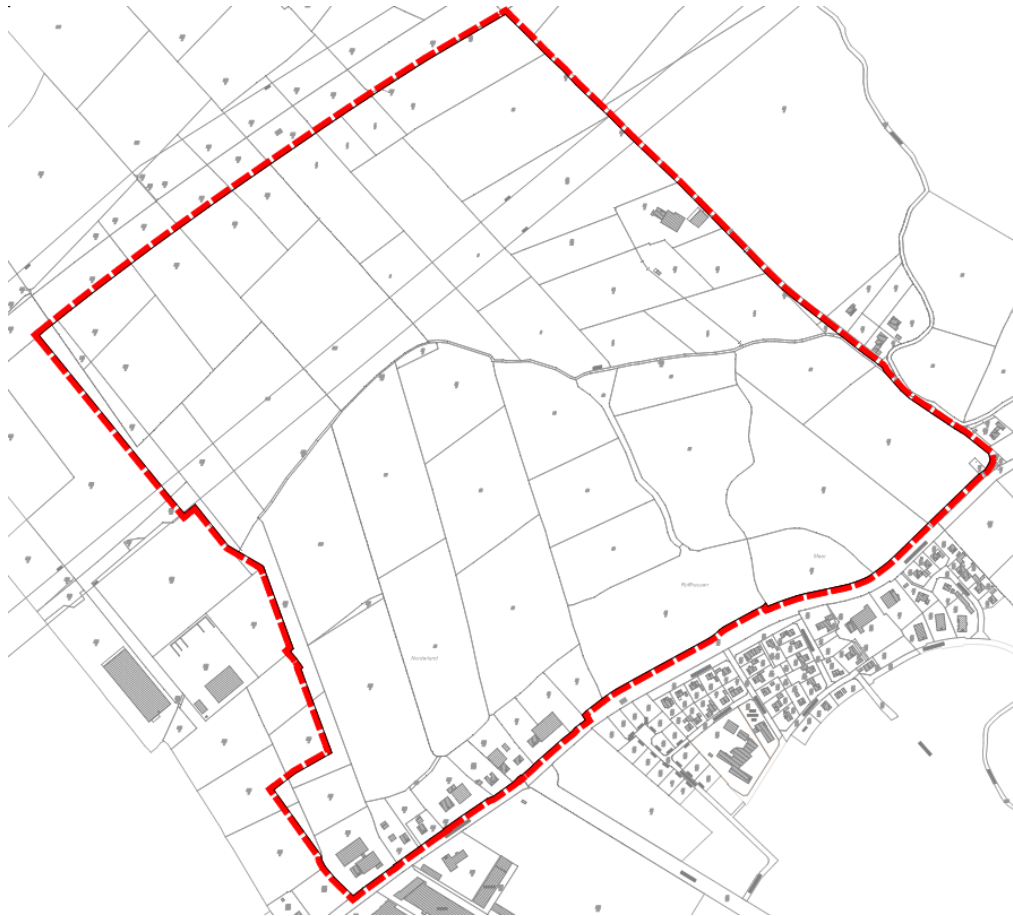
Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Flur 2 der Gemarkung Accum und in den Fluren 22 und 23 der Gemarkung Schortens. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten entlang der südöstlichen Grenzen der Flurstücke 190/4 der Flur 22 der Gemarkung Schortens, der Flurstücke 210/4, 208/3, 207/3, 205/3, 165/6, 165/8, 165/1, 166/2 Flur 2 der Gemarkung Accum und Flurstück 17/12, Flur 23 der Gemarkung Schortens;
- Im Nordosten entlang der südwestlichen Grenzen der Flurstücke 17/11, 19/3, 22/2, 24/2, 25/2, 26/9, 294/31, 262/28 der Flur 23 Gemarkung Schortens, durch die Flurstücke 17/10, 17/7 der

- Flur 23 Gemarkung Schortens hindurch und 299/51, 56/2 der Flur 19 Gemarkung Rüstringen;
- Im Südosten entlang der nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 28/1, 53/34 der Flur 23 Gemarkung Schortens und der Flurstücke 109/58 der Flur 22 Gemarkung Schortens;
 - Im Südwesten entlang der nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 287/138, 131/7, 190/14 der Flur 22 Gemarkung Schortens und durch die Flurstücke 140/2, 140/1, 132/1, 131/10, 190/11, 190/6 der Flur 22 Gemarkung Schortens.

Abb. 2 Übersicht über die beplanten Grundstücke



Quelle: Kartengrundlage LGLN 2024

Im Einzelnen sind folgende Flurstücke umfasst:

Gemarkung Schortens, Flur 22 – 190/6 (tlw.), 188, 187/3, 190/11, 190/14 (tlw.), 131/10 (tlw.), 183/20, 130, 129/2, 129/1, 132/1 (tlw.), 132/2, 140/1 (tlw.), 140/2 (tlw.), 134/1, 126/2, 126/4, 126/5, 121/1, 121/2, 119, 360/118

Gemarkung Schortens, Flur 23 – 4/2, 6/2, 6/3, 17/5, 18, 17/10 (tlw.), 17/7 (tlw.), 10/1, 11/1, 96/12, 11/2, 7, 5, 8, 9/4, 9/3, 9/1, 25/3, 26/8, 105/42, 49/4, 49/3, 49/5, 52/5, 57/2, 29/2, 28/4, 28/3, 27, 31, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38/2, 38/1, 40, 39, 301/39, 294/31 (tlw.) der Flur 23 Gemarkung Schortens;

Gemarkung Accum, Flur 2 – 210/2, 209/1, 210/3, 209/2, 208/2, 207/2, 205/2, 206

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung im Maßstab 1:2.000 zu entnehmen.

■ Übergeordnete Planungen / Ziele

Die Grundzüge der städtebaulichen Planung zur Entwicklung eines großflächigen gewerblichen Bereichs sind abzustimmen mit den Zielen übergeordneter Planungen. Für Bauleitpläne gilt eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Diese sind im derzeit gültigen

Landesraumordnungsprogramm 2017 für das Land Niedersachsen und im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Friesland festgelegt. Das Landesraumordnungsprogramm hat 2022 eine Änderung erfahren.

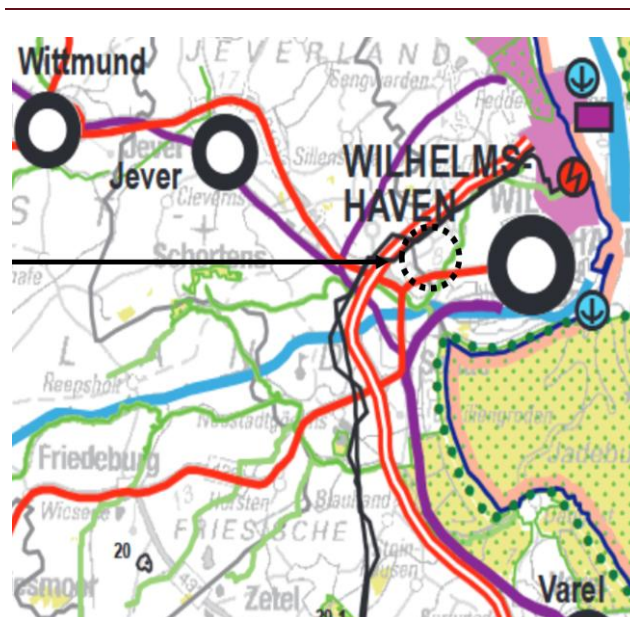
Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze³ des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP)**⁴ sind mit der vorliegenden Planung berücksichtigt. Im LROP 2017 heißt es dazu:

- Grundsatz – LROP, 2017, Kap. 1.1 / 05 In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.
- Grundsatz – LROP, 2017, Kap. 1.1 / 07 Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.
- Grundsatz – LROP, Kap. 1.2 / 03 Unter den Rahmenbedingungen der voranschreitenden Globalisierung und unter den Zielsetzungen der gemeinsamen europäischen Integrations- und Wachstumspolitiken für die erweiterte Europäische Union soll die räumliche Struktur Niedersachsens so entwickelt werden, dass [...] die Lagevorteile Niedersachsens mit Seehäfen, Flughäfen und den Schnittpunkten der europäischen Nord-Süd- und Ost-West-Achsen genutzt und ausgebaut sowie die logistischen Potenziale gestärkt werden, [...].

Insbesondere der Wirtschaftsraum Friesland-Wilhelmshaven mit seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit kann und soll – großräumig gesehen – mit der vorliegenden Planung weiter gestützt und entwickelt werden.

Abb. 3 Auszug aus den zeichnerischen Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (2017) (Kennzeichnung der Lage des Änderungsbereichs durch gestrichelte Linie)



In seiner Karte stellt das LROP südlich des **Vorranggebietes Autobahn** (nebenstehend parallele rote Linien) auch ein **Vorranggebiet für eine Leitungstrasse** dar (schwarze Linie).

Ein lineares Vorranggebiet für einen Biotopverbund (grüne Linie) liegt südlich weit außerhalb des Änderungsbereiches und betrifft den Verlauf des Gewässerzuges *Maade*.

Bedeutsam ist östlich außerhalb von Schortens das große Vorranggebiet für hafenorientierte wirtschaftliche Anlagen in Wilhelmshaven mit (nebenstehend lila Flächen) dem Standort eines Großkraftwerks (rote Signatur).

³ Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze der Raumordnung sind in die Abwägung einzustellen.

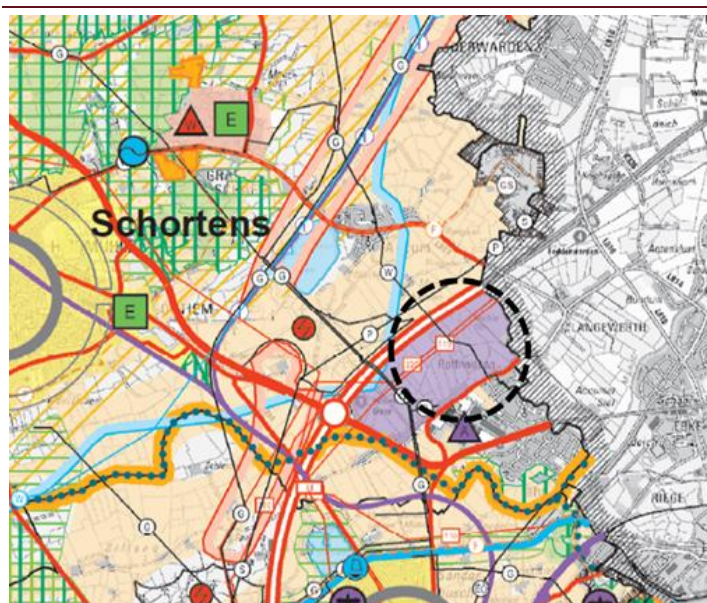
⁴ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26. September 2017 sowie Verordnung zu Änderung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) vom 7. September 2022, in Kraft getreten am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521).

Die Standortvorteile des einzigen Tiefwasserhafens von Deutschland sollen genutzt und durch ein attraktives Flächenpotential im Umfeld unter Nutzung der bestehenden hervorragenden Verkehrsinfrastruktur weiter befördert werden. Die Planungen der Stadt Schortens zur Erweiterung der gewerblichen Bauflächen stehen vollständig in Übereinstimmung mit den landesplanerischen Grundsätzen.

Kreis (RROP)

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) (2020)** des Landkreises Friesland⁵ ist das gesamte Plangebiet sowie die weiter westlich bestehenden Gebiete als **Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe** (in der Abbildung unten lila) dargestellt. Das gesamte Umfeld – insbesondere südlich angrenzend der Bereich des ehemaligen Olympiageländes (Technologie-Zentrum-Nordwest) ist als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten definiert (untenstehend Signatur A).

Abb. 4 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland (2020) – Zeichnerische Darstellung



Das Gebiet wird gequert von einem **Vorranggebiet Hauptabwasserleitung** (schwarze Linie, W, Schmutzwasserdruckleitung) sowie von einem **Vorranggebiet ELT-Leitungstrasse** (zwei dünne rote Linien, 110 kV und 220 kV, Hochspannungsfreileitungen).

Mit der *Roffhausener Landstraße* verläuft südlich außerhalb ein **Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße** (dicke rote Linie). Ein **Vorranggebiet Autobahn** (doppelte rote Linie) gilt ebenso für die nördlich angrenzende BAB 29. Nordwestlich des Änderungsbereichs befindet sich ein **Vorranggebiet für die Windenergienutzung** mit derzeit 16 Windenergieanlagen (Windpark Ostiem), die zeitnah repowert werden sollen.⁶

Mit der Erweiterung des JadeWeserParks und der Darstellung von gewerblichen Bauflächen bzw. in der Umsetzung mit dem vorliegenden Bebauungsplan durch Gewerbe- und Industriegebiete wird eine regionale wirtschaftliche Kooperation weitergeführt, die seit langem aus den Städten Jever, Schortens, Varel, Wittmund, den Gemeinden Bockhorn, Friedeburg, Sande, Wangerland und Zetel, sowie den Landkreisen Friesland und Wittmund sowie der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven besteht. Die vorbereitende Bauleitplanung mit dem parallel zu erstellenden Bebauungsplan erfolgt jedoch in Hoheit der flächenmäßig zuständigen Stadt Schortens.

⁵ Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland (2020), Zeichnerische Darstellung, Begründung und Beikarten

⁶ Nach Eingabe durch den Landkreis Friesland, 14.05.2025 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Vorranggebiete ergänzt: Hauptabwasserleitung, ELT-Leitungstrasse, Hauptverkehrsstraße, Autobahn, Windenergienutzung.

■ Städtische Planungen / Ziele

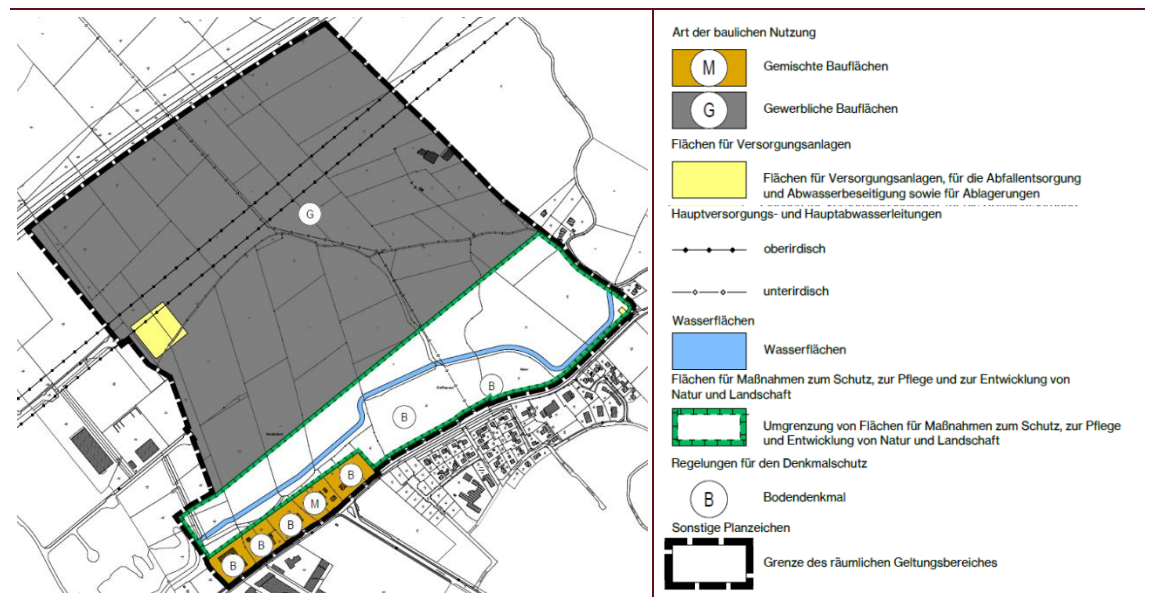
Stadt (FNP) /
Parallelverfahren

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt wird im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend den städtebaulichen Zielen im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst.

Planungsrecht
derzeit

Das gesamte Plangebiet ist derzeit dem unbeplanten Außenbereich zuzurechnen.

Abb. 5 Geplante Darstellung in der parallel durchgeführten 23. Änderung des Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schortens (im Verfahren)

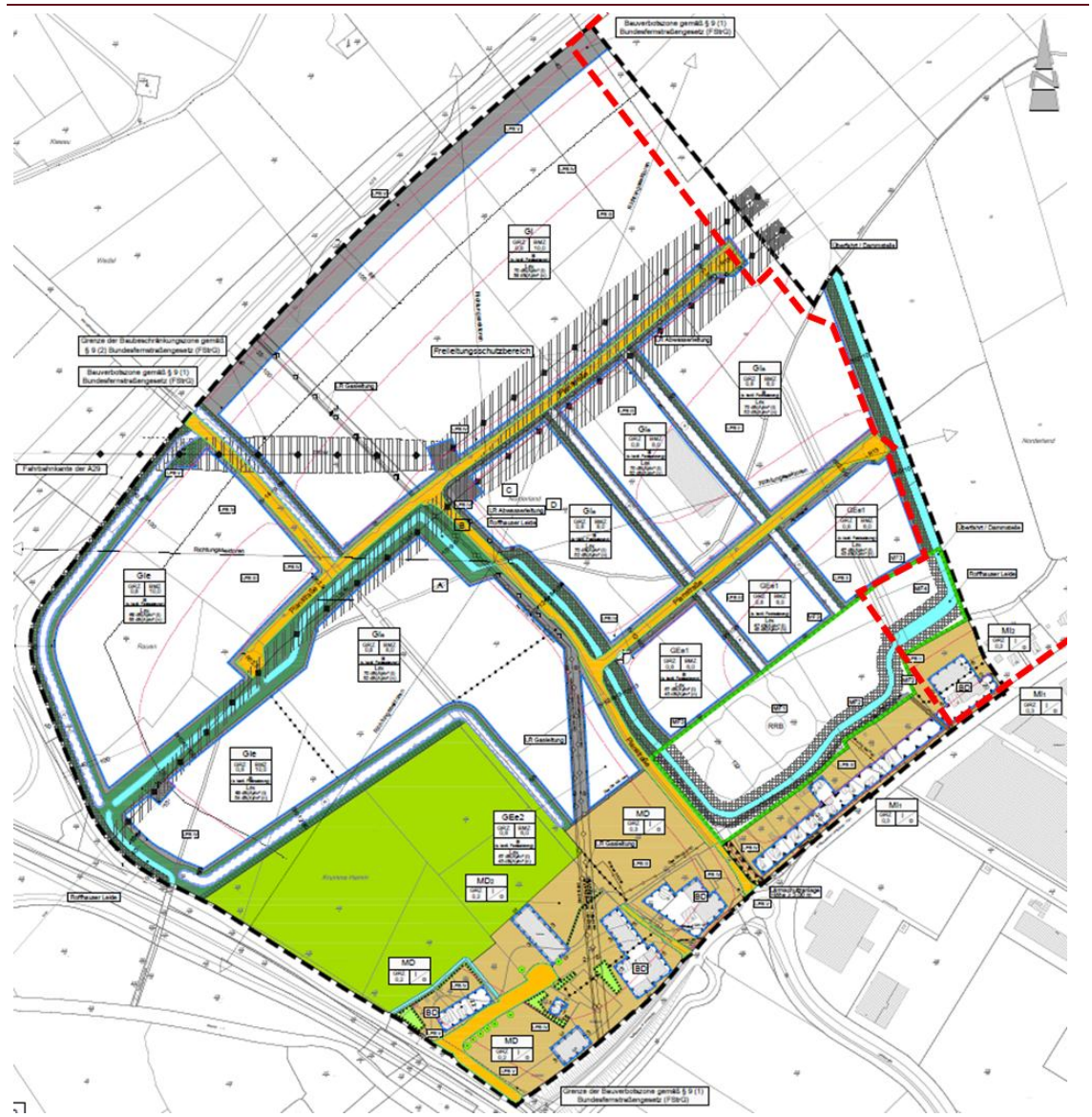


Angrenzende
Bebauungspläne

Im Rahmen der Planung sind die Aussagen und Festsetzungen angrenzender Bebauungspläne zu beachten. Es darf zu keinen widersprüchlichen oder unvereinbaren Planungen mit den benachbarten Neuregelungen kommen.

- Im Bestandsbebauungsplan Nr. 124 „JadeWeserPark“ (siehe auch nachfolgende Abbildung) wurden insgesamt im wesentlichen Industriegebiete (GI) im nördlichen Bereich vorgesehen, die sich dann über die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) bis hin zu eingeschränkten Gewerbegebieten bzw. auch Mischgebieten (MI) im Bestand nach Süden zur *Roffhausener Landstraße* zum Schutz der dortigen Nutzungen staffeln;
- die Grundflächenzahlen (GRZ) wurden durchgängig hoch, d.h. mit 0,8 festgesetzt, um die gewünschte gute Ausnutzbarkeit der Flächen zu gewährleisten;
- festgesetzt wurden Baumassenzahlen (BMZ), die ebenfalls gestaffelt wurden, aber ebenfalls auch eine hohe bauliche Nutzbarkeit der Flächen sichern;
- im gesamten Plan wurden den Bauflächen zulässige Emissionskontingente zugeordnet. Dies dient nicht allein dem Schutz der umliegenden Nutzungen, sondern sichert auch eine ausgewogene, emissionstechnisch gut verteilte Nutzung des Gesamtareals (Ausschluss eines Windhundprinzips bei der Verwendung von Lärmkontingenten);
- im westlichen Bereich befindet sich eine größere Fläche, die in ihrer Festsetzung weiterhin der Landwirtschaft dient;
- im südöstlichen Bereich wurde eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einem Regenrückhaltebecken und dem neuen Verlauf der *Roffhauser Leide* festgesetzt;
- mehrere nachrichtliche Übernahmen (Bauverbotszone, Bodendenkmal, überirdische und unterirdische Leitungstrassen, Gewässerräumstreifen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) ergänzen den Plan.

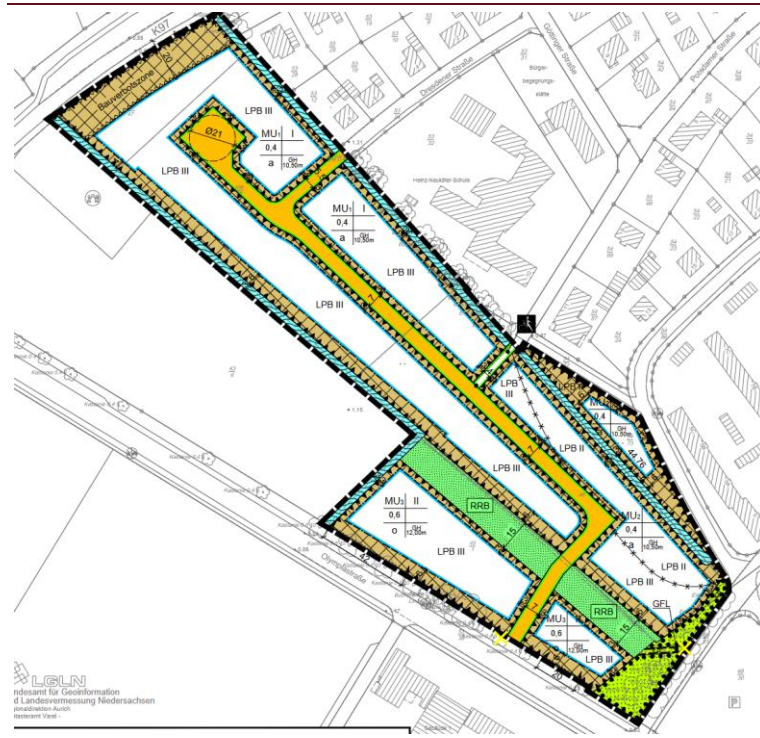
Abb. 6 Auszug aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 124 „JadeWeserPark“ mit Teilüberplanungen durch das aktuelle Plangebiet (gestrichelte rote Linie) (rechtskräftig seit 2022)



Durch die Planaufstellung werden in kleineren Teilbereichen bestehende Rechtsregelungen des Bebauungsplanes 124 überplant (siehe die obige Abbildung). Dies dient dazu, einen geordneten und eindeutigen Übergang des Baurechts zwischen den beiden Plänen sicherzustellen.

Südlich der *Roffhausener Landstraße* (K 97) befindet sich der Bebauungsplan Nr. 133 „Olympiastraße“. Dieser setzt in direkter Nähe zum Technologie Zentrum Nordwest urbane Gebiete fest.

Abb. 7 Auszug aus dem weiter südlich liegenden Bebauungsplan Nr. 133 „Olympiastraße“ Roffhausen (rechtsgültig seit 2021)



Der Geltungsbereich des Planes Nr. 133 ist vom vorliegenden Plangebiet durch die Kreisstraße getrennt und entfaltet infolge der Abstände keine besondere Einwirkung für die vorliegende Planung. Die Ziele sind vereinbar.

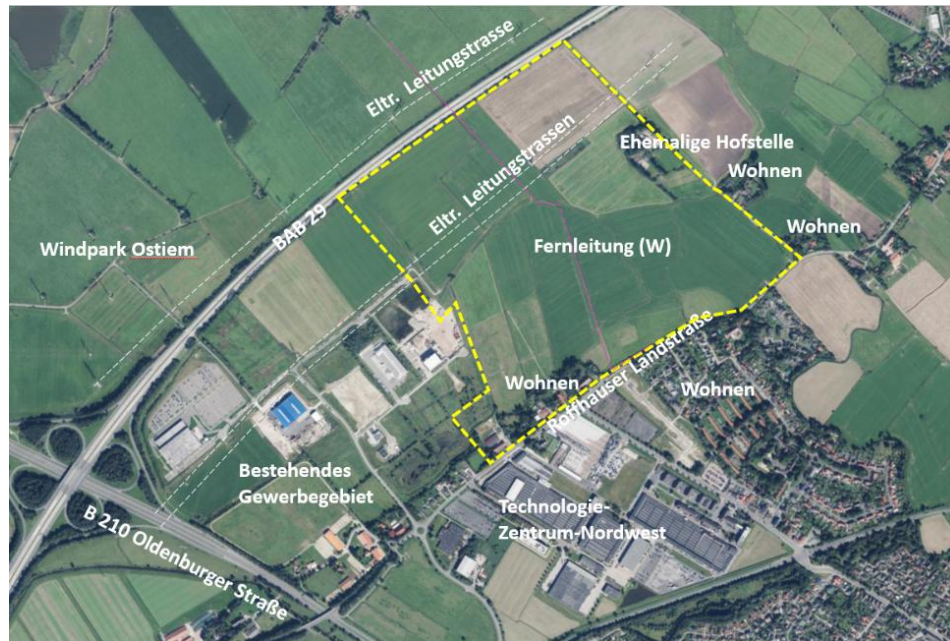
3 Planziele / Abwägung der Belange

Bestand

Plangebiet – Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Auf einer Fläche im Osten besteht eine ehemalige Hofstelle, diese ist jedoch abgängig und wird überplant. Im südlichen Bereich besteht eine gemischte Nutzung mit Wohnen sowie Gewerbe. Parallel zur Autobahn in rd. 200–250 m Entfernung verläuft eine Leitungstrasse durch das Plangebiet. Daneben verläuft die *Roffhauser Leide* als Verbandsgewässer durch das Gebiet.

Umgebung – Angrenzend an die A 29 befindet sich bereits das Gewerbegebiet „JadeWeserPark“, das Plangebiet wird eine Erweiterung hierzu darstellen. Die *Roffhausener Landstraße* (K 97) verläuft südlich bzw. östlich des Plangebiets und grenzt ein Gewerbe- und ein Wohngebiet ab. Über sie sind zudem die *Oldenburger Straße* (B 210) und die A 29 erreichbar. Im Osten des Plangebiets befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen sowie in rd. 550 m Entfernung der Wilhelmshavener Stadtteil Langewerth.

Abb. 8 Nutzungen im Plangebiet und im nahen Umfeld

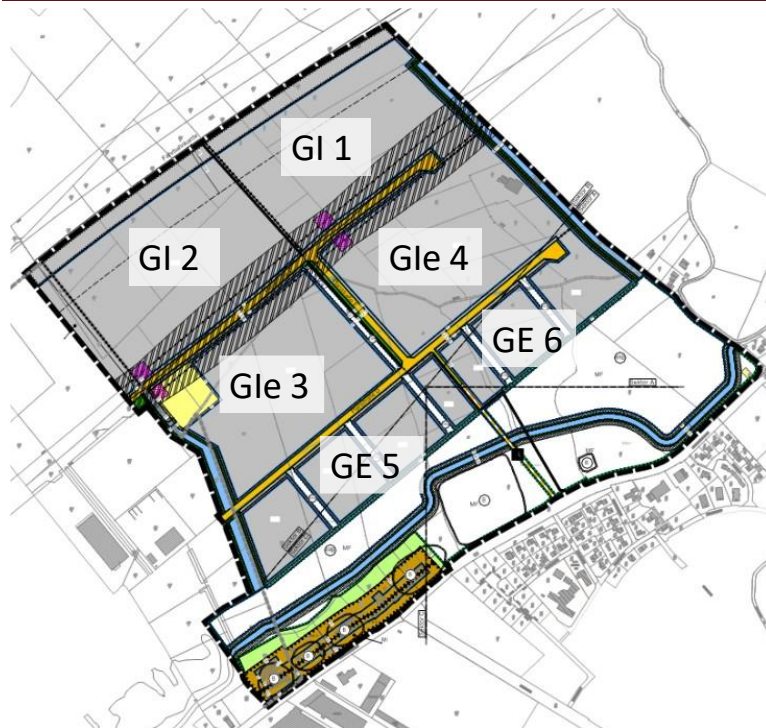


Bildquelle: Eigene Darstellung auf Kartengrundlage LGLN 2024

Planung

Es ist beabsichtigt in Erweiterung des Gewerbegebiets „JadeWeserPark“ das Plangebiet für gewerbliche Nutzungen zu erschließen. Hierzu werden neben **Industriegebieten (GI)** sowie **Gewerbegebieten (GE)** auch die gebietsinternen **Verkehrsflächen** (Erschließungsstraßen), eine **Versorgungsfläche**, **öffentliche und private Grünflächen** (Grünsäume) und **Flächen für Maßnahmen** (Flächen für die Oberflächenwasserbewirtschaftung, Regenrückhaltebereiche) festgesetzt. Die Bestandsgebäude im Süden werden als **Mischgebiet (MI)** gesichert. Die *Roffhauser Leide* wird an den südlichen Rand des Plangebiets in die Maßnahmenfläche verlegt, ökologisch und wasserwirtschaftlich optimiert und geschützt.

Abb. 9 Übersicht über die geplante Gebietsgliederung, Auszug aus dem Bebauungsplan



Kartengrundlage: ALKIS 2024

Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt:

Abb. 10 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange durch den Bebauungsplan Nr. 157

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägungsrelevanz
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsverhältnisse / stabiler Bewohnerstrukturen	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer Bedürfnisse / Kultur / Sport / Erholung / Freizeit	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung von Ortsteilen / Sicherung von Versorgungsstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der Versorgung / der Rohstoffwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen / von Asylbegehrenden	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen	X

3.1 Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Immissionen – Gewerbelärm

Bei der Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten können insbesondere aufgrund der hier zulässigen Emissionen Beeinträchtigungen für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen, die sich sowohl auf die umliegenden Nutzungen als auch innerhalb des Plangebiets auswirken können. Im Umfeld des Plangebiets finden sich Wohnlagen und mehrere Einzelwohnlagen im Außenbereich. Zudem finden sich Vorbelastungen durch mehrere bestehende gewerblich genutzte Flächen, auch die BAB 29 tangiert nördlich das Plangebiet. Nördlich der Autobahn befinden sich mehrere Windenergieanlagen (WEA).

Um mögliche Auswirkungen abschätzen zu können und geeignete Gegenmaßnahmen ergreifen zu können, hat die Stadt ein **schalltechnisches Gutachten**⁷ erstellen lassen (siehe auch Anlage).

Als Beurteilungsgrundlage dienen hierbei die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die DIN 45691 sowie die TA Lärm. Die Orientierungswerte sind keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen und für die Neuplanung von Flächen, von denen Schallimmissionen ausgehen. Sie werden regelmäßig als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes genutzt und daher auch im Planfall für die Bewertung herangezogen.

Abb. 11 Für Industriegebiete gelten nach der TA Lärm nachfolgende Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden⁸

Nutzungsgebiet	Immissionsrichtwert tags	Immissionsrichtwert nachts
Industriegebiet	70 dB(A)	70 dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	50 dB(A)
Urbane Gebiete	63 dB(A)	45 dB(A)
Mischgebiete	60 dB(A)	45 dB(A)
Wohngebiete, allgemeine	55 dB(A)	40 dB(A)

Es bestehen Vorbelastungen, die bei der Berechnung für die neu zu erwartenden Auswirkungen heranzuziehen sind:

- Für den benachbarten Bebauungsplan Nr. 124 (JadeWeserPark, 1. Bauabschnitt), den südlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 78 sowie den östlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 133 bestehen plangegeben bereits Lärmpegelbereiche oder Schallleistungspegel bzw. auch Richtungssektoren, diese dürfen durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden bzw. sind als Vorbelastung bei den Berechnungen zu berücksichtigen.
- Weiterhin sind die Geräuschimmissionen von derzeit insgesamt 16 Windenergieanlagen nördlich der Autobahn (Windpark Ostiem) zu berücksichtigen, die zum Repowering anstehen.

Es ist anzumerken, dass ein zeitgleiches Auftreten aller bekannten Vorbelastungen, insbesondere auch nachts, nicht der Regelfall ist. Gleichwohl stellen die Berechnungen jeweils immer auf die lauteste Stunde ab und berücksichtigen somit eine maximal anzunehmende Belastung.

Hinsichtlich der umliegenden und in die Betrachtung einzustellenden Schutzansprüche ist insbesondere die südöstlich des Plangebiets liegende Gemengelage beachtlich. Hierbei handelt es sich um ein historisch gewachsenes Gebiet, welches ursprünglich landwirtschaftlich sowie gewerblich genutzt wurde und wird. Mit der Zeit haben sich auch vermehrt Wohnnutzungen entwickelt, die durch die erwähnten vorhandenen Nutzungen und die *Roffhausener Landstraße*

7 Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 157 „Jade Weser Park“, 2. Bauabschnitt auf dem Gebiet der Stadt Schortens, erstellt durch Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen 30.07.2024

8 Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), Hier: Nr. 6.1 a) bis e)

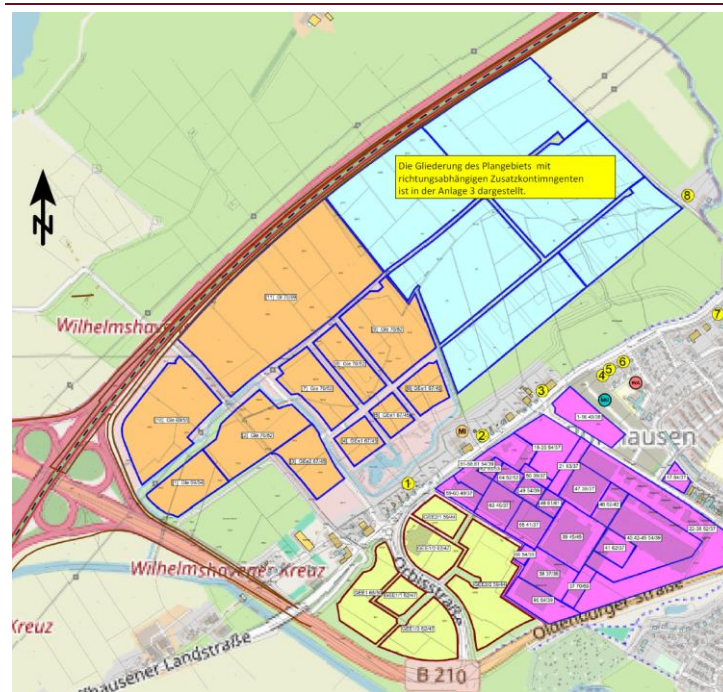
(K 97) als bereits vorbelastet zu sehen sind. Diese Gemengelage hat dementsprechend im Grunde nicht den gleichen hohen Schutzanspruch wie ein weniger stark belastetes, überwiegendes Wohngebiet. Allerdings werden auch hier – im Sinne einer Vorsorge – die Schutzanforderungen nach der TA Lärm eines allgemeinen Wohngebietes angenommen (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts). Damit wird hier in der Abwägung Bezug genommen auf die dargelegte Variante 1 des Schallgutachtens⁹ und es wird ein hoher Schutzanspruch der Bevölkerung südlich des Plangebietes berücksichtigt. Das wiederum wirkt sich auf die Nutzbarkeit der geplanten Gewerbeflächen aus. Im Rahmen der Abwägung kommt es damit aber zu einer konstruktiven Konfliktlösung.

Das Schallgutachten hat für insgesamt 14 repräsentative Beurteilungspunkte außerhalb des Plangebietes die Vorbelastung durch Gewerbelärm ermittelt und dargelegt¹⁰. Es bestehen bereits Gemengelagen und Überschreitungen von Werten sind zumindest rechnerisch möglich.

Sodann wurde die zu erwartende Gesamtbelastung infolge der Planung errechnet, wobei bei den bereits vorhandenen Gemengelagen die zu erwartenden Zusatzbelastungen entscheidend sind:

- Wird der Orientierungswert bereits durch die Vorbelastung erreicht, so muss die zu erwartende Zusatzbelastung so beschränkt werden, dass sie rechnerisch für sich genommen den zulässigen Orientierungswert für die Nutzung um mindestens 6 dB(A) unterschreitet;
- wird der zulässige Orientierungswert an bestimmten Nutzungen durch die Vorbelastung unterschritten, so darf die Zusatzbelastung durch das neue gewerbliche Areal nur so hoch sein, dass die Addition aus Vor- und Zusatzbelastung den maßgeblichen Orientierungswert um weniger als 1 dB(A) überschreitet.

Abb. 12 Bestehende beachtliche Lärmsituation bzw. zu schützende Nutzungen im Umgebungsbereich des Plangebietes (hellblau), Auszug aus dem Schallgutachten¹¹



Die nebenstehende Grafik veranschaulicht die großflächigen umgebenden und bereits kontingentierten genutzten Flächen. Die geplanten Bauflächen des Plangebietes sind hellblau dargestellt.

Zur Bewältigung der immissionsrechtlichen Schutzanforderungen empfiehlt das Schallgutachten eine Unterteilung des Plangebietes in unterschiedliche Bereiche, denen jeweils ein höchstes,

9 Die Variante 2 des Schallgutachtens hat die zulässigen Emissionskontingente berechnet, wenn dem Gebiet südlich der Roffhausener Landstraße entsprechend der Entwicklung nur ein Status als Mischgebiet mit einem geringeren Schutzanspruch anerkannt würde.

10 Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 157 „Jade Weser Park“, 2. Bauabschnitt auf dem Gebiet der Stadt Schortens, erstellt durch Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen 30.07.2024, Seite 12

11 Ebenda, Anlage 2

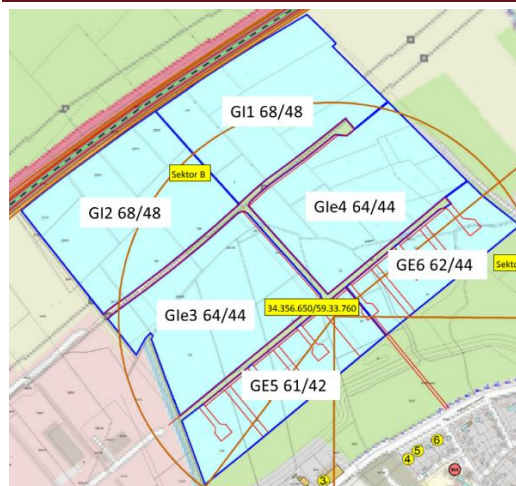
zulässiges Emissionskontingent zugeordnet wird. Insgesamt werden sechs schallkontingentierte Bereiche vorgeschlagen, von denen jedoch nur vier in den Werten unterschiedlich sind (nachstehende Abbildung hellblau).

- Entlang der Autobahn werden zwei Bereiche als Industriegebiet (GI) klassifiziert mit einem maximalen Schallleistungspegel von 68 dB(A) tagsüber und 48 dB(A) nachts;
- sodann gliedern sich Industriegebiete an, die mit den festgesetzten maximalen Pegeln von 64 dB(A) tagsüber und 44 dB(A) nachts als eingeschränkte Industrieflächen (Gle) gelten können;
- nach Süden und in geringster Entfernung zu den weiter südlichen liegenden Wohnbauflächen werden Gewerbegebiete (GE) mit festgesetzten maximalen Schallleistungspegeln im Westen von 61 dB(A) tagsüber und 42 dB(A) nachts, sowie im Osten von 62 dB(A) tagsüber und 44 dB(A) nachts vorgesehen. Im Westen ergeben sich damit die niedrigsten zulässigen Werte, infolge der dort bestehenden Vorbelastungen der angrenzenden Gewerbeflächen.

Neben diesen Pegeln empfiehlt das Gutachten die Berücksichtigung von richtungsabhängigen Zusatzkontingenten und **Richtungssektoren**. Dabei können z.B. durch bauliche Maßnahmen der Betriebe (Abschirmung durch eigene Bausubstanz gegenüber den schutzwürdigen Nutzungen) dann auch höhere Emissionskontingente auf den übrigen betrieblichen Flächen erzielt werden. Es sind damit sowohl der Schutz von Umgebungsnutzungen wie auch eine hohe betriebliche Flexibilität bezüglich der Erfordernisse des Schallschutzes möglich.

Für die richtungsabhängigen Zusatzkontingente wurde im Gutachten die Koordinate 34.356.650/59.33.760 im Gauss-Krüger-Koordinatensystem (EPSG-Code 31467) angegeben. Da sich der vorliegende Bebauungsplan im Koordinatensystem UTM32 (EPSG-Code 25832) befindet, wurde die Koordinate angepasst und lautet nun 435620.03/5931827.93.

Abb. 13 Flächenkontingentierungen, Auszug aus dem Schallgutachten¹² – angepasste Darstellung



Mit den nebenstehenden Flächenkontingentierungen werden annähernd typische GI bzw. GE-Kontingente erreicht. Unter Berücksichtigung und Nutzung von Richtungssektoren und Zusatzkontingenten sind sodann gemäß Gutachten die industrie- oder gewerbegebietstypischen Emissionskontingente berücksichtigt.¹³

In der Gesamtbetrachtung können mit einer **festgelegten Emissionskontingentierung** sowie mit einer **richtungsabhängigen Geräuschoptimierung** (Zusatzkontingente in Richtungssektoren) im Ergebnis des Gutachtens die Anforderungen an Schutz vor Gewerbelärm erfüllt werden. Die jeweils zulässigen Zusatzbelastungen angesichts der Vorbelastungen werden eingehalten oder unterschritten.

Die zulässige Gesamtbelastung liegt im Ergebnis des Gutachtens nur in vier Fällen (Wohnnutzungen direkt entlang südlich entlang der *Roffhausener Landstraße* – ohne Bebauungsplan und baurechtlicher Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes) etwas oberhalb der zulässigen Belastung, dies jedoch nur in den Nachtwerten und aufgrund der Vorbelastungen. Da die

¹² Ebenda, Anlage 3

¹³ Ebenda, Seite 35

Berechnungen einen abstrakten maximalen Planfall (sichere Beurteilungsseite) darstellen und in der Praxis die Werte eher nur in Spitzenzeiten erreicht werden, werden die wirtschaftlichen Erfordernisse einer Erweiterung des JadeWeserParks höher gewichtet, als die Belange einer seit langem bestehenden und vorbelasteten Gemengelage. Auch das Gutachten geht mit den vorliegenden Empfehlungen davon aus, dass mit den getroffenen Regelungen ein Immissionskonflikt vermieden werden kann.¹⁴

Bei obigen der Emissionskontingentierung wird die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes¹⁵ berücksichtigt. Es ist erforderlich, dass innerhalb der zu gliedernden Gewerbeflächen kein einheitliches Emissionskontingent festgesetzt wird und mindestens ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung existiert oder ein Teilgebiet, das mit relativ hohen, bzw. niedrigen Emissionskontingenten belegt ist, die praktisch die Nutzung durch jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.

Mit der Festsetzung der genannten Emissionskontingente macht die Stadt Schortens von der Möglichkeit der planexternen Gliederung von Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 4 BauNVO Gebrauch. Im Gebiet der Stadt Schortens sind Gewerbegebietsflächen ausgewiesen, die ohne Einschränkungen durch Emissionskontingente nutzbar sind. Es handelt sich hierbei um Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 95 „Gewerbegebiet Ostiem“. Dieser setzt in seiner geltenden Fassung Flächen als Gewerbegebiet fest, die mit keiner Geräuschkontingentierung belegt sind. Den Belangen des Immissionsschutzes im Hinblick auf den Gewebelärm wird somit Rechnung getragen.

Immissionen – Verkehrslärm

Im schalltechnischen Gutachten wurden ebenfalls die Immissionen infolge des Verkehrs auf den umliegenden Straßen untersucht, die auf das Plangebiet einwirken¹⁶. Betrachtet wurden die *Roffhausener Landstraße* (K 97 West / Ost), die B 210 West / Süd, die *Olympiastraße*, die A 29 sowie die beiden Planstraßen, die die Anbindung zum ersten Bauabschnitt des JadeWeserParks bilden. Sie erfolgen auf Basis einer verkehrstechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2023¹⁷.

14 Ebenda, Seite 36

15 Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 07. 12.2017– 4 CN7116 <https://www.bverwg.de/071217U4CN7.16.0>

16 Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 157 „Jade Weser Park“, 2. Bauabschnitt auf dem Gebiet der Stadt Schortens, erstellt durch Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen 30.07.2024, Seite 15

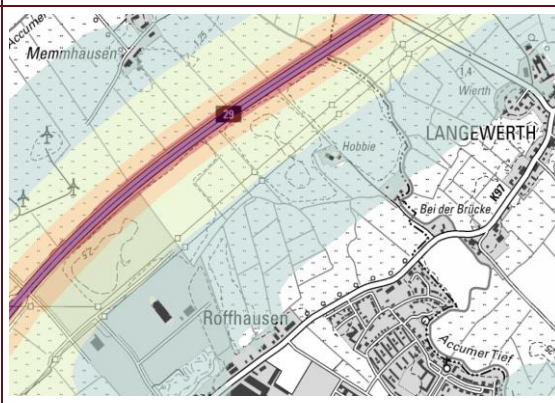
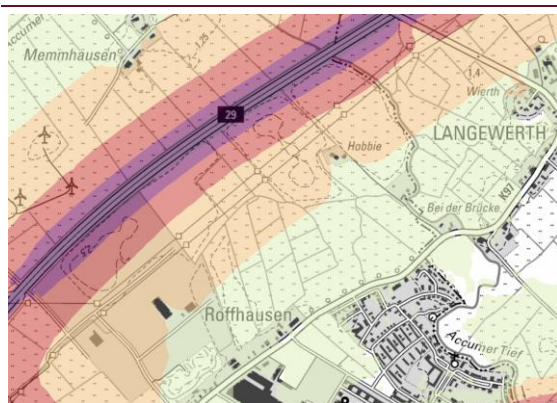
17 Verkehrstechnische Untersuchung des Ingenieurbüros IST, Schortens, 2024

Abb. 14 Straßenverkehrslärmbelastung der BAB 29

Datenbestand des Berechnungsergebnisses Lden 2022 / Lnight 2022 nach EU- Umgebungslärmrichtlinie (2002/49/EG, 34. BImSchV)¹⁸

Straßenlärm Lden 2022, ganztägig

Straßenlärm Lnight 2022



Legende

- ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)
- ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)
- ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)
- ab 70 dB(A) bis 74 dB(A)
- ab 75 dB(A)

Pegelwerte
LrT
in dB(A)

	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 68
68 <	<= 70
70 <	<= 72
72 <	<= 74
74 <	

Berechnung des Schallgutachtens¹⁹



Insbesondere der Verkehrslärm entlang der Bundesautobahn erreicht in einem Streifen von etwa 100 m entlang der Straße tagsüber Beurteilungspegel von 65 – 71 dB(A). Auch nachts werden noch Beurteilungspegel am nördlichen Rand von 60 – 65 dB(A) errechnet. Lärmschutzwände existieren entlang von diesem Autobahnabschnitt nicht.

Für Industriegebiete existieren keine Orientierungswerte bezogen auf ankommende Verkehrsbelastungen. Für Gewerbegebiete sind in der aktuellen DIN 18005²⁰ Orientierungswerte für eine Verkehrsbelastung benannt. Sie liegen bei 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts. Solche Werte sind zur Vermeidung gesundheitlicher Risiken für die Beschäftigten in den Gewerbegebieten möglichst zu unterschreiten oder es sind aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen, um solche Werte nicht zu überschreiten.

Die Immissionsbelastung durch den öffentlichen Verkehr auf den sonstigen umgebenden Straßen des Plangebietes (B210, *Roffhausener Landstraße*) liegt gemäß den Ergebnissen des Schallgutachtens zwischen 54 dB(A) und 65 dB(A), so dass hier die Orientierungswerte für Beschäftigte in den geplanten Gewerbegebieten eingehalten bzw. überwiegend auch deutlich

¹⁸ Datenquelle: Umweltserver Niedersachsen, Themenkarte Luft und Lärm, 2025

¹⁹ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 157 „Jade Weser Park“, 2. Bauabschnitt auf dem Gebiet der Stadt Schortens, erstellt durch Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen 30.07.2024, Anlagen 2 Blatt 1 und Blatt 2

²⁰ DIN 18005: 2023 -17 „Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung, samt Beiblatt 1

unterschritten werden. Für die Verkehrsimmissionen von diesen Straßen ergeben sich gemäß Gutachten keine Regelungserfordernisse.

Ein Schutzerfordernis besteht somit nur vor dem ankommenden Lärm von der Bundesautobahn. Ein zu beachtender besonderer Schutz von Außenbereichen innerhalb der geplanten Gewerbegebiete vor Verkehrslärm ergibt sich dabei nicht, denn auch Außenbereiche können betrieblich genutzt sein und so ergibt sich vorrangig das Erfordernis eines Selbstschutzes von und zwischen den Betrieben. Der Schutzanspruch muss dann wirksam sein, wenn es um Büronutzungen geht, die jedoch weitgehend tagsüber stattfinden. Oder aber wenn es um betriebsbezogene Wohnformen geht, die auch in der Nachtzeit einen Schutz erfordern.

Das Gutachten zeigt auf, dass die Belastungen seitens der Autobahn rechnerisch gerade in den Nachtzeiten zu einer Überschreitung der Orientierungswerte von bis zu 10 dB(A) für Gewerbegebiete am nördlichen Rand führen könnten. Da aktive Schutzregelungen entfallen, denn die Stadt Schortens kann keine Temporeduzierungen auf der BAB oder dort den Bau von Schutzwänden veranlassen, würden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich, insbesondere wenn dort betriebsbezogenes Wohnen mit Schlafräumen vorgesehen würde. Zur Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten wird im Plan deshalb ein **genereller Ausschluss von betriebsbezogenem Wohnen** vorgesehen. Damit wird eine Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden auf Basis festgesetzter Lärmpegelbereiche auch nicht erforderlich.

Für Büronutzungen, die ggf. auch nachts durchgeführt werden, kann die Stadt in ihrer Abwägung davon ausgehen, dass die Betriebe in Nähe der Autobahn im Regelfall aufgrund ihrer eigenen Emissionen betriebsintern Regelungen und Vorkehrungen treffen, damit die Beschäftigten nachts bei einer Bürotätigkeit keine gesundheitlichen Risiken erleiden würden. Auch gelten die Regelungen des Arbeitsschutzes.

Schallpegel-
bereiche

In Weiterführung der Festsetzungen des bestehenden westlich angrenzenden Bebauungsplans werden entlang der *Roffhausener Landstraße* zwei **Lärmpegelbereiche** festgesetzt. Für zukünftige Bauten oder wesentliche Umbauten von Wohngebäuden innerhalb des **Mischgebietes** sind Schutzanforderungen wegen des Verkehrs der direkt südlich verlaufende Kreisstraße beachtlich. In einem Korridor von 25 m entlang der Straße gilt im Mischgebiet für alle Neubauten oder wesentlichen Umbauten der Lärmpegelbereich IV (LPB). Für den restlichen Bereich des Mischgebietes wird der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Die genauen Erfordernisse für die Bauten sind in § 3 der textlichen Festsetzungen definiert.

Emissionen /
Gerüche

Durch das geplant anzusiedelnde Betriebsspektrum im Erweiterungsbereich des JadeWeserParks ist zunächst nicht von wesentlich geruchsintensiven Betrieben auszugehen. Planziel ist die Ansiedlung eher verkehrsintensiver Betriebe (z.B. Logistikunternehmen) und hochtechnologisch innovativer Betriebe im Rahmen eines nachhaltigen Stoffstrom- und Energiemanagements. Soweit zukünftig jedoch auch Betriebsansiedlungen mit möglichen Geruchsentwicklungen erforderlich würden, gilt die Anwendung der entsprechenden Fachgesetzes. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht mit Emissionen diesbezüglich für die Nachbarschaft zu rechnen.

Emissionen /
Licht

Von den künftigen Gewerbebetrieben sowie den beleuchteten Erschließungsstraßen gehen Lichtimmissionen aus. Im westlich benachbarten Gewerbegebiet (JadeWeserPark Bauabschnitt 1) wurden seinerzeit Regelungen (Örtliche Bauvorschriften) für die Beleuchtung in den Plan aufgenommen. Sie werden für die vorliegende Planung insoweit aktualisiert, dass den Betrieben störende, zu grelle und flackernde Werbung untersagt wird (siehe örtliche Bauvorschriften des Planes). Das sonstige Lichtmanagement soll jedoch den Erfordernissen der Betriebe überlassen bleiben (z.B. Berücksichtigung von Sicherheitserfordernissen). Die Stadt geht in ihrer Abwägung davon aus, dass Betriebe im Zuge ohnehin gebotener Energiesparmaßnahmen auch nachhaltige und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel verwenden und insoweit von einem weiteren Regelungserfordernis abgesehen wird.

Altlasten

Ein Vorkommen von Altlasten im Plangebiet ist nicht bekannt. Altlastenfunde oder Hinweise auf solche sind dem Landkreis unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Südöstlich des Plangebiets außerhalb an der *Olympiastraße* sind Altlasten verzeichnet, der Standort wird überwacht. Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht zu verzeichnen.

Abb. 15 Altablagerungen im Bereich des Plangebiets, NIBIS-Kartenserver

	Standortnummer	4550154006
	Name:	Olympiastr., Roffhausen
	Zuständige Bodenschutzbehörde:	
	Fläche [m²]:	800
	Volumen [m³]:	4800
	Erstbewertung:	Erkundung ist erfolgt
	Bearbeitungsstand:	Erkundung ist erfolgt, es liegt eine Gefährdung vor, Standort wird überwacht

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / stabiler Bewohnerstrukturen

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Die Festsetzung von Gewerbe- (GE) und Industriegebieten (GI) lässt keine Wohnbauvorhaben zu. Das ausnahmsweise zulässige betriebsbezogene Wohnen wird ausgeschlossen. Auch Beherbergungsbetriebe sind hier nicht zulässig (siehe auch textliche Festsetzung § 1).

Im Süden des Geltungsbereichs wird der Bereich mit den Bestandsbauten als Mischgebiet (MI) festgesetzt und gesichert. Neues Baurecht wird hierdurch nicht geschaffen.

Für die sonstig angrenzenden Wohn-Einzellagen außerhalb des Plangebietes bzw. die sich weiter südlich erstreckenden Wohngebiete ist durch die festgesetzten immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen eine Vereinbarkeit der Planziele mit den Wohnbelangen gewährleistet.

3.3 Belange der sozialer Bedürfnisse / von Kultur / Sport / Erholung / Freizeit

§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Die Planung zur Erweiterung des JadeWeserParks verfolgt keine spezifischen sozialen oder kulturellen Ziele. Auch die Belange von Sport, Erholung und Freizeit werden nicht direkt berührt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise in Gewerbegebieten zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Die Stadt schließt diese Nutzungen nicht explizit aus, denn sie können durchaus sinnvolle Begleitnutzungen bei Betrieben mit vielen Arbeitsplätzen (z.B. Fitnessstudio / Fitbox) oder anderen großen Betriebstypen sein. Entscheidungen bezogen auf Einzelfälle sollen hier möglich sein.

3.4 Belang der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / der Sicherung von Versorgungsstrukturen

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Der Ortsteil Roffhausen ist seit langem durch wichtige, auch überregional wirksame, gewerbliche Strukturen geprägt (Bestand JadeWeserPark, Technologie-Zentrum-Nordwest). Er hat die Aufgabe der Bereitstellung von Arbeitsstätten nach den Zielen der regionalen Raumordnung. Die hervorragende Standortgunst soll deshalb auch zukünftig genutzt und weiterentwickelt werden. Ziel ist neben der Schaffung von innovativen, vernetzten Gewerbebetrieben, die einen hohen Flächen- und Energiebedarf haben, selbstverständlich auch die Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region. Der Ortsteil Roffhausen ist mit seinen größeren angeschlossenen südlichen Wohngebieten bereits auf solche Strukturen vorbereitet und geeignet.

Auch bestehende Versorgungsstrukturen werden nicht gefährdet. Um die bestehenden Versorgungsstrukturen des Ortsteils oder der Stadt Schortens zu sichern, werden Einzelhandelsnutzungen, die eine Konkurrenz zu bestehenden funktionierenden Strukturen darstellen würden, ausgeschlossen (siehe auch textliche Festsetzung § 1).

3.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

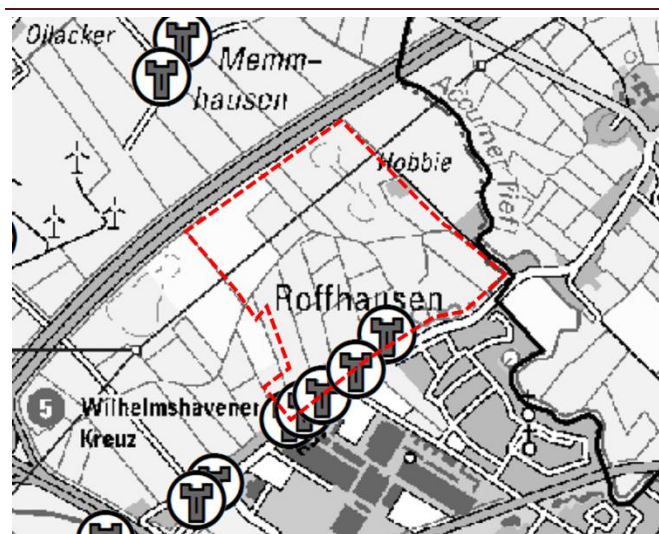
Baukultur /
Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereichs oder daran angrenzend befinden sich keine Baudenkmale.

Archäologische
Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich mehrere Wurtten (aufgeworfene Erdhügel zum Schutz vor Hochwasser) und der Rest einer früheren Deichlinie. Besonders hervorgehoben wird das Bodendenkmal der Roffhausener Burg. Der Umweltbericht stellt den Bestand dar. Mit der Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden die Lagen der Bodendenkmale erhalten und gesichert. Die Bodendenkmale unterliegen den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) und sind nachrichtlich im Plan gekennzeichnet worden. Auch das regionale Raumordnungsprogramm weist auf diese Kulturgüter als schützenswert hin.

Abb. 16 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland (2020) – Beikarte Kulturelle Sachgüter



Die kulturhistorischen und landschaftlichen Besonderheiten des Küstenraumes (Wurtten und Deichlinien) sollen dabei als Identität stiftende Merkmale für die maritime Landschaft erhalten werden.

Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde nicht obertätig sichtbar ist, können weitere Funde nicht ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die generelle Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfinden wurde in den Plan aufgenommen.

Ortsbild

Mit der Planung wird der große JadeWeserPark, der bereits durch große gewerbliche Bauten geprägt wird, nach Osten weiterentwickelt. Der Änderungsbereich grenzt direkt an die etwas höher trassierte A 29 und eine dort nördlich verlaufende Hochspannungstrasse an. Der Bereich wird zudem von zwei 110 kV-Freileitungen gequert. Nördlich der Autobahn befindet sich in nicht allzu großer Entfernung der Windpark Ostiem. Im Süden entlang der *Roffhausener Landstraße* finden sich Wohngebäude in unterschiedlicher Ausprägung (z.T. aufgegebene Hofstellen), die gegenüber den großen Stellplatzflächen und bebauten Arealen des Technologie-Zentrum-Nordwest liegen. Aufgrund dieser Lage und aktuellen Ausprägung werden die Belange des Ortsbildes durch die Entstehung von weiteren gewerblichen Baukörpern (z.B. Hallenbauten) nicht dominant berührt.

Gegenüber dem nordöstlichen Gebietsrand erfolgt eine Eingrünung der Flächen durch festgesetzte Grünflächen. Nach Norden bzw. Nordwesten zur Autobahn wird die Außenwirkung und Sichtbarkeit der Betriebe und die wirtschaftliche Nutzung der Flächen höher gewichtet, als eine Einbindung von Baukörpern mit dichten Grünstrukturen. Nach Süden bzw. Südosten ergibt sich eine Einbindung in das Ortsbild durch den großen Pufferstreifen, der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wird. Hier sieht die Planung entlang dem Rand der Gewerbeflächen die Anpflanzung eines Gehölzstreifens zur Eingrünung vor. Vorgelagert prägt der neue Verlauf der *Roffhauser Leide* im Verbund mit naturnah angelegten Rückhaltebereichen den Pufferstreifen.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes werden berücksichtigt.

3.6 Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften

§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden von der Planung nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Grundlage der nachfolgenden Abwägungen bilden die sachlichen Ergebnisse des Umweltberichts (siehe dazu den sachlich eigenständigen Beitrag zur Planung).

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB

Das Plangebiet umfasst rd. 78 ha, davon werden rd. 48,6 ha als Industrie- und Gewerbegebiete vorgesehen. Zudem werden Verkehrsflächen, Grünflächen, eine Versorgungsfläche und ein Mischgebiet festgesetzt.

Der wesentliche Teil der Flächen unterlag bisher einer intensiven Bewirtschaftung durch die Landwirtschaft, überplant wird ein überwiegend artenarmes Grünland-Graben-Areal und mit kleinerem Anteil an Ackerflächen. Zudem wird im Norden die ehemalige Hofstelle *Hobbie* mit Gartenflächen und altem Hofgehölz vollständig überplant. Entlang der im Süden und Osten an der *Roffhausener Straße* vorhandenen Bebauung, überwiegend ehemalige Hofstellen, befinden sich alte Gehölzstrukturen, sie weisen eine mittlere Diversität auf. Insbesondere nordöstlich des Plangebiets befinden sich weitere landwirtschaftliche Habitate, die vergleichbar mit denen des Plangebiets sind.

**Schutzgüter
Tiere / Pflanzen**

Die Belange der Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden insbesondere durch eine veränderte Beanspruchung von Lebensräumen berührt. Durch die getroffenen Festsetzungen ist vom Entstehen eines großflächigen Industrie- und Gewerbegebiets mit hohem Versiegelungsgrad auszugehen. Die bisherige Offenlandschaft geht damit verloren.

An Minimierungsmaßnahmen werden vorgesehen:

- Erhaltung von wertgebenden Strukturen – Die Bebauungsstruktur an der *Roffhausener Straße* wird als Mischgebiet gesichert, die besonders wertgebenden Strukturen der Freiflächen mit Gärten und altem Baumbestand werden im Rahmen einer festgesetzten privaten Grünfläche erhalten.
- Umfängliches nachhaltiges wasserwirtschaftliches Konzept – zur Regelung des Oberflächenwasserabflusses in den neuen gewerblichen Bauflächen werden mehrere Regenrückhaltebereiche angelegt; entlang der südwestlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze werden größere Gewässer mit umgebenden Grünflächen festgesetzt; die *Roffhauser Leide* wird von der Mitte des Plangebiets in den Osten verlegt. Um sie herum werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hier können sich großflächig neue ökologische Qualitäten mit Habitatstrukturen für wildlebende Tiere und Pflanzen entwickeln.

Die derzeitige Lebensraumqualität im Plangebiet ist von geringer bis durchschnittlicher ökologischer Wertigkeit. Die zentralen Flächen im Gebiet sind für Brutvögel der Offenlandarten von Bedeutung. An besonders gefährdeten und betroffenen Arten kommen der Kiebitz und das Braunkehlchen vor. Verdrängt werden voraussichtlich drei bis vier Reviere des Kiebitzes und ein bis zwei des Braunkehlchens. Eine Kompensation dieser Lebensraumverluste im Plangebiet ist kaum möglich, eine externe Kompensation ist erforderlich.

Mit der Überplanung der ehemalige Hofstelle Hobbie einschließlich der Garten- und Hofgehölze gehen Habitate von Fledermäusen und Gehölzbrütern verloren. Die Belange des Artenschutzes können bei Entfernung der Gehölze und Gebäude berücksichtigt werden. Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde erscheinen vor Fäll- und Abrissarbeiten zielführend. Der Habitatverlust kann mittelfristig über die geplante Neuanlage von Gehölzen ausgeglichen werden. Kurzfristige können Nisthilfen bzw. Fledermauskästen für eine Kompensation sorgen.

Entsprechendes ist für die sonstigen angetroffenen Arten zu erwarten, sie können in den neu geplanten naturnahen Flächen und Gehölzen mit deren Entwicklung einen Ausgleich der Lebensraumverluste finden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die eine Durchführung der Planung blockieren könnten, sind nicht erkennbar.

In Anbetracht der vergleichsweise moderaten Betroffenheit der Schutzgüter Tiere und Pflanzen wird den wirtschaftlichen Zielen der Planung Vorrang eingeräumt.

Schutzgut Fläche

Die Stadt ist bemüht, die erstmalige Inanspruchnahme unbebauter Flächen weitgehend zu minimieren. Sie muss jedoch auch eine vorausschauende Gewerbeflächenpolitik mit der Sicherung und Entwicklung entsprechend nutzbarer Flächen betreiben.

Die Stadt hat in Abwägung und Gewichtung aller Belange entschieden, dass vom Plangebiet insgesamt „nur“ rd. 48,6 ha als industrielle und gewerbliche Bauflächen zur Verfügung gestellt werden. Hinzu kommen erforderlich Verkehrsfläche mit insgesamt rd. 2,5 ha und eine Versorgungsfläche mit rd. 0,7 ha

Ein Großteil der Flächen – immerhin rd. 17,3 ha werden als Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft bzw. auch als Grünflächen mit 2,5 ha und Flächen für die Wasserwirtschaft mit rd. 4,5 ha mit gesichert, hinzu kommen Flächen für Räumstreifen. Hierdurch wird der zu beachtende Eingriff bereits bedeutend minimiert. Der ansonsten noch verbleibende Eingriff in das Schutzgut Fläche wird demgegenüber als unausweichlich erachtet und in der Abwägung hinter dem wirtschaftlichen Entwicklungsziel zurückgestellt.

Schutzgut Boden

Der Umweltbericht legt die Bodenfunktionen (entsprechend § 2 Abs. 2 BBodSchG) und ihre anzunehmende Wertigkeit offen. Für Flächen außerhalb von Siedlungsgebieten sind nach den Kriterien des Landesbergamtes (LBEG) im Regelfall die Lebensraumfunktion, Naturnähe, Archivfunktion und Klimafunktion zu berücksichtigen. Im Planfall kommt der Lebensraumfunktion

die höchste Bedeutung zu. Das Plangebiet liegt jedoch nicht innerhalb eines Suchraums für schutzwürdige Böden. Den weiteren Bodenfunktionen (Naturnähe, Archivfunktion und Klimafunktion) kommt lediglich eine durchschnittliche bis geringe Wertigkeit zu. In einem großen Teil des Plangebiets ist Kleiboden zu finden. Da dieser überwiegend deichbaufähig ist, sollte er auch nach Möglichkeit für den Küstenschutz gesichert und verwendet werden.

Eine Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden erfolgt dadurch, dass rd. ein Drittel des gesamten Plangebiets und somit auch der dortige Boden als Grünflächen, Wasserflächen und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft von Bebauung freigehalten werden. Die Stadt gewichtet in der Gesamtbetrachtung die dennoch notwendigen Eingriffe in das Schutzgut Boden geringer, als ihr städtebauliches Entwicklungsziel einer Erweiterung des JadeWeserParks.

Schutzgut Wasser

Die derzeitigen Grabenstrukturen im Plangebiet weisen keine hervorgehobenen ökologischen Wertigkeiten auf. Die bislang erfolgende natürliche Versickerung anfallenden Oberflächenwassers bzw. dessen Abfluss über offene Gräben und die *Roffhauser Leide* wird durch die Planung verändert. Mit der Neuorganisation der Oberflächenentwässerung im Plangebiet werden neue Gewässerläufe bzw. Gräben und Rückhalteflächen angelegt. Die Anlage und Unterhaltung soll naturbezogen erfolgen, bei Gewährleistung der wasserwirtschaftlichen Funktion.

Es ist vorgesehen, das unbelastete Niederschlagswasser in den Industrie- und Gewerbegebieten zu sammeln und zu versickern. Ein möglicher Überlauf des unbelasteten Wassers aus den Industrie- und Gewerbegebieten kann in die öffentlichen Rückhaltegräben und die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eingeleitet werden. Auf den privaten Grundstücken im Mischgebiet kann das Wasser gedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Schutzgüter Luft / Klima

Infolge der Planung ist eine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten. Durch Bebauung und Versiegelung können z.B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Diese Folgen sind jedoch bei allen Bauvorhaben gegeben. Eine Verringerung z.B. der zulässigen GRZ zur Abmilderung dieser Effekte ist für eine bestmögliche Nutzbarkeit des Industrie- und Gewerbegebiets nicht zielführend.

Eine besondere Ausgleichsfunktion kommt dem Plangebiet nach den vorliegenden fachlichen Unterlagen (Landschaftsrahmenplan) nicht zu. Da die Effekte in einem üblichen Rahmen bleiben und die Beeinträchtigung nicht überörtlich wirkt, überwiegt das Interesse der Stadt, neue gewerbliche Standorte auszuweisen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet wird nach Nordosten zur offenen Landschaft hin eingegrünt, ebenso wird nach Südosten mit den gewerblichen Bauten ein Abstand von mindestens 170 m bis zur *Roffhausener Landstraße* eingehalten.

Der Baubestand an der *Roffhausener Landstraße* wird durch restriktive Festsetzung eines Mischgebiet (MI) in seiner prägenden Struktur abgesichert. Er wird zudem durch eine mindestens 10 m breite private Grünfläche, die Bestandsgärten und alten Baumbestand sichert, und die folgende Maßnahmenfläche mit dem neuen Verlauf der *Roffhauser Leide* gegenüber den nördlichen Gewerbegebieten abgeschirmt. Am Rand der Maßnahmenfläche zu den geplanten Gewerbeflächen ist die Anpflanzung eines eingrünenden Gehölzstreifens vorgesehen. Insgesamt liegt zwischen dem Mischgebiet und den geplanten Gewerbeflächen somit ein Streifen von rd. 120 m Tiefe, der natur- und landschaftsbezogen gestaltet wird.

In nördlicher Richtung befindet sich die A29 und in westlicher Richtung das bereits bestehende Gewerbegebiet JadeWeserPark. Die potenzielle Auswirkung auf das Orts- bzw. Landschaftsbild wird durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung und Abschirmung minimiert. Mit den getroffenen Festsetzungen können gleichwohl gewerbliche Baukörper von mehr als 50 m Länge und erheblicher Höhe entstehen. Jedoch werden bedeutsame und prägende Landschaftselemente durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Stadt gewichtet die verbleibenden Veränderungen geringer, als die Erforderlichkeit der beabsichtigten gewerblichen Entwicklung. Auch eine Verlagerung an eine andere Stelle des Stadtgebiets würde Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen müssen, wodurch ggf. sogar erheblichere Eingriffe ausgelöst werden können. Am gewählten Standort liegt insbesondere durch die A29 und das Gewerbegebiet im Südwesten sowie die querende Hochspannungstrasse eine Vorbelastung vor. In Abwägung aller Belange wird daher der gewählte Standort als geeignet erachtet.

Vermeidung,
Minimierung,
Ausgleich / Ersatz

Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffs ist nicht möglich, da die Stadt ihrem wirtschaftlichen Ziel, der Bereitstellung von großflächigen Industrie- und Gewerbeflächen zur Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur, Vorrang vor den genannten Umweltbelangen einräumt. Damit besteht auch ein entsprechender Flächenbedarf im Falle einer Verlagerung des Vorhabens auf eine alternative Fläche. Hier wären vergleichbare oder sogar zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Minimierung des Eingriffs wurde im Bebauungsplan durch die Festsetzung großer Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die Sicherung alter Gehölzstrukturen im Bereich der Bestandsbebauung berücksichtigt. Ein Vermeidung bzw. ein teilweiser Ausgleich der zu erwartenden Eingriffsfolgen auf das Schutzgut Wasser kann mit der Neuorganisation des Gewässersystems, insbesondere der Verlegung der Roffhauser Leide und einhergehende Maßnahmen zur naturbezogenen Versickerung und Rückhaltung des Oberflächenwassers, erreicht werden. Entsprechendes gilt für das Schutzgut Landschaftsbild, wirksame Maßnahmen sind hier vor allem die Neuanlagen von eingrünenden Gehölzen und naturnahen Pufferflächen.

Der Umweltbericht zeigt auf, dass trotz der vorgenannte Maßnahmen Eingriffsfolgen verbleiben, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können. Insbesondere betrifft dies die Eingriffe in die Schutzgüter Boden / Fläche sowie auch in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. So werden Maßnahmen erforderlich, die die Habitatverluste der Offenlandarten ausgleichen.

Die rechnerische Bilanzierung der Eingriffe nach dem Kompensationsmodell des Niedersächsischen Städtetages weist der Umweltbericht aus. Danach ergibt sich trotz der eingriffsmindernden Maßnahmen ein rechnerisches Wertdefizit von -595.780 Wertpunkten.

Die erforderlichen Flächen und Maßnahmen werden im Laufe des weiteren Verfahrens verbindlich bestimmt und in ihrer Eignung rechtzeitig bis zum Satzungsbeschluss dargelegt. Der Umfang der erforderlichen Flächen bestimmt sich nach dem Aufwertungspotenzial der verfügbaren Flächen. Bei einem Aufwertungspotenzial um den Wertfaktor 2 werden rd. 30 ha benötigt, bei einer Aufwertung um den Faktor 3 sind es noch rd. 20 ha.

Konkret verfügbar sind Kompensationsflächen im Jever Moorland (ca. 3 ha), in Zetel (ca. 8 ha) und Flächen in Bockhorn (ca. 2 ha) (im wesentlichen extensive Grünlandentwicklung). Die Flächen stimmen mit den betroffenen Strukturen im Plangebiet überein und stellen eine zielführende Kompensation dar. Insbesondere kann das Habitatangebot für Brutvögel der Offenlandarten hier verbessert werden, um die genannten Habitatverluste im Plangebiet zu kompensieren.

■ **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung**
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

■ **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen**
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB

Bei den vom Planvorhaben ermöglichten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen handelt es sich im Wesentlichen um Belange des Immissionsschutzes (insb. Lärm). Die hierzu

vorgenommenen Abschätzungen werden im Kapitel 3.1 dargestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen treten nicht auf bzw. werden mit den im Plan getroffenen immissionsschutzrechtlichen Regelungen und Maßnahmen vermieden.

■ **Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter**
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB

Südöstlich an das Plangebiet teilweise angrenzend befinden sich archäologische Denkmäler. Diese werden gesichert. Darüber hinaus befinden sich keine geschützten Sach- und Kulturgüter innerhalb des Plangebiets oder im näheren Umfeld.

■ **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser**
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB

Die Festsetzung von Gewerbegebieten lässt übliche, gewerbetypische Emissionen erwarten, die jedoch im Regelfall keine erheblichen Beeinträchtigungen auslösen. Bei besonderen, immissionsschutzrechtlich relevanten Betriebsformen kommt auf Genehmigungsebene das jeweilige Fachrecht zur Anwendung. Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser erfolgt.

■ **Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden besondere energiepolitische Ziele verknüpft. Für die Entwicklung des Gebiets sollen künftig prioritär Betriebe gewonnen werden, die ein kreislaufbezogenes Stoffstrommanagement ermöglichen und sich in Energieerzeugung und Verbrauch optimal ergänzen. Zudem soll die Energieversorgung elektrisch wie molekular CO₂-neutral ausgestaltet werden. Ziel ist die Entwicklung der „GreenProductionSite JadeWeserPark II“. Es ist ferner zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Bei gewerblichen Bauten können so z. B. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie realisiert werden. Der Nutzung erneuerbarer Energie sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

■ **Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland wurde überprüft und steht der Planung in seinen Wertungen und Zielaussagen nicht entgegen. Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts, die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

■ **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union**
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

■ **Wechselwirkungen zwischen den Belangen**
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden. Die erforderlichen Kompensationsberechnungen und Maßnahmen werden im Umweltbericht bilanziert und dargelegt.

- Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB

Störfallbetriebe

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 wird das Entstehen von Gewerbebetrieben (GE) gemäß § 8 BauNVO und Industriebetrieben (GI) gemäß § 9 BauNVO ermöglicht. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der keine Zulässigkeit einzelner Vorhaben begründet, sondern lediglich den planungsrechtlichen Rahmen definiert.

Das Entstehen von Störfallbetrieben ist innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (GE und GI) nicht prinzipiell ausgeschlossen. Sie unterliegen dabei immer dem übergeordnet geltenden Recht, das über die Regelungsvorschriften eines Bebauungsplans hinausgeht.

Die Lage des Gebiets mit den vorhandenen Pufferflächen gegenüber den Wohngebieten im Bereich der *Roffhausener Landstraße* trägt zu einer Risikominimierung bei. Der Stadt liegen keine Voranfragen für die Errichtung eines Störfallbetriebes im Plangebiet vor. Im Bebauungsplan werden daher keine weiteren Festsetzungen getroffen. Die Frage des angemessenen Abstandes von Störfallbetrieben, bzw. von Betriebsbereichen, soll dem nachgelagerten Genehmigungsverfahren überlassen werden. Aus vorbeugender Sicht im Zuge einer Angebotsbebauungsplanung findet der Belang eine Risikominimierung hinreichend Berücksichtigung.

3.8 Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel

§ 1 a Abs. 5 BauGB

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Risiken für den Klimawandel minimiert werden und es soll nach Möglichkeit auch zu erwartenden Gefahren durch den Klimawandel vorsorgend begegnet werden.

- Bezogen auf das Emissionsverhalten von Betrieben werden im Rahmen der vorliegenden Planung keine besonderen Regelungen vorgesehen. Hier müssen die Unternehmen die aktuellen Fachgesetze beachten. Die Stadt kann davon ausgehen, dass sich neuansiedelnde Betriebe durchweg energieeffizienten Strukturen verpflichtet fühlen und diese in Abgleich mit den eigenen betrieblichen Erfordernissen auch entsprechend dem Stand der Technik und zukunftsorientiert anwenden.
- Auch von einer Nutzung regionsspezifischer Energieressourcen und -angebote (z.B. Windenergie aus dem benachbarten Windpark Ostiem) ist auszugehen, die ebenfalls keiner Regelung im Plan bedürfen.

Solarpflicht

Nach neuen gesetzlichen Grundlagen besteht seit dem 1.1.2025 für alle Bauten eine Solarpflicht.

- NBauO 2025, § 32 a Abs. 1 - Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.
- NBauO 2025, § 32 a Abs. 3 - Wird ein offener Parkplatz oder ein offenes Parkdeck mit mehr als 25 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge errichtet, so ist über der Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. ²Dieselbe Pflicht besteht auch, wenn mindestens 50 Prozent der vorhandenen Fläche eines offenen Parkplatzes in seinen Abmessungen oder Fahrbahnkonstruktionen wesentlich geändert oder erneuert werden. ³Ausgenommen von den Pflichten nach den Sätzen 1 und 2 sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind. ⁴Die Pflichten nach den Sätzen 1 und 2 gelten auch, wenn der Parkplatz oder das Parkdeck von mehreren Nutzungseinheiten auch in unterschiedlichen Gebäuden genutzt wird.

Der gesetzlich vorgeschriebene Anteil an Solarflächen auf den Dachflächen von Gewerbebauten wird nicht im Rahmen der Planung erhöht.

Es werden keine Vorgaben zur Dachbegrünung gemacht. Dennoch können Dach-flächen begrünt werden, die Solarpflicht steht dem nicht entgegen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen kann sich positiv auf die Stromerzeugung auswirken, da die Grünflächen kühlend wirken. Zudem wirken begrünte Dächer als Puffer bei Starkregenereignissen, dienen als CO₂-Speicher und können das Dach vor Witterung schützen.²¹

Die Stadt geht davon aus, dass eine innovative energetische Versorgung von Gewerbebauten im hohen Eigeninteresse der Betriebe liegt und insoweit keinen öffentlichen Regelungsbedarf erfordert. Mit der vorliegenden Planung und den umfangreichen freigehaltenen Flächen z.B. für Maßnahmen der Wasserwirtschaft verfolgt die Stadt Schortens zielgerichtet auch Belange des Klimaschutzes.

3.9 Belange der Wirtschaft /der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

■ Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB)

Bauwirtschaft

Es ist zu erwarten, dass sich mit der Entwicklung des Baugebietes positive Impulse für die örtliche Bauwirtschaft ergeben.

Gewerbliche Wirtschaft

Die Stadt Schortens hat 2016 den B-Plan Nr. 124 für den JadeWeserPark aufgestellt, um die Wachstumsimpulse durch die Hafenentwicklung des JadeWeserPorts als Chance für die ganze Region nutzen zu können. Der vorliegende B-Plan soll als Erweiterung des bestehenden JadeWeserParks dieses Wachstum fortsetzen und Entwicklungsmöglichkeiten für weitere Betriebe bieten. Aufgrund der logistisch sehr vorteilhaften Lage an der A 29, nahe der B 210 und dem JadeWeserPort in Wilhelmshaven bietet sich der Standort für Logistikdienstleister oder auch für Betriebe in Bezug auf Hafengewerbe an. Der Bebauungsplan wird von der Stadt Schortens aufgestellt, soll jedoch interkommunal die Wirtschaft fördern. Die gewählte Erschließung ist für unterschiedliche Flächenzuschnitte geeignet, sodass sowohl flächenintensiven größeren Betrieben wie auch kleinen Unternehmen, z. B. örtlichen Handwerksbetrieben, hier Grundstücke zur Verfügung gestellt werden können. Auch sind ausreichende Flächen für neue und nachhaltige Versorgungsinfrastrukturen vorgehalten. Die Belange der Wirtschaft sind mit der vorliegenden Planung in hohem Maße berücksichtigt.

Einzelhandel

Innerhalb der Industrie-, Gewerbe-, und Mischgebiete werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Dieser Ausschluss dient dem Schutz des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt. Die Regelung und die zugrunde gelegte Sortimentsliste²² basiert auf dem bestehenden Einzelhandelskonzept der Stadt Schortens²³ (siehe textliche Festsetzung § 1).

■ Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB)

Landwirtschaft

Die Planung ermöglicht die Umnutzung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche, die dadurch der Landwirtschaft entzogen wird. Der Verlust der Wirtschaftsflächen wird in der Abwägung hinter dem Ziel der großflächigen und langfristigen Gewerbegebietsentwicklung zurückgestellt.

Eine gleiche Abwägung gilt für den Sachverhalt, dass die Umsetzung des Plangebietes zudem in größerem Maß Kompensationsflächen an anderer Stelle erfordert. Aber auch hier wird durch die Ausnutzung und weitere Aufwertung bereits bestehender Kompensationsareale auf eine

21 Nach Eingabe durch den Landkreis Friesland, 14.05.2025 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Absatz ergänzt.

22 Stadt Schortens, Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, 2018, erstellt durch Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, Dortmund, Nürnberg, Seite 79

23 ebenda

Forstwirtschaft

Verträglichkeit der Entwicklungen für die Landwirtschaft hingewirkt. Selbst bei der Neuentwicklung von Kompensationsflächen wird von einer grundsätzlichen Vereinbarkeit mit nachhaltigen Strukturen der Landwirtschaft ausgegangen (z.B. extensive Flächennutzungen).

Im Plangebiet finden sich nur im Bereich der Häuser entlang der *Roffhausener Landstraße* größere Baumbestände. Sie werden durch die Festsetzung von privaten Grünflächen geschützt. Die Belange der Forstwirtschaft werden nicht berührt.

■ **Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB)**

Eine wesentliches örtliches und regionales Ziel mit dem Planvorhaben ist die Entwicklung und Sicherung zukunftsfähiger Arbeitsplätze. Der Belang kann als zentral gelten und ist vor dem Hintergrund der aktuellen demographischen Entwicklung notwendig.

Die Stadt Schortens als Planungsträger verzeichnet seit 2019 eine positive Bevölkerungsentwicklung. Besonders Menschen im Alter von 25 bis 64 Jahre leben derzeit in Schortens, auch die Geburtenrate ist ansteigend²⁴. Da das Gewerbegebiet regionale Wirkungen haben soll / haben wird, sind auch die beteiligten Landkreise Friesland und Wittmund sowie die Stadt Wilhelmshaven in ihrer demographischen Entwicklung beachtlich. Auch der Landkreis Friesland verzeichnet seit 2016 eine positive Bevölkerungsentwicklung, der Landkreis Wittmund mit leichten Schwankungen seit 2015²⁵. Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wilhelmshaven stagniert²⁶. Hier kann und soll die Ansiedlung zukunftsfähiger Betriebe in der Region eine weitere negative Entwicklung abmildern. Die Schwerpunktsetzung auf nachhaltige und klimagerechte Stoff- und Energieströme bildet dabei einen wesentlich neuen Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung.

■ **Post- und Telekommunikationswesen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 d BauGB)**

Die Belange sind nicht berührt bzw. können im Rahmen der üblichen Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Die erforderliche Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse entstehen hier nicht.

■ **Infrastruktur / technische Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)**

Soziale
Infrastruktur

Mit der weiteren Entwicklung des JadeWeserPark sollen Arbeitsplätze geschaffen werden. Mit einem möglichen Zuzug von Beschäftigten könnten auch langfristig Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (z.B. Kindergarten) erforderlich werden. Die vorliegende Planung dient aber wesentlich einer frühzeitigen Vorsorge und Gestaltung wirtschaftlicher Prozesse, eine Umsetzung wird längere Zeiträume in Anspruch nehmen und so ist eine konkrete Benennung von möglichen sich daraus ergebenden Infrastrukturerfordernissen auch nicht möglich. Die Stadt Schortens und der Zweckverband JadeWeserPark waren und sind in der Lage hier bedarfsgerecht mögliche Entwicklungen zu begleiten.

Technische
Versorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets wird durch Anbindung an die umliegenden Versorgungseinrichtungen und deren Erweiterung sichergestellt.

- Die **Wasserversorgung** (Brauch- und Trinkwasser) erfolgt über das Versorgungsnetz des Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

24 Wegweiser Kommune für Schortens, <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/schortens> & <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung+schortens+2015-2022+tabelle>, abgerufen am 01.07.2024

25 Wegweiser Kommune für LK Friesland <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/friesland-lk>; für LK Wittmund <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/wittmund-lk>, abgerufen am 01.07.2024

26 Wegweiser Kommune für Wilhelmshaven <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung+wilhelmshaven+2006-2022+tabelle>, abgerufen am 01.07.2024

- Der **Brandschutz** wird entweder über die öffentliche Trinkwasserversorgung, durch natürliche oder künstliche Gewässer oder über Löschwasserbrunnen / -behälter sichergestellt. Falls das verfügbare Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung nicht ausreicht, sind alternative Löschwasserentnahmemöglichkeiten entsprechend DVWG 405 bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Notwendige Unterflurhydranten werden im Zuge der nachfolgenden Ausbauplanungen berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass infolge der Größe des Gebietes und Löschwasserentnahmen separat geplant und umgesetzt werden müssen. Auch von speziellen betrieblichen Brandschutzkonzepten ist in jedem Falle auszugehen.
- Die **Stromversorgung** erfolgt durch das Leitungsnetz der Energieversorgung Weser Ems (EWE).
- Eine Leitungsverlegung zur **Gasversorgung** erfolgt nicht mehr. Ein spezielles Wärmeversorgungskonzept des Baugebietes wird noch erarbeitet. Eine technische Umsetzung von Wärmeversorgungsmaßnahmen zugeschnitten auf jeweilige Betriebe ist ohne Auswirkungen auf den Bebauungsplan und in nachfolgenden Detailplanungen möglich.
- Die **Müllentsorgung** erfolgt durch die zentrale Entsorgung des Landkreises Friesland. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/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). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle, etc.) müssen gem. Gewerbeabfallverordnung außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden. Im Plan sind als Erschließung komfortable Erschließungsbreiten und Wendehämmer vorgesehen, so dass auch eine mechanisierte Müllentsorgung (Seitenlader etc.) berücksichtigt ist.
- Die Beseitigung des **Schmutzwassers** erfolgt durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Schortens. Mit Stellungnahme vom 14.05.2025 teilt der OOWV mit, dass ausreichend Klärkapazitäten zur Verfügung stehen.²⁷
- Bezüglich der **Oberflächenentwässerung** wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3.13 „Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft“ verwiesen.

Baugrund

Gemäß der Baugrunduntersuchung handelt es sich beim Baugrund um überwiegend kleihaltige Böden mit einzelnen Torflinsen und verminderter Tragfähigkeit, d. h. in der Regel ist eine Tiefengründung bei Gebäuden erforderlich. Tragfähige Sande liegen gemäß dem Gutachten bei ca. 9-12 m u. GOK. Bei der Durchführung von Erschließungsmaßnahmen kann in nachfolgenden Ausbaustufen die Eignung des Materials für den Deichbau geprüft werden.

Leitungsträger

Schmutzwasserdruckrohrleitung – Im Gebiet verläuft etwa von Nord nach Süd die regional bedeutsame Schmutzwasserdruckrohrleitung Accum-Roffhausen (DRL DN 350). Diese Schmutzwasserleitung wird im Zuge der Planung begradigt und mit den vorgesehen Planstraßen gebündelt. Sie verläuft in einem Korridor entlang der geplanten Straßen und quert die nördliche Industriefläche und dann die Autobahn. Der Verlauf wird durch ein Leitungsrecht abgesichert.

Elektrische Hochspannungsleitungen – Im Gebiet verlaufen derzeit (parallel) zwei überirdische Hochspannungstrassen mit 220 kV (Conneforde-Maade – Tennet TSO GmbH) und 110 kV (Roffhausen-Rüstersiel, E.ON Netz GmbH).

Längs der Leitungen sind Freileitungsschutzbereiche zu beachten. Bereits im Planverfahren zum westlich benachbarten Bebauungsplan Nr. 124 JadeWeserPark wurden entsprechende Hinweise von den Leitungsträgern gegeben. Innerhalb des Freileitungsschutzbereiches 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

27 Nach Eingabe durch den OOWV, 14.05.2025 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Punkt Schmutzwasser ergänzt.

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 Anlage von Straßen und Fahrwegen innerhalb der Leitungsschutzbereiche. Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 25,00 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Abb. 17 Verlauf der Leitungstrassen



Bildquelle: Google Streetview 2025

Für die größere 220 kV Leitung ist ein Rückbau geplant.

Es liegt jedoch noch kein Planfeststellungsbeschluss vor. Von einem Rückbau wird deshalb erst ab 2030 auszugehen sein.

Für die vorliegende Planung wird der Leitungsverlauf deshalb nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 als Leitungstrasse festgesetzt, die **nur bis zur Wirksamkeit der Planfeststellungsbeschluss zum Ersatzvorhaben 380 kV Wilhelmshaven-Connedorde** und ihrem Rückbau wirksam ist. Als Folgenutzung gilt die darunter liegende Flächennutzung des Bebauungsplanes.

■ Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 f BauGB)

Rohstoff-
wirtschaft

Rohstoffvorkommen sind innerhalb des Plangebiets und der näheren Umgebung nicht bekannt.

Bergbau

Bergwerkseigentum – Das Plangebiet liegt innerhalb des großflächigen Bergwerksfeldes Jeverland. Als Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe verzeichnet. Derzeitiger Rechteinhaber ist die Oldenburgische Erdölgesellschaft (OEG). Auswirkungen auf die Planung sind infolge der großflächigen Felder nicht gegeben. Auch das westlich angrenzende Gebiet des JadeWeserPorts liegt innerhalb der Bergwerksfeldes.

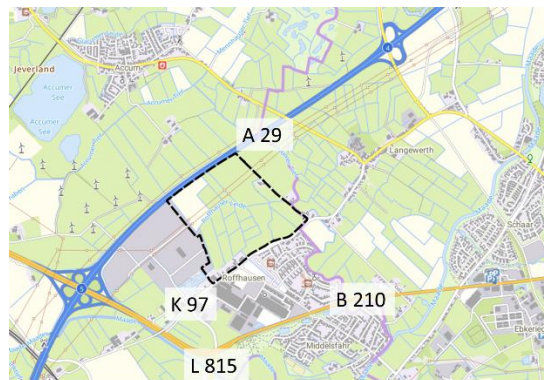
3.10 Belange des Verkehrs

§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

Externe
Erschließung

Das Plangebiet liegt südöstlich der Stadt Schortens, an der Grenze zu Wilhelmshaven. Die Lage zwischen der K 97 (*Roffhausener Landstraße*) und der A29 bietet eine hervorragende Anbindung des Gewerbegebiets an das Umland und den Jade-Weser-Port in Wilhelmshaven.

Abb. 18 Überregionale Anbindung des Gebietes



Weiter östlich verläuft die Landesstraße 810 die ebenfalls eine bedeutende überregionale Verkehrstrasse darstellt.

Interne Erschließung

Zur internen Erschließung werden zwei vorhandene Straßen aus dem ersten Abschnitt des Gewerbegebiets weitergeführt (Planstraßen C und D). Ungefähr mittig im neuen Industrie-Gewerbegebiet werden beide Straßen durch die Planstraße E miteinander verbunden.

Leicht versetzt dazu wird ein Fuß- und Radweg angelegt. Er wird so ausgebaut, dass er im Gefahrenfall auch als Notzufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge genutzt werden kann. Gefahrenfälle sind dann von Bedeutung, wenn beide Planstraßen blockiert sind und eine Zufahrt zu den Gefahren- bzw. Unfallstellen nicht mehr möglich ist. Im Regelfall wird der Fuß- und Radweg durch entsprechende Einrichtungen für die Durchfahrt von Kraftfahrzeugen gesperrt und nur für solche Ereignisse im Notfall geöffnet. Der Fuß- und Radweg verbindet die geplanten Gewerbeflächen für den nicht motorisierten Verkehr mit der *Roffhausener Landstraße*. Er dient zugleich dem Zugang zu den Unterhaltungswegen entlang des Verbandsgewässers sowie der Regenrückhaltebecken. Auf eine entsprechende Anbindung ist in der baulichen Herstellung durch Anrampung o.ä. zu achten. Auf diese Weise werden die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nur geringfügig durchschnitten. Kfz-Verkehr wird nach wie vor ausschließlich über die *Roffhausener Landstraße* geführt, eine Zuwegung zum Gewerbegebiet ist hier nicht vorgesehen (siehe Abb. 19).²⁸

Die Planung des Erschließungssystem soll eine möglichst hohe Flexibilität beim Zuschnitt der privaten gewerblichen Grundstücksflächen erlauben. Es soll vor allem ermöglichen, bei sehr großen Grundstücksbedarfen auch unter Verzicht einer öffentlichen Erschließung Flächenangebote zuschneiden zu können.

Mit dem System wird zudem ausschließlich der bestehende Anschluss über die *Orbisstraße* belastet. Die Belastung weiterer Zufahrtsrouten mit Gewerbeverkehr, z.B. über die *Roffhausener Landstraße* in Richtung des Ortsteils Wilhelmshaven-Langewerth, soll vermieden werden.

Der Ausbau der Planstraßen soll entsprechend dem Standard des ersten Abschnittes erfolgen (siehe Abb. 20).

Mit dem jetzt gewählten System werden die erforderlichen Ausbaurkosten für die Anbindung an das Straßennetz begrenzt auf die voraussichtlich erforderliche Erweiterung der Kreuzung *Orbisstraße / Oldenburger Damm / Oldenburger Straße*. Baulich erforderlich ist nach derzeitiger Planung die Erweiterung der *Orbisstraße* mit je einer Spur für Linksabbieger, Rechtsabbieger, Geradeausfahrer. Eine zweite Anbindung würde Probleme verlagern und andere und größere bauliche Maßnahmen erfordern.

28 Nach Eingabe durch die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 22.05.2025 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Absatz ergänzt und klargestellt, dass eine Zufahrt von der Roffhausener Landstraße nur im Gefahrenfall stattfinden wird.

Abb. 19 Interne Erschließung des Plangebiets

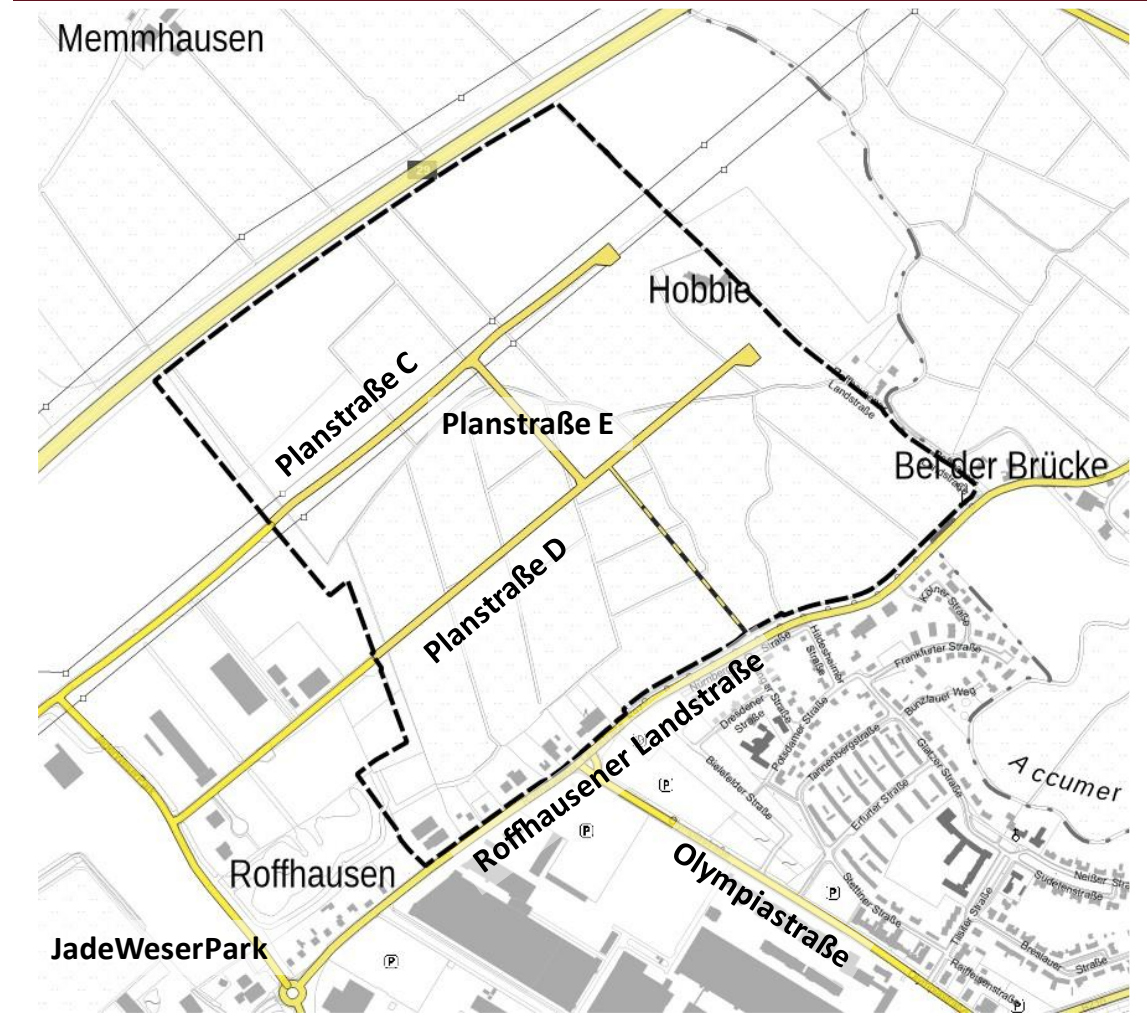


Abb. 20 Geplante Ausbaubreiten der Planstraßen (Bestand aus dem benachbarten Plangebiet)

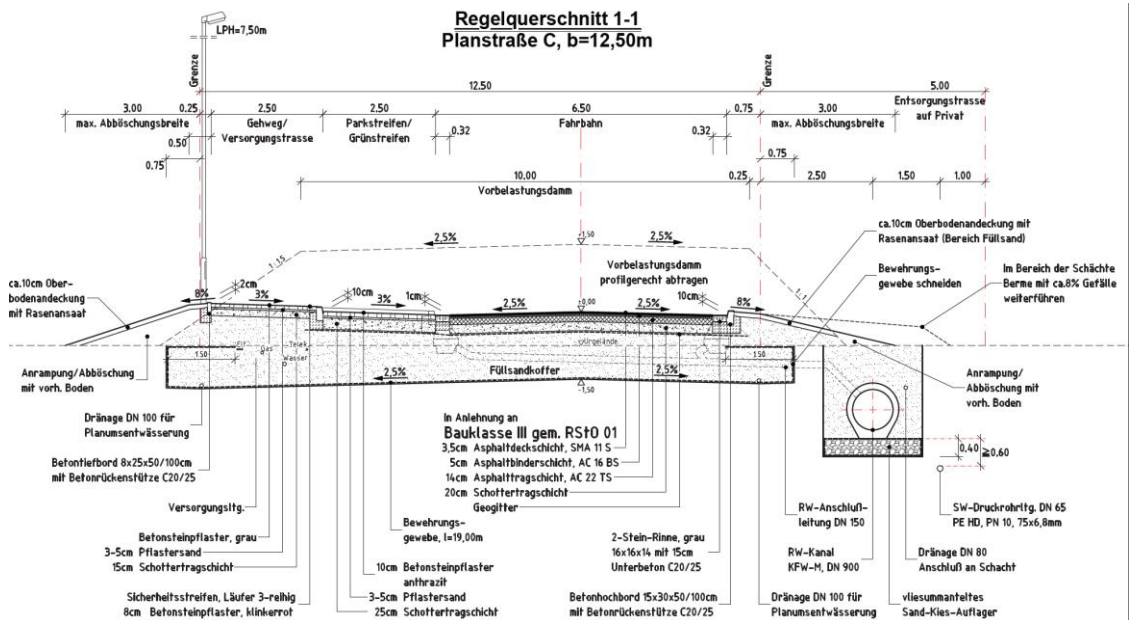
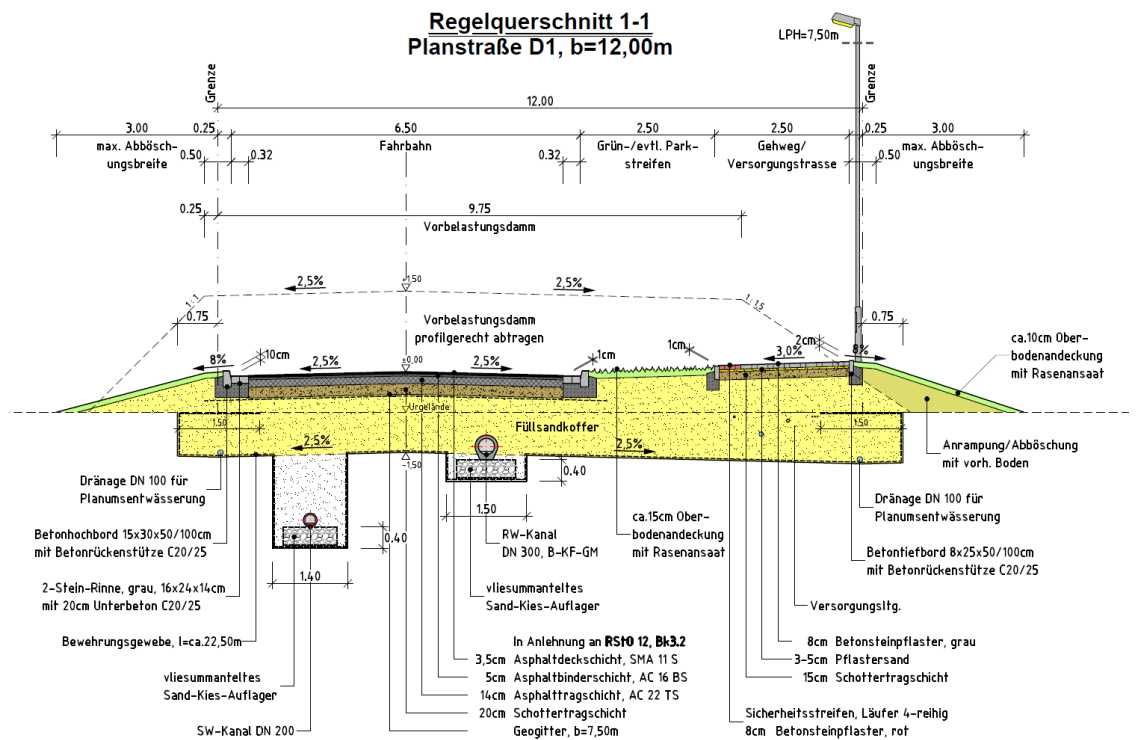
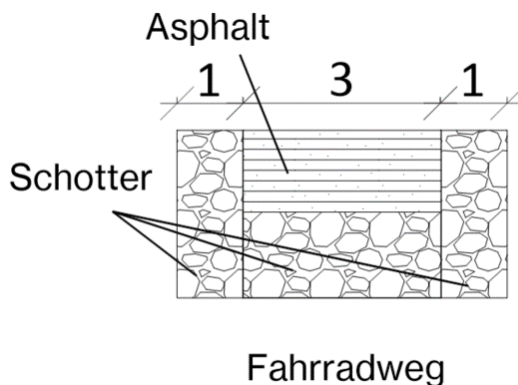


Abb. 21 Skizze des geplanten Ausbaus des Fuß- und Radwegs

**Stellplätze**

Es wurde geprüft, ob Regelungen für die Anlage von Stellplätzen erfolgen sollen (z.B. Festschreibung einer hohen Wasserdurchlässigkeit). Die Stadt nimmt von solchen Regelungen Abstand, da die speziellen wirtschaftlichen Erfordernisse zukünftiger Betriebe sehr hoch gewichtet werden. Es kann durchaus sein, dass Stellplätze für Schwerlastverkehr mit wasserdurchlässigem Material nicht in allen Fällen zielführend sind. Die Stadt geht davon aus, dass die Betriebe ihre eigenen Abwägungen zwischen betrieblicher Notwendigkeit und Nachhaltigkeit durchführen.

Bauverbot entlang der Autobahn

Entlang der Autobahn BAB 28 besteht eine **Bauverbotszone von 40 m** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG²⁹, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn). Sie wird dadurch gesichert, dass dieser Bereich als nicht überbaubarer Bereich in der Planzeichnung festgesetzt wird.

Zudem besteht eine **100 m breite Baubeschränkungszone** (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn). Hier ist bei Baugenehmigungen die Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes erforderlich, soweit Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Hierüber erfolgt ein Hinweis auf dem Plan.

ÖPNV

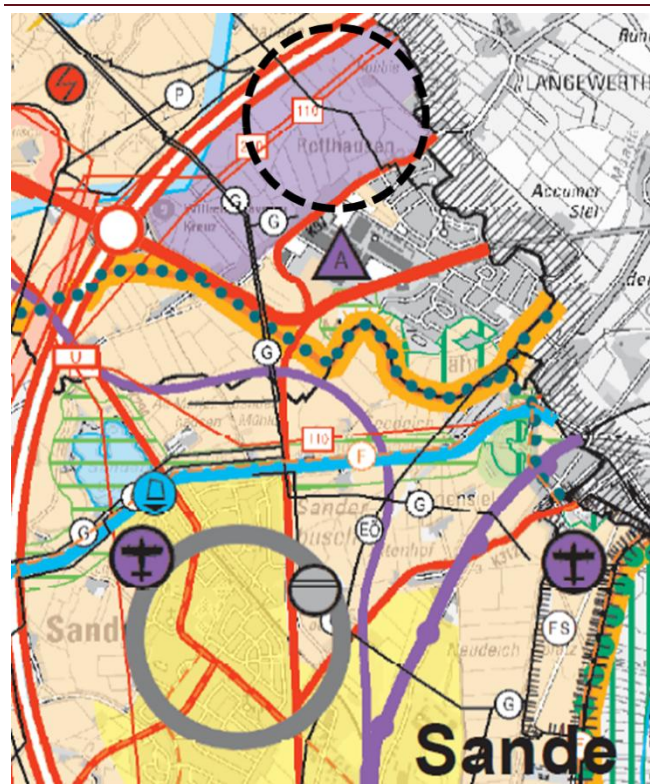
Das Plangebiet ist über die *Roffhausener Landstraße* an verschiedene überörtliche Buslinien angebunden (Richtung Wilhelmshaven, Wiesmoor, Sande, Jever, Varel). Damit entstehen positive Standortvoraussetzungen. Für arbeitsplatzintensive Betriebe kann diese Lage an einer öffentlichen Nahverkehrsrouten von Vorteil sein. Eine weitere Einbindung der vorhandenen Linien in das Plangebiet kann bei entsprechendem Bedarf grundsätzlich erfolgen.

Luftfahrt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 liegt im 1,5 km bis 4,0 km-Radius des genehmigten Instrumentenan- und -abflugverfahrens am Verkehrslandeplatz Mariensiel. Innerhalb dieses Bereiches sind grundsätzlich Bauwerkshöhen von bis zu 30 m über NHN zulässig. Höhere Bauwerke bedürfen einer Zustimmung durch die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Außenstelle Oldenburg, -Luftaufsichtsbehörde-, Kaiserstraße 27 in 26122 Oldenburg.

29 Bundesfernstraßengesetz, (FStrG) neugefasst durch B. v. 28.06.2007 BGBl. I S. 1206; zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v. 22.12.2023 BGBl. 2023 I Nr. 409

Abb. 22 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland (2020) – Zeichnerische Darstellung



Der Verkehrslandeplatz Mariensiel befindet sich südöstlich des Plangebiets in rd. 2,5 km Entfernung. Südwestlich des Plangebiets befindet sich das Nordwest-Krankenhaus Sanderbusch mit einem Landeplatz für Helikopter, dies beeinflusst jedoch nicht das Plangebiet.

3.11 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB

Militär

Das Plangebiet befindet sich in über 20 km Entfernung zur LV-Radaranlage Brockzetel sowie in über 6 km Entfernung zur Verteidigungsanlage Jever (ehemaliger Flugplatz). Aufgrund dieser Entfernungen sind keine grundsätzlichen Höhenbeschränkungen erforderlich, jedoch kann es zu einem Abstimmungserfordernis mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr kommen, falls während der Bauphase Kräne zum Einsatz kommen.

Rüstungs- altlasten

Im Bereich des Plangebiets sind in früherer Auswertung (2006)³⁰ der alliierten Luftbilder mehrere Einwirkungen zu verzeichnen. Es finden sich u.a. vermutliche **Bombenblindgänger**, Bombentrichter und Hinweise auf Munitionsflächen.

Mit Schreiben vom 23.3.2023 hat die Stadt speziell für den vorliegenden Planbereich die Luftbildauswertung angefordert.

Auf der Planzeichnung ist der generelle Sicherheitshinweis enthalten: Im Gebiet sind Bombardierungen bekannt. Eine Oberflächensondierung ist aus Sicherheitsgründen in den von Tiefbauten betroffenen Bereichen erforderlich. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen des LGLN zu benachrichtigen.

30 Die Auswertung erfolgt 2006 im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans für den JadeWeserPark.

3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Städtebaulicher Rahmenplan

Grundlage für die vorliegende Planänderung ist ein umfänglicher **städtebaulicher Rahmenplan**, der die Gesamtentwicklung des JadeWeserParks vorbereitet. Die vorliegende 23. Planänderung steht in voller Übereinstimmung mit den bereits 2006 getroffenen Zielvorstellungen für ein großes interkommunales Gewerbeareal des Zweckverbandes.

Einzelhandels- konzept

Die Stadt Schortens verfügt über ein fortgeschriebenes **Einzelhandelskonzept**³¹. Darin sind zur Sicherung der zentralen Versorgungsstrukturen der Stadt Sortimentslisten und Versorgungsbereiche definiert und derzeit aktualisiert wird. Die Ergebnisse des Konzeptes werden durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen, die mit den zentralen oder überörtlichen Versorgungsstrukturen konkurrieren würden, berücksichtigt (siehe hierzu auch Kapitel 3.9 sowie textliche Festsetzung § 1 auf dem Plan).

Sonstige Entwicklungskonzepte der Stadt Schortens (Windenergie, Photovoltaik) werden nicht in ihren Aussagen berührt.

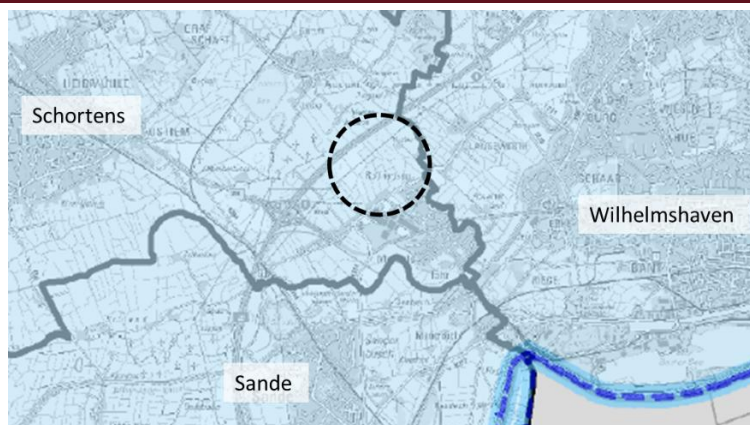
3.13 Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB

Hochwasser

Im Plangebiet oder in der Umgebung befinden sich keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (nach § 78 b WHG), verordnete Überschwemmungsgebiete oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (nach § 76 WHG)³².

Abb. 23 RROP Landkreis Friesland, Beikarte Hochwasserschutz



Laut dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) befindet sich die Stadt Schortens in einem hochwassergefährdeten Gebiet³³.

Die Umweltkarten Niedersachsen kennzeichnen entlang der Küste einen großflächigen Bereich als Risikogebiet HQextrem, also für ein Hochwasser mit geringer Wahrscheinlichkeit.

Daraus können sich im speziellen Einzelfall Anforderungen an den außerordentlichen Hochwasserschutz ergeben, z. B. bei Betrieben, die in besonderem Umfang wassergefährdende Stoffe einsetzen.

In der Hochwassergefahrenkarte für das Küstengebiet Weser (Stand 31.12.2019, Kartenblatt 06)³⁴ ist das Gebiet als hinterdeichs gelegener Bereich ausgewiesen, der in einem Extremfall überflutet

31 Stadt Schortens, Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, 2018, erstellt durch Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, Dortmund, Nürnberg

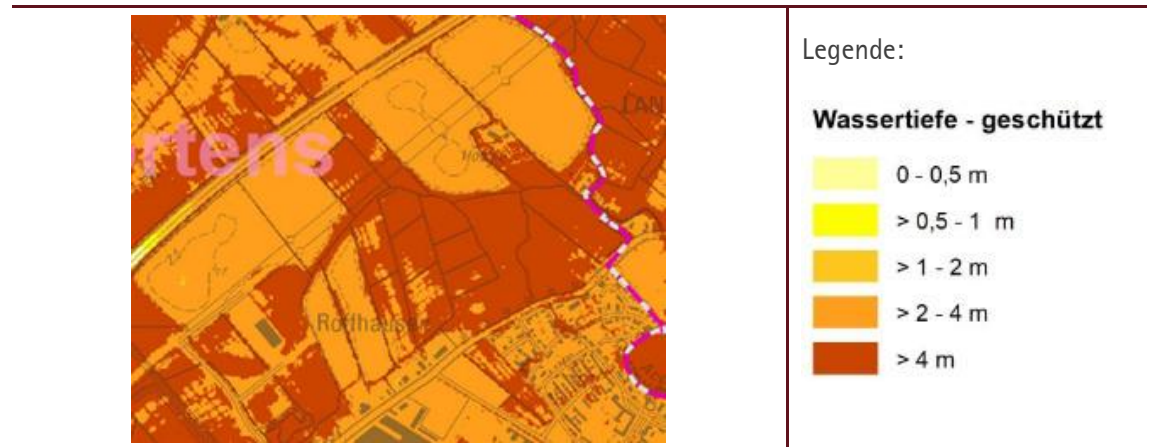
32 Umweltkarten Niedersachsen (2024): Grenzen der Risikogebiete HQ100, HQextrem, HQhäufig; Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten; Überschwemmungsgebiete Verordnungsflächen Niedersachsen; vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete Niedersachsen – Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWK), Norden

33 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland (2020), Beikarte Hochwasserschutz

34 Quelle: Hochwassergefahrenkarte HQextrem, Koordinierungsraum Tide-Weser, Gewässer Küstengebiet Weser, M 1: 25.000, Kartenblatt 6 von 27, Stand 31.12.2019

werden kann. Die Karte verzeichnet für den Bereich potentielle Wassertiefen von 2 bis > 4 m für geschützte Bereiche.

Abb. 24 Ausschnitt Hochwassergefahrenkarte HWextrem, geschützte Wassertiefen



Die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** vom 19.08.2021 benennt als länderübergreifender Raumordnungsplan Ziele und Grundsätze der Raumordnung hinsichtlich der Hochwasservorsorge. Folgende Aspekte sind dabei für die Planung als relevant anzunehmen:

- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen. (I.1.1 – Ziel der Raumordnung)
- Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen. (I.2.1 – Ziel der Raumordnung³⁵)

Laut Kartenwerk kann es im Falle des Versagens von Hochwasserschutzreinrichtungen zu potentiellen Wassertiefen von 2 bis > 4 m kommen (HWextrem, i. d. R. als 200-jähriges Ereignis angenommen). Informationen zu möglichen Fließgeschwindigkeiten im Falle eines Hochwassers liegen nicht vor. Durch die Auswirkungen des Klimawandels kann es zu häufigeren Hochwasserereignissen kommen, bisher sind der Stadt jedoch keine Hochwasserereignisse auf der Fläche bekannt oder in solcher Weise dokumentiert, dass sie für die Bewertung des Risikopotentials der Fläche als Referenz herangezogen werden können.

- III. Schutz vor Meeresüberflutungen
- III.1 (Z) Der Raum, der für eine aus wasserwirtschaftlicher Sicht später notwendig werdende,

35 Nach Eingabe durch den Landkreis Friesland, 29.06.2026 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde das Ziel I.2.1 ergänzt.

rechtlich mögliche Verstärkung von technischen Anlagen zum Schutz vor Meeresüberflutungen erforderlich sein wird, ist binnenseitig von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten.

Das Plangebiet liegt in deutlichem Abstand zu den Deichlinien (1. und 2. Deichlinie entlang des Jadebusens). Die überplanten Flächen werden für eine Erweiterung, Verstärkung oder Veränderung der Deichlinien nicht benötigt.

- III.4 (G) Siedlungen sollen nur in ausreichend geschützten Küstengebieten weiterentwickelt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, wenn die Weiterentwicklung von Siedlungen den Schutz vor Meeresüberflutungen nicht beeinträchtigt, und wenn überwiegende Gründe des öffentlichen Interesses die Weiterentwicklung notwendig machen; in diesem Fall soll für die baulichen Anlagen eine Bauweise gewählt werden, die der für den jeweiligen Standort im Überflutungsfall prognostizierten Wassertiefe und hydrodynamischen Belastung angepasst ist.

Mit den vorhandenen Deichen besteht ein geeigneter, laufend überwachter und im Bedarfsfall ausbaufähiger Schutz vor Meeresüberflutungen. Ein ausreichender Küstenschutz ist gewährleistet.

Die hinterdeichs gelegene Planung eines Gewerbegebiets (GE) stellt keine raumbedeutsame, kritische Infrastrukturplanung oder -maßnahme mit länder- oder Staatsgrenzen überschreitender Bedeutung oder im Sinne der BSI-Kritisverordnung dar, so dass die übrigen Anforderungen des Raumordnungsplanes von dem Vorhaben nicht berührt werden.

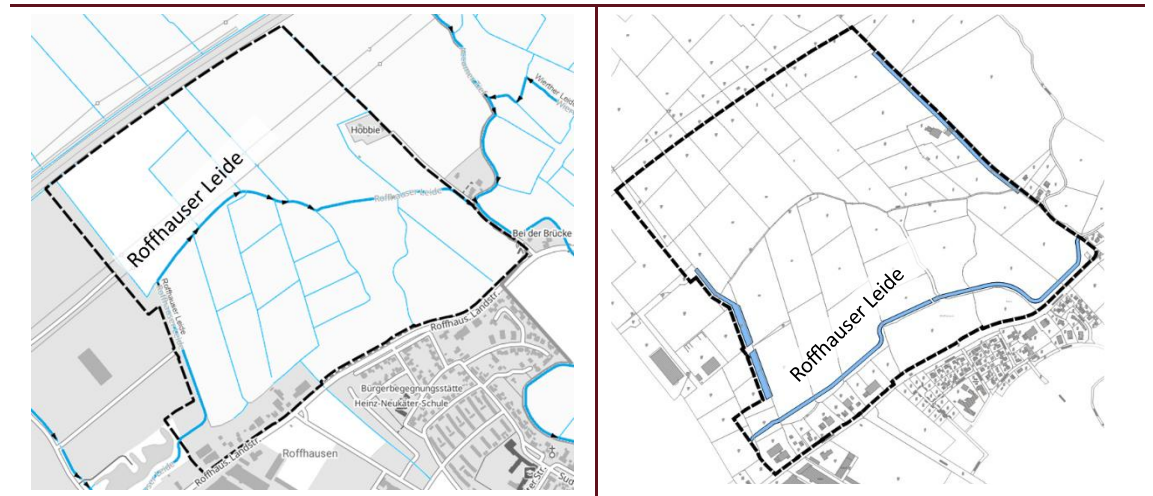
Die Anforderungen der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz finden in der Planung Berücksichtigung. Nahezu das gesamte Stadtgebiet der Stadt Schortens ist als potentieller Überschwemmungsbereich im Falle des Versagens der Deichanlagen ausgewiesen. Es bestehen keine passenden Ausweichflächen ohne eine entsprechende Darstellung.³⁶

Gewässer

Etwa mittig im Plangebiet verläuft die Roffhauser Leide, das Verbandsgewässer Nr. 45 (Gewässer II. Ordnung) der Sielacht Rüstringen. In Abstimmung mit der Rüstringer Sielacht ist nördlich des Gewässers II. Ordnung ein Gewässerräumstreifen mit 8 m Breite sowie südlich mit 10 m Breite (gemessen von der oberen Böschungskante des Gewässers) vorzusehen. Die Räumstreifen sind so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Räumstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche Anlagen, freizuhalten. Der querende Fuß- und Radweg (Notzufahrt) wird in der Höhenführung und der Befestigung so angelegt, dass Unterhaltungsfahrzeuge ihn unproblematisch queren und zum Wechsel der Fahrseite nutzen können. Anpflanzungen von Gehölzen im Bereich der Räumstreifen sind nur mit Genehmigung des Entwässerungsverbandes zulässig.

36 Nach Eingabe durch den Landkreis Friesland, 14.05.2025 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Abschnitt zu Hochwassergefahren hinzugefügt sowie .

Abb. 25 Geplante Verlegung der Roffhauser Leide



Oberflächen- entwässerung

Infolge der Planung ist von einer weitgehenden Überformung in Form von Bebauung und Versiegelung des bislang landwirtschaftlich genutzten Areals auszugehen. Anfallendes Oberflächenwasser kann nicht mehr wie bisher innerhalb des Plangebiets versickern, so dass Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung notwendig werden.

Die **Roffhauser Leide** als Gewässer II. Ordnung wird umverlegt und nun innerhalb der festgesetzten südlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und südlich der geplanten Regenrückhaltebecken verlaufen. Der Anbindungspunkt der Roffhauser Leide aus dem westlich bestehenden JadeWeserPark wird berücksichtigt. Berücksichtigt ist auch gemäß Abstimmung ein 8 bzw. 10 m breiter Gewässerräumstreifen, der einen Unterhaltungsweg aufnimmt.

Die wasserwirtschaftliche Vorplanung der Oberflächenentwässerung sowie der Schmutzwasserentsorgung eines Fachbüros liegt vor³⁷. In dieser wurde geprüft, in welchem Umfang zukünftig Oberflächenwasser im Plangebiet anfällt und wie dieses versickert oder schadlos abgeleitet werden kann. Die Lage der Entwässerungsflächen und auch die Erschließungsplanung basiert auf diesem Vorkonzept, dass ein sog. 30-jähriges Hochwasserereignis als Basisannahme hat.

Oberflächenentwässerung Industriegebiete und Gewerbegebiete – Nördlich der verlegten Roffhauser Leide werden neu große Rückhaltebereiche geschaffen, die an Regenrückhaltegräben münden, die aus den Baufeldern kommen.

Der nördlich verlaufende **Autobahnseitengraben** wird zwar nicht nachrichtlich zeichnerisch in den Plan aufgenommen, bleibt jedoch in seinem Bestand vollständig erhalten und wird auch keine zusätzlichen Oberflächenwässer aus den Baugebieten aufnehmen. Er kann ohne Veränderung weiterhin in den Bestandsstrukturen an der nördlichen Grenze des Plangebietes abgeführt werden. Alle anderen sonstig bestehenden Gräben (III. Ordnung) werden aufgehoben und sind damit in der Planzeichnung auch nachrichtlich nicht mehr übernommen worden. Dies gilt insbesondere für den nordwestlichen Teil des Grabens zwischen den beiden Bebauungsplangebiet Nr. 124 und vorliegend Nr. 157.

Die vorgesehenen südlichen Regenrückhaltebereiche werden unter der Behelfszufahrt verbunden.

Eine genaue Festlegung erfolgt jedoch erst im Rahmen des Entwässerungsantrages an die Untere Wasserbehörde. Am Einleitpunkt werden Vorrichtungen zur Drosselung und zu Abscheidung gewässergefährdender Stoffe erforderlich.

Die südöstlich der Roffhauser Leide befindlichen Bodendenkmäler werden von den obigen Planungen nicht tangiert.

Der vorhandene Graben am nordöstlichen Plangebietsrand wird als Regenrückhaltegraben entwickelt. Es ist als solcher einschließlich eines einseitigen 5 m breiten Unterhaltungstreifens im Plan festgesetzt.

Oberflächenentwässerung Mischgebiete – Die Oberflächenentwässerung in dem Mischgebiet beruht auf dem Bestandssystem. Sie erfolgt über die Rückhaltung und Versickerung auf den Grundstücken. Abflüsse von Niederschlagsspitzen können über das Grabennetz im Norden des Gebiets, das auch weiterhin an die Roffhauser Leide anschließt, abgeführt werden.

3.14 Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden

§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB

In Gewerbe- und Industriegebieten können ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke zugelassen werden, dies ist im vorliegenden Planfall jedoch seitens der Stadt nicht beabsichtigt.

Im südlich liegenden Mischgebiet sind ebenfalls Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke regelmäßig zugelassen und es wäre die Umsetzung einer Unterkunft für Flüchtlinge oder Asylsuchende möglich. Derzeit befindet sich dort jedoch keine solche Unterkunft und die Umsetzung eines solchen Vorhabens ist derzeit nicht beabsichtigt oder wahrscheinlich.

3.15 Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen

§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB

Die großen mit Bäumen bestandenen Hausgärten entlang des Mischgebiets werden als private Grünflächen in die Planzeichnung übernommen.

Entlang der Roffhauser Leide werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie dienen dem teilweisen Ausgleich des Eingriffs, sowie als Retentionsraum und Abgrenzung gegenüber des Mischgebiets und der südöstlich liegenden Wohnbebauung.

Entlang der für die Entwässerung vorgesehenen Gräben sind 5 bis 10 m breite öffentliche Grünflächen festgesetzt worden, um ausreichend breite Räumstreifen sicherzustellen.

Darüber hinaus sind keine Grün- und Freiflächen geplant, es handelt sich um Gewerbe- und Industriegebiete und der wirtschaftliche Belang einer effizienten, intensiven Flächennutzung für Unternehmen wird sehr hoch gewichtet.

4 Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art, Maß der baulichen Nutzung / baurechtliche Regelungen

Art der baulichen Nutzung

Es werden **Industriegebiete (GI/Gle)**, **Gewerbegebiete (GE)** und ein **Mischgebiet (MI)** festgesetzt.

Es werden nur in geringem Umfang Reglementierungen der zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (BauNVO) vorgesehen. So wird in allen Industrie- und Gewerbegebieten **betriebsbezogenes Wohnen ausgeschlossen**. Auch betriebsbezogenes Wohnen erfordert einen gewissen Schutz. Im vorliegenden Planfall sollen die Flächen aber diesbezüglich uneingeschränkt gewerblichen Belangen dienen. Mögliche Sicherheitserfordernisse großer Betriebe (z.B. Rund-um-die-Uhr-Überwachung) benötigen nicht zwingend auch betriebsbezogene Wohnungen.

Aus schallschutztechnischen Überlegungen heraus erfolgt auch ein Ausschluss aller Betriebe, die dem Schutzanspruch einer Wohnnutzung vergleichbar sind. Ausgeschlossen in allen Industrie- und Gewerbegebieten werden Hotel, Beherbergungsbetriebe, Boardinghäuser und ähnliche Unternehmungen.

Ausgeschlossen wird auch zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel. Die Versorgungsstrukturen von Schortens sollen nicht gefährdet werden (siehe textliche Festsetzung § 1).

Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,9** für alle gewerblichen und industriellen Bauflächen festgesetzt. Für das Mischgebiet gilt eine maximale GRZ von 0,3, bei einer maximal eingeschossigen Bauweise (I). Mit diesen Nutzungsziffern werden die Regelungen der weiter westlich angrenzenden Mischgebiete (siehe auch früherer Bebauungsplan Nr. 124) weitergeführt. Ziel ist es, entlang der *Roffhausener Landstraße* den hier noch vorhandenen eher kleinteiligen und eher ländlich geprägten Siedlungscharakter mit baumbestanden, großen Grundstücken zu bewahren.

Die in § 17 BauNVO genannten Werte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gelten seit der Aktualisierung der BauNVO (2021) nicht mehr als starre „Obergrenze“ (Rechtsrahmen vor 2021), sondern sind als „Orientierungswert“ zu sehen. Der Orientierungswert für Gewerbe- und Industriegebiete liegt bei 0,8 (§ 17 BauNVO). Eine Überschreitung des Orientierungswertes ist möglich. Die Gründe, die zu einer Überschreitung führen, sind in der Begründung zum B-Plan darzulegen.

Die Stadt Schortens hat für die Festsetzung einer GRZ von 0,9 folgende Gründe:

- Eine hohe Ausnutzung von Grundstücken für große Wirtschaftsbetriebe ist zielführend, da damit auf weitere Flächenentwicklung an anderer Stelle in der Region verzichtet werden kann;
- die Stadt wird in ihren Planungen regelmäßig von den Betrieben damit konfrontiert, dass eine flächenmäßig hohe Ausnutzung der Gewerbegrundstücke möglich sein soll. Die Betriebe sichern sich damit frühzeitig und zielführend Entwicklungsspielräume beim Erwerb der Flächen;
- eine hohe bauliche Ausnutzung im Bereich des Gewerbe- und Industriebaus wirkt nachhaltig, denn die gewerblichen Strukturen bieten oft keine Möglichkeiten, noch freie Grundstücksflächen naturschutzfachlich wirklich sinnvoll zu entwickeln. Oft sind große Zaunanlagen und Abschirmungen der Grundstücke notwendig, die Sichtbarkeit von Gebäuden muss gegeben sein (Sicherheitserfordernisse, Brandschutz) und es sind z.B. Anpflanzungen von Baumgruppen und nicht einsehbare Grünbereiche schwierig umsetzbar oder werden ganz abgelehnt. Da deshalb kaum sinnvolle naturschutzfachliche Anpflanzungen innerhalb der Bauflächen möglich sind, ist eine insgesamt intensive Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen geboten, womit auch ein Flächenbedarf an anderer Stelle gering gehalten werden kann. Ein Grünausgleich findet an anderer Stelle des Plangebiets statt, entlang der Gräben, der Regenrückhaltebereiche und in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;

- ein angespannter allgemeiner Markt und auch die Konkurrenz um Gewerbestandorte veranlassen die Stadt in ihrer Abwägung dazu, eine optimierte Angebotsplanung zu erstellen und den Betrieben möglichst weitreichende Spielräume zu bieten;
- die erhöhten Anforderungen an die Oberflächenentwässerung (Flächenvorhaltung) stehen einer GRZ von 0,9 nicht entgegen und sind berücksichtigt; auch die damit verbundenen erhöhten Ausgleichs- und Kompensationserfordernisse an anderer Stellen sind in der Abwägung aller Belange zu akzeptieren und können dennoch umgesetzt werden.

Die Festlegung einer Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt explizit nicht, da insbesondere große Industrie- und Logistikbetriebe Hallenbauten benötigen, die sich nicht auf einzelne Geschosse beziehen. Zielführend ist hier als grundsätzliche Regelung vielmehr die Festsetzung einer **Baumassenzahl (BMZ)**. Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 21 Abs. 1 BauNVO). Die Baumassenzahl liegt in den Industriegebieten (GI) bei 10, in den eingeschränkten Industriegebieten (Gle) bei 8 und in den Gewerbegebieten (GE) bei 6. Mit dieser Regelung werden die vorhandenen Maße der baulichen Nutzung im bestehenden JadeWeserPark weitergeführt. Sie haben sich bewährt und sollen auch innerhalb der Erweiterungsfläche gelten.

Bauweise

Festgelegt wird eine **abweichende Bauweise (a)** für die Industrie- und Gewerbegebiete. Gebäude dürfen in offener Bauweise errichtet werden, jedoch besteht keine Begrenzung der Gebäudelängen. Grenzabstände im Sinne der NBauO sind zu beachten. Durch diese Regelung dürfen Gebäude die Länge von 50 m überschreiten. Solche Gebäudelängen sind z.B. für Industrie- und Logistikbetriebe nicht ungewöhnlich. Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise ohne Längenbeschränkung wird entsprechend des Planziels der Stadt eine hohe Ausnutzbarkeit der Flächen ermöglicht (siehe textliche Festsetzung § 2).

Für das festgesetzte Mischgebiet gilt dagegen die **offene Bauweise (o)**. Hier sind die Gebäude nur mit seitlichem Grenzabstand zu errichten (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Überbaubare Fläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über **Baugrenzen** definiert. Diese halten in den Industrie- und Gewerbegebieten von allen öffentlichen Verkehrsflächen und auch den Maßnahmenflächen oder Grünflächen einen Mindestabstand von 3 m, zumeist jedoch 5 m ein. Bei parallel verlaufenden öffentlichen Leitungen vergrößert sich der Abstand entsprechend. Gräben werden durch einen zwischenliegenden Grünstreifen zusätzlich geschützt.

Im Mischgebiet sind die Baugrenzen eher eng gehalten, an den vorhandenen Nutzungen orientiert und den Bestand sichernd. Besondere flächenmäßige Entwicklungsspielräume werden hier in Abgleich mit den wirtschaftlichen Erfordernissen des Gesamtplanes nicht gesehen. Konflikte durch ein Heranrücken z.B. neuer Wohnbauten innerhalb der Mischgebiete an das industriell-gewerbliche Areal werden damit vermieden.

Nicht überbaubare Fläche

Entlang der A 29 gilt eine **Bauverbotszone von 40 m** (§ 9 Abs. 1 FStrG). Dieser Bereich ist nachrichtlich in den Plan übernommen worden. Hier werden mit der Baugrenze entsprechend 40 m Abstand eingehalten. Dieser Abstand ist als **nicht bebaubare Fläche** festgelegt worden, damit sichergestellt ist, dass hier auch keine Nebenanlagen oder sonstige technische Einrichtungen von Betrieben errichtet werden.

Nebenanlagen

Für die Errichtung von Nebenanlagen erfolgt ansonsten explizit keine Regelung, die das zulässige Maß der BauNVO einschränken würde. Die Belange einer vorsorgenden Gewerbeentwicklung, die ggf. mit neuen Anforderungen bezüglich der Nebenanlagen (z.B. Energie-Speicherelemente) konfrontiert ist, sollen keine Einschränkungen auferlegt werden.

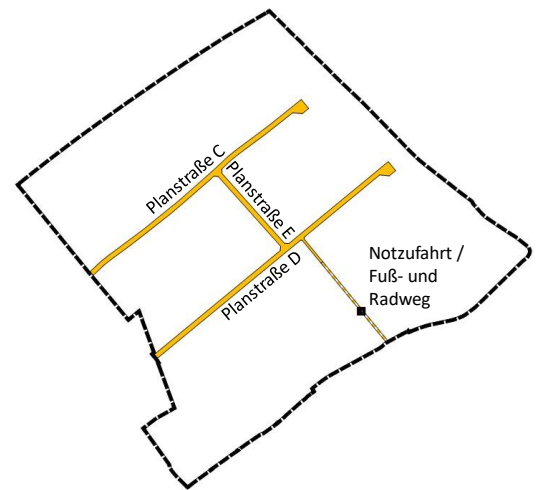
Verkehrsflächen

Zur internen Erschließung des Plangebiets werden öffentliche Verkehrsflächen für neue Planstraßen vorgesehen. Sie werden als Verlängerung der bereits im südwestlichen Gewerbegebiet vorhandenen Straßen errichtet und enden nach rd. 700 bzw. 790 m jeweils mit einem Wendehammer (30 m). Nach rund 400 m der nördlichen Planstraße C ist eine Verbindungsstraße zur südlichen Planstraße D geplant.

Das Straßenprofil der Hauptachsen (Planstraße C, D und der Verbindungsstraße E) weist ein einheitliches Profil von 12,5 m auf. Die bewährten Flächenstandards für gewerblich genutzte Straßen, die auch im bestehenden JadeWeserPark umgesetzt wurden, werden damit weitergeführt.

Eine Verbindung nach Süden zur *Roffhausener Landstraße* (mündet etwa auf Höhe der *Göttinger Straße*) wird als **Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**, d.h. als Fuß- und Radweg und zugleich als Notzufahrt, falls andere Zufahrtsmöglichkeiten blockiert sind. Sie hat eine Breite von insgesamt 6 m.

Räumliches Ergebnis

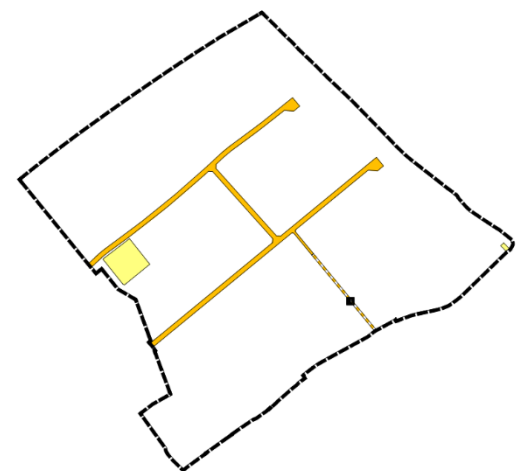


Versorgungsfläche

Am westlichen Rand wird eine ca. 8.000 m² große Versorgungsfläche (Hellgelb) vorgehalten. Sie liegt an zentraler Stelle und soll der Errichtung einer Umspannstation dienen, die erlaubt, das Plangebiet optimal an die Energieversorgung anzuschließen.

Im Osten wird außerdem um einen bestehenden Mast eine Versorgungsfläche dargestellt, um den Standort zu sichern.

Räumliches Ergebnis

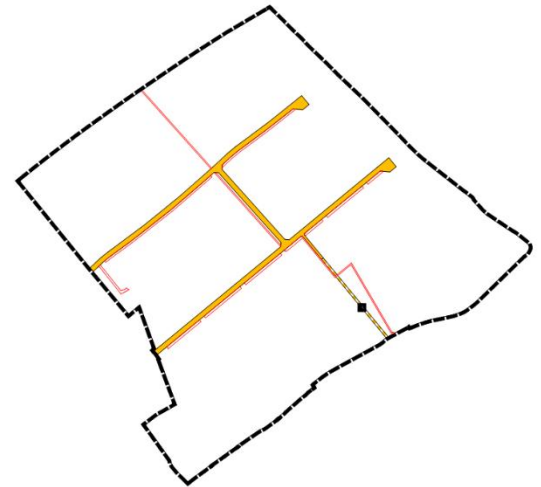


Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)

Zur Sicherstellung der dinglichen Rechte der quer durch das Gebiet verlaufenden Schmutzwasserdruckleitung wird ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)** festgesetzt (nebenstehend rot hervorgehoben).

Des Weiteren werden Leitungsrechte entlang der Planstraßen im Bereich der Industrie- und Gewerbegebiete bestimmt. Die Rechte werden zugunsten der zuständigen Leitungsträger bzw. Unterhaltungsverbände ausgesprochen (siehe textliche Festsetzung § 4).

Räumliches Ergebnis

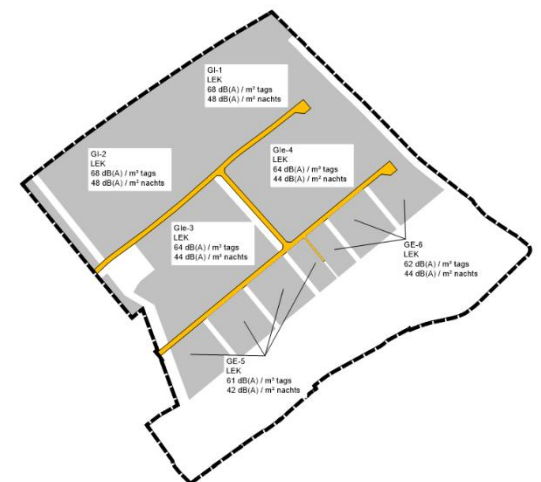


Emissionskontingentierung

Zur Sicherstellung des erforderlichen Immissionsschutzes werden die Flächen in den Industrie- und Gewerbegebieten kontingentiert. Für einzelne Baufelder werden jeweils die maximal zulässigen **Emissionskontingente** in einem dB(A) Tagwert und einen dB(A) Nachtwert angegeben.

In den zwei westlichen kleinen Baugebieten sind die Pegel aus dem Bestandsplan Nr. 124 übernommen. Diese Flächen ergeben sich nur durch das Erfordernis, den vorliegenden Bebauungsplan mit den Regelungen des Bebauungsplans Nr. 124 konsistent zu verknüpfen. In den kleinen Flächen gelten deshalb die Pegelregelungen des Bebauungsplanes Nr. 124 weiter.

Räumliches Ergebnis

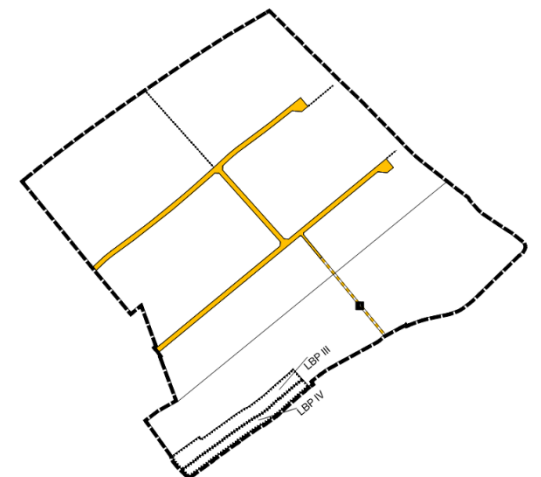


Lärmpegelbereich

Zur Sicherstellung des erforderlichen Immissionsschutzes vor Verkehrslärm werden entlang der *Roffhausener Landstraße* im Mischgebiet in einem Korridor von 25 m ab der Straßenparzelle der Lärmpegelbereich IV und sodann bis zum nördliche Ende der Mischgebietsfläche der Lärmpegelbereich III festgesetzt.

Alle Bauten müssen die Anforderungen zum Schutz von Innenräumen und Außenwohnbereichen erfüllen (siehe auch textliche Festsetzung § 3.3)

Räumliches Ergebnis



Fläche für die Wasserwirtschaft / Wasserflächen

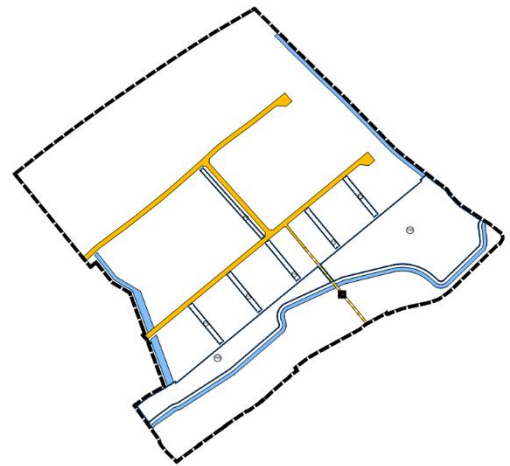
Die *Roffhauser Leide* wird als **Wasserfläche** dargestellt. Sie wird nach Südosten verlegt, verläuft somit oberhalb des Mischgebietes und südlich von den Gewerbegebieten. Am östlichen und westlichen Rand des Plangebietes werden große Entwässerungsgräben geplant. Sie sind infolge ihrer Breite ebenfalls als Wasserflächen dargestellt. Die zugehörigen Räumstreifen werden als öffentliche Grünflächen gesichert.

In den privaten Grünflächen nördlich des Mischgebietes verläuft ein Entwässerungsgraben. Er bildet die Vorflut für das Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser, das von den Grundstücken im Mischgebiet abläuft.

Ergänzt wird die Entwässerung des gesamten Gebietes durch zahlreiche Regenrückhaltebereiche, die zum einen der mittig liegenden Verbindungsstraße aber auch den Gewerbegebieten im Süden zugeordnet sind. Sie werden als **Flächen für die Wasserwirtschaft** festgesetzt.

Ein großer Entwässerungsbereich ist nördlich der verlegten Roffhauser Leide (nebenstehend hellblau) konzipiert. Eine eigene Festsetzung ist hier nicht erforderlich, denn er liegt innerhalb einer Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Räumliches Ergebnis

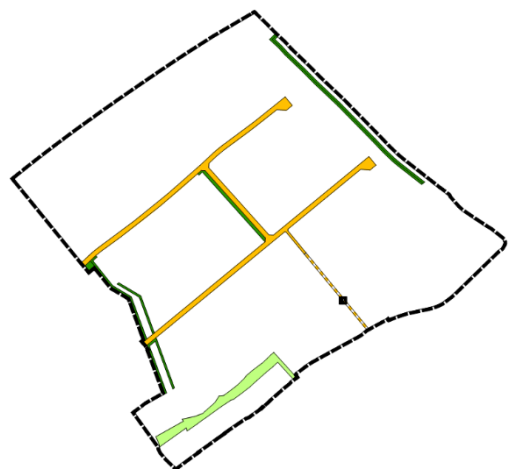


Öffentliche / private Grünflächen

Die erforderlichen Räumstreifen entlang der Entwässerungsgräben werden als **öffentliche Grünflächen** (dunkelgrün) festgesetzt, ebenso wie ein erforderlicher Grünstreifen entlang der Verbindungsstraße in Nähe des Leitungsverlaufs Schmutzwasserdruckleitung (mittig im Gebiet). Die Grünfläche im Nordosten dient zudem der Eingrünung des Gebiets. Für die erforderlichen Räumstreifen entlang der verlegten Roffhauser Leide werden gesonderte Regelungen innerhalb der Maßnahmenfläche getroffen. Die Zweckbestimmungen der Grünflächen sind jeweils im Plan bezeichnet.

Die bestehenden Hausgärten mit teilweise wertvollem Baumbestand im nördlichen Teil des Gebäudebestandes entlang der *Roffhausener Landstraße* im Mischgebiet werden als **private Grünflächen** (hellgrün) festgesetzt.

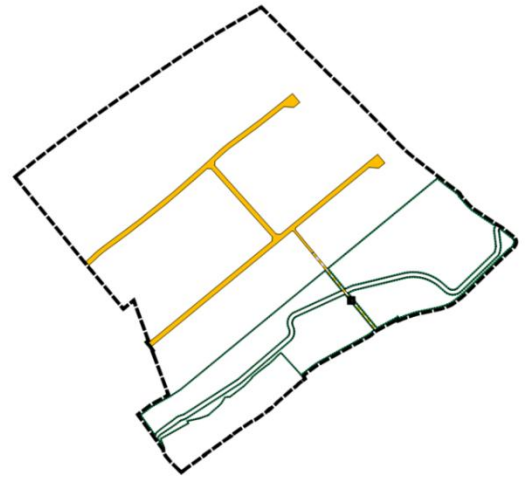
Räumliches Ergebnis



Fläche für Maßnahmen

Ein großer Bereich im Süden des Plangebietes wird als **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** festgesetzt (nebenstehend grün umrandet). Sie begleiten und sichern den verlegten Gewässerlauf der Roffhauser Leide. Ein entsprechendes Maßnahmenpaket wurde festgeschrieben (siehe hierzu auch textliche Festsetzung § 5.3). Sie stellen aber auch einen zielführenden Puffer zwischen den Gewerbegebieten und den südlich der *Roffhausener Landstraße* liegenden Wohngebieten dar.

Räumliches Ergebnis



4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

§ 1.1 Ausschluss von betriebsbezogenem Wohnen – Innerhalb aller Industriegebiete (GI + Gle) und Gewerbegebiete (GE) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (betriebsbezogenes Wohnen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bzw. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

§ 1.2 Ausschluss von Betrieben mit wohnähnlichen Nutzungen – Innerhalb aller Industriegebiete (GI + Gle) und Gewerbegebiete (GE) werden Beherbergungsbetriebe jeder Art (z.B. Hotels, Boardinghäuser) ausgeschlossen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bzw. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO).

§ 1.3 Ausschluss von Windenergieanlagen – Innerhalb aller Industriegebiete (GI) und aller Gewerbegebiete (GE) sind Windenergieanlagen unzulässig (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bzw. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO).

§ 1.4 Ausschluss von Tankstellen – Im Mischgebiet (MI) wird die allgemein zulässige Nutzung durch Tankstellen ausgeschlossen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO).

§ 1.5 Ausschluss von Einzelhandel – Innerhalb aller Industriegebiete (GI), aller Gewerbegebiete (GE) und im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Sortimentsliste von Schortens nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sowie § 1 Abs. 9 BauNVO).

- Zentrenrelevante Sortimente:

Baby- / Kinderartikel, Bekleidung, Wäsche, Bücher, Elektrogroßgeräte, Elektrokleingeräte, Computer / Zubehör, Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Optik, Akustik, Sanitätswaren, Schuhe, Lederwaren, Spielwaren, Bastelartikel, Sportbekleidung, Sportartikel, Telekommunikation, Uhren / Schmuck, Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Zooartikel, Tiermöbel, lebende Tiere;

- Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

(Schnitt-) Blumen, Drogeriewaren, Kosmetik, Apothekerwaren, Nahrungs- / Genussmittel, inkl. Getränke / Tabakwaren, Reformwaren, Papier- / Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Zooartikel, Tiernahrung, Tierpflegemittel.

§ 2 Bauweise

In allen Industrie- (GI) und Gewerbegebieten (GE) wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise zu errichten (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

§ 3 Schallschutz

§ 3.1 Emissionskontingente - Innerhalb der Industrie- und Gewerbegebiete (GI, Gle, GE und GEe) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (L_{EK}) als Tag- und Nachtwerte nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Teilfläche	L _{EK} tags	L _{EK} nachts
GI - 1	68	48
GI - 2	68	48
Gle - 3	64	44
Gle - 4	64	44
GE - 5	61	42
GE - 6	62	44

§ 3.2 Richtungssektoren - Innerhalb der festgesetzten Richtungssektoren lassen sich die je Baugebiet festgesetzten Emissionskontingente (LEK) um die in der folgenden Tabelle angegebenen Zusatzkontingente (LEK_{zus,k}) erhöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie DIN 45691-Geräuschkontingentierung).

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK_i durch LEK_i + LEK_{zus,k} zu ersetzen ist

Teilfläche	Sektor A 50° - 90°		Sektor B 220° - 50°		Sektor C 180° - 220°	
	L _{EK} tags	L _{EK} nachts	L _{EK} tags	L _{EK} nachts	L _{EK} tags	L _{EK} nachts
GI-1	2	7	7	10	5	7
GI-2	2	7	7	10	4	7
Gle-3	6	6	10	12	4	10
Gle-4	1	6	10	12	6	11
GE-5	4	8	8	8	5	8
GE-6	2	5	8	8	6	6

Allgemein gilt:

- Die festgesetzten Emissionskontingente sind als „Beurteilungspegel“ zu verstehen (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBL. 1998 Seite 503 ff - Bei einem schalltechnischen Nachweis ist nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen).
- Berechnung - Die Berechnung der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Immissionswerte I_I ist gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittenfrequenz f=500 Hz und eine mittleren Quellhöhe h_Q = 5 m über GOK durchzuführen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

- Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße und / oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden (DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999).
- Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamtimmisionswert L_{GI} nicht überschritten wird.

§ 3.3 Schallpegelbereiche – Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmpegelbereiche) entlang der Roffhausener Landstraße sind zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen folgende Maßnahmen durchzuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

- a) Beim Neubau bzw. baulichen Veränderungen sind für schutzbedürftige Räume innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV gemäß DIN 4109, Tab. 8, die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III: $R'_{w,res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume = 31 dB für Büroräume

Lärmpegelbereich IV: $R'_{w,res} = 40$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume = 35 dB für Büroräume

- b) Die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) sind auf den der Lärmquelle abgewandten Fassadenseiten anzuordnen.
- c) Die der Lärmquelle zugewandten Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind bei Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden oder eine Innenbelüftung ist sicherzustellen.

§ 4 Geh-Fahr- und Leitungsrecht (GFL)

Die zeichnerisch ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der jeweiligen Leitungsträger bzw. der zuständigen Unterhaltsverbände ausgesprochen.

§ 5 Grünordnung

§ 5.1 Erhaltungsgebot – In den Öffentlichen und Privaten Grünflächen ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

§ 5.2 Anpflanzgebot – Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen mit der Bezeichnung "Planstraße" ist je 500 m² versiegelter Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum gem. Pflanzliste A zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Hierbei ist der Wurzelraum für die vorgesehenen Straßenbäume gemäß der DIN 18915 und 18916 sowie der „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil II" vorzubereiten um einen dauerhaft geeigneten Standort für die vorgesehenen Bäume zu schaffen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).³⁸

In der öffentlichen Grünfläche mit Pflanzgebot ist eine Baum-Strauch-Hecke gem. Pflanzliste B zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Die Öffentlichen Grünflächen entlang von Straßen und Gräben in den Gewerbe- und Industriegebieten sind als halbruderale Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Die Flächen sind gehölzfrei zu halten. Räumfordernisse der Wasserwirtschaft sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a).

Die Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Kennzeichnung RRB, sind als Regenrückhaltebecken naturbezogen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, die

38 Nach Eingabe durch den Landkreis Friesland, 29.06.2026 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde die textliche Festsetzung ergänzt.

Erfordernisse zur Gewährleistung der Wasserwirtschaftlichen Funktion sind dabei vorrangig zu beachten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a).

§ 5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MF) sind folgende Maßnahmen durchzuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

- In den mit MF bezeichneten Flächen sind die für die Oberflächenentwässerung notwendigen Regenrückhaltebecken naturnah anzulegen. Notwendige Gewässerräumstreifen sind als halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb des Gewässerräumstreifens entlang der Roffhauser Leide ist ein Unterhaltungsweg ausschließlich aus wasserdurchlässigem Material (z. B. Schotterbauweise) zu erstellen (zur landwirtschaftlichen Nutzung nicht zugelassen).
- Entlang der Grenzen zu den Gewerbegebieten sind im Norden der mit MF bezeichneten Flächen auf 5,00 m Breite standortgerechte Gehölzpflanzungen gem. Pflanzliste B vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
- Alle sonstigen Flächen sind als artenreiche extensiv genutzte Wiese zu entwickeln.

39

Pflanzliste A für Straßenbäume

Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	klimaresiliente Sorten, in der Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	

Pflanzliste B standortgerechter Bäume und Sträucher

Bäume	
Deutscher Name	Botanischer Name
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher	
Deutscher Name	Botanischer Name
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>

Als Qualitäten sind vorzusehen:

Bei Bäumen Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm

Bei Sträuchern leichte Sträucher 1x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm

§ 6 Zeitlich bedingte Festsetzung

Der Leitungsschutzbereich der 220-kV-Leitung entfällt, wenn der Rückbau der Leitung durch den Leitungsbetreiber erfolgt ist. Die Flächen sind im Anschluss gemäß der getroffenen Industriegebietsfestsetzungen uneingeschränkt nutzbar (§ 9 Abs. 2 BauGB).⁴⁰

4.3 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO mit Begründung

Einen Regelungsbedarf über örtliche Bauvorschriften sieht die Stadt Schortens im Bereich von Werbeanlagen und Lichtwirkungen ihrer großen Gewerbe- und Industriegebiete.

Insbesondere sollen Lichtemissionen, die in der flachen und offenen Landschaft vergleichsweise weitreichend wirken, so geregelt werden, dass empfindliche Nutzungen in der Nachbarschaft wie das Wohnen vor störenden Einwirkungen geschützt werden.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 "Erweiterung JadeWeserPark" identisch.

2. Lichtwirkungen

Innerhalb der Verkehrsräume sowie der Gewerbegrundstücke sind nur direkt strahlende Leuchten ohne leuchtende Seitenteile in horizontaler Montageposition zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch Sachverständige nachgewiesen wird, dass durch geeignete technische Maßnahmen (z.B. Blenden, Filter, geringe Lichtstärke) unzulässige Lichteinwirkungen vermieden werden.

3. Werbeanlagen

Auf Mastwerbeanlagen (Pylone) anzubringende Werbetafeln sind in selbstleuchtender Art zulässig, wenn die Vorgaben der "Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund-/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss vom 13.09.2012 (sogen. Licht- Richtlinie) eingehalten werden.

Die Lichtstrahlung beleuchteter Werbeanlagen ist nur in Richtung der von Nord- bis Südosten abgewandten Seiten, an denen Wohnbebauung benachbart ist, zulässig.

Bei einer Werbeanlage am Pylon ist ein Wechsel der Farbe oder der Leuchtstärke während des Betriebes sowie sogen. Lauflichter oder drehende Werbetafeln nicht zulässig; weitere Leuchtmittel sind am Pylon ab einer Höhe von 5,00 m unzulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 3 NBauO mit einem Bußgeld geahndet werden.

Begründung

In der Umgebung des Gewerbeflächen befindet sich Wohnbebauung. Die Wohnnutzungen sollen gegen unnötige bzw. störende Lichteinwirkungen geschützt werden. Der Wunsch nach einer wirksamen Werbung für die betriebliche Tätigkeit wird grundsätzlich anerkannt. Benennungen, Schriftzeichen, Informationszeichen, Möblierungen (z.B. Fahnen) als Werbeanlagen sind je nach betrieblicher Art notwendig und auch üblich. Sie müssen sich jedoch in ihrer Ausprägung den

⁴⁰ Nach Eingabe durch die TenneT TSO GmbH, 07.05.2025 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde die textliche Festsetzung § 6 hinzugefügt.

allgemeinen Belangen eines Orts- oder auch Landschaftsbildes unterordnen. Das Ortsbild von Roffhausen im vorliegenden Planfall ist nicht in besonderer Weise hervorgehoben oder eigenständig. Dennoch können überdimensionierte oder dominante Werbeanlagen auch hier nachteilige Wirkungen und Überprägungen entfalten.

Eine nachteilige Wirkung von Werbeanlagen in einem Industrie- oder Gewerbegebiet wird weniger in der allgemeinen Größe oder der Höhe gesehen, in der die Werbeanlagen angebracht werden. Es ist verständlich, dass große, weit überregional agierende Betriebe insbesondere an ihren Standorten bedeutender Verkehrsachsen (Autobahnen, Bundesstraßen) eine Werbewirkung entfalten wollen. Eine nachteilige Wirkung ist dann gegeben, wenn zusätzlich zur Größe einer Werbung auch noch eine grelle oder sogar wechselnde Beleuchtung geschaltet wird.

4.4 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind oder bestehen, sind bei der Neuauflistung des Bebauungsplanes nachrichtlich oder als Hinweis zu übernehmen (§ 5 Abs. 4 BauGB).

Nachrichtliche Übernahmen

Bergwerkseigentum – Der Änderungsbereich liegt innerhalb des großflächigen Bergwerksfeldes Jeverland. Als Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe verzeichnet. Derzeitiger Rechteinhaber ist die Oldenburgische Erdölgesellschaft (OEG).

Bodendenkmale – Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich eine Wurt und der Rest einer früheren Deichlinie. Sie unterliegen den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).⁴¹

Bauverbots- und Baubeschränkungszone – Längs der BAB dürfen jegliche Hochbauten, einschließlich Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m-Anbauverbotszone gemäß des § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamts, wenn sie längs der BAB in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen von dem äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Dies gilt auch für temporär errichtete Werbeanlagen sowie Zäune und andere Einfriedungen.⁴²

Verkehrslandeplatz Mariensiel – Der Geltungsbereich liegt im Bereich 1,5 km bis 4,0 km-Radius des genehmigten Instrumentenan- und -abflugverfahrens am Verkehrslandeplatz Mariensiel. Innerhalb dieses Bereichs sind grundsätzlich Bauwerkshöhen von bis zu 30 m über NHN zulässig. Höhere Bauwerke bedürfen einer Zustimmung durch die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Außenstelle Oldenburg, -Luftaufsichtsbehörde-, Kaiserstraße 27 in 26122 Oldenburg.

Wasserwirtschaft – Sielacht Rüstringen – Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft die Roffhauser Leide, das Verbandsgewässer II. Ordnung, Nr. 45 der Sielacht Rüstringen, dessen Gewässerverlauf im Rahmen der Planumsetzung umgelegt wird. Die Satzung der Sielacht ist zu berücksichtigen. Beidseitig ist ein 8-10 m breiter Gewässerräumstreifen (gemessen von der oberen Böschungskante des Gewässers) freizuhalten. Der Räumstreifen ist so zu bewirtschaften, dass der Unterhalt des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Der Räumstreifen ist von allen die Durchfahrt der Räumfahrzeuge behindernden Einrichtungen und Anlagen freizuhalten. Anpflanzungen von Gehölzen sind nur mit Genehmigung des Entwässerungsverbandes zulässig.

41 Nach Eingabe durch das Nds. Landesamt für Denkmalpflege, 08.05.2025 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB werden die Bodendenkmale in der Planzeichnung zum BP dargestellt.

42 Nach Eingabe durch die Autobahn GmbH des Bundes, 30.06.2026 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Hinweis angepasst und ergänzt.

Hinweise

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.⁴³

Leitungsbetreiber – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Freileitungsschutzbereiche der 110 kV und 220 kV-Leitungen sind alle Baumaßnahmen mit den zuständigen Leitungsträgern (Avacon Netz GmbH, TenneT TSO GmbH) abzustimmen. Innerhalb der Leitungsschutzbereiche sind die zulässigen Bauhöhen (DIN EN 50341-1) und die zulässigen Arbeitshöhen (DIN VDE 0105-100) 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 Anlage von Straßen und Fahrwegen innerhalb der Leitungsschutzbereiche. Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Mastschutzbereiches von 25 m um einen Maststandort Bebauung, Abgrabungen oder Anpflanzungen erforderlich werden, so sind diese vorab mit dem Leitungsträger abzustimmen. Die Maststandorte inklusive Sicherheitsabstände und Schutzstreifen sind jederzeit zugänglich zu halten, auch mit schwerem Gerät.⁴⁴

Altlasten – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

Kampfmittel – Innerhalb des Geltungsbereiches hat entsprechend der Auswertung der alliierten Luftbilder eine Bombardierung stattgefunden. Aktuelle Kampfmittelsondierungen sind empfohlen. Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

Artenschutz – Sollten sich bei dem geplanten Bauvorhaben Hinweise auf die Gefährdung von (streng) geschützten Arten ergeben, z.B. bei der Entfernung von Gehölzbestand, so sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Schutz gefährdeter Arten zu beachten. Zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Konfliktes gemäß § 44 BNatSchG sind Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September) durchzuführen. So sind Bäume unmittelbar vor dem Fällen durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Bestimmungen zum allgemeinen Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG sind grundsätzlich zu beachten.⁴⁵

43 Nach Eingabe durch das Nds. Landesamt für Denkmalpflege, 08.05.2025 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Hinweis angepasst.

44 Nach Eingabe durch die TenneT TSO GmbH, 16.06.2026 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Mastschutzbereich auf 25 m geändert.

45 Nach Eingabe durch den Landkreis Friesland, 29.06.2026 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Hinweis ergänzt.

Autobahn 29 – Von der BAB 29 gehen Emissionen aus. Für neu geplante Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.⁴⁶

Teilweise Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 127 – Mit der vorliegenden Planung werden Randflächen im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 127 überplant. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 127 werden damit außer Kraft gesetzt.

Informationsgrundlagen – Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Schortens im Rathaus eingesehen werden.

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist;
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist;
PlanSiG	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist;
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) geändert worden ist;
NKlimaG	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.11.2025 (Nds. GVBl. Nr. 87) geändert worden ist;
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.04.2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30) geändert worden ist.

5 Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren / Durchführung

Größe des Änderungsbereichs gesamt, gerundet	780.000 m ²
Industriegebiete (GI)	381.000m ²
Gewerbegebiete (GE)	105.000 m ²
Mischgebiet (MI)	24.500 m ²
Grünfläche – privat	10.000 m ²
Grünfläche – öffentlich	15.290 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	173.170 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft	40.560 m ²
Flächen für die Versorgung	6.090 m ²
Verkehrsflächen	23.190 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.200 m ²

⁴⁶ Nach Eingabe durch den Landkreis Friesland, 14.05.2025 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde dieser Hinweis aufgenommen.

Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
22.11.2022	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
14.04.2025 – 14.05.2025	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
14.04.2025 – 14.05.2025	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
26.05.2026 – 25.06.2026	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
26.05.2026 – 25.06.2026	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss	

Durchführung

Hinweis
allgemein

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Planverfasser
Schortens, den	Böhling / Bürgermeister
