Verfahren

Bebauungsplan Nr. 157 „Erweiterung JadeWeserPark“
Ortsteil Roffhausen

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils zuletzt gefunden Fassung hat der Rat der Stadt Schortens den Bebauungsplan Nr. 157 „Erweiterung JadeWeserPark“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO am ..... als Satzung beschlossen.

Schortens, den ..... SIEGEL ..... Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Erweiterung JadeWeserPark“ beschlossen. Im Rahmen der Fortführung der Planung wurde dieser Aufstellungsbeschluss mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom ..... hinsichtlich der Aktualisierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes geändert. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schortens, den ..... i.A. .....

Veröffentlichung der Planung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 157 „Erweiterung JadeWeserPark“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung, die örtlichen Bauvorschriften sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom ..... bis ..... (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Schortens veröffentlicht und konnten zur gleichen Zeit im Rathaus eingesehen werden.

Schortens, den ..... i.A. .....

Erneute Veröffentlichung der Planung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 157 „Erweiterung JadeWeserPark“ und der Begründung erneut zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung, die örtlichen Bauvorschriften sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Schortens veröffentlicht und konnten zur gleichen Zeit im Rathaus eingesehen werden.

Schortens, den ..... i.A. .....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schortens hat den Bebauungsplan Nr. 157 „Erweiterung JadeWeserPark“ sowie die örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schortens, den ..... i. A. .....

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 157 „Erweiterung JadeWeserPark“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Friesland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Schortens, den ..... i. A. .....

Verletzung von Vorschriften Über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 157 „Erweiterung JadeWeserPark“ ist

- eine nach § 214 Abs. 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
- nach § 214 Abs. 2 a BauGB beachtliche Fehler und
- nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schortens, den ..... i. A. .....

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000, Stadt Schortens, Gemarkung Schortens, Flur 22, 23 sowie Gemarkung Accum, Flur 2 Stand: 02.02.2026
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk: © 2026- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.02.2026). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

..... den ..... Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 157 „Erweiterung JadeWeserPark“ wurde ausgearbeitet von: P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den ..... Planverfasser

Textliche Festsetzungen I

§ 1 Art der baulichen Nutzung

§ 1.1 Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnen – Innerhalb aller Industriegebiete (GI + GIe) 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+ GIe) 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 (§ 9 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, Elektrokleingeräte, Fahrräder / Zubehör, Computer / Zubehör, Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Optik, Akustik, Sanitätswaren, Schuhe, Lederwaren, Spielwaren, Bastelartikel, Sportbekleidung, Sportartikel, Telekommunikation, Uhren / Schmuck, Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe;
- Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:
  (Schnitt-) Blumen, Drogeriewaren, Kosmetik, Apothekerwaren, Nahrungs- / Genussmittel, inkl. Getränke / Tabakwaren, Reformwaren, Papier / Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften.

§ 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).

Textliche Festsetzungen II

§ 3 Schallschutz

§ 3.1 Emissionskontingente - Innerhalb der Industrie- und Gewerbegebiete (GI, GIe und GE) 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
GIe – 3	64	44
GIe – 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,j durch LEK,j + 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
GIe-3	6	6	10	12	4	10
GIe-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:

a) 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).

b) Berechnung – Die Berechnung der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Immissionswerte LI ist gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittenfrequenz f=500 Hz und eine mittleren Quellhöhe hQ = 5 m über GOK durchzuführen.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

c) Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorption 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).

d) Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamtimmissionswert L_r nicht überschritten wird.

§ 3.3 Schallpegelbereiche – Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmpegelbereiche) entlang der Roffhauserer 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).

In den öffentlichen Grünflächen 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 halboffene Grün- und Staudenfluren zu entwickeln. Die Flächen sind gehölzfrei zu halten. Räumerfordernisse 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 naturnah anzulegen. Hier notwendige Gewässerräumstreifen sind als halboffenlle Grün- und Staudenflur feuchter Standorte zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

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.

Pflanzliste A für Straßenbäume	
Esche (Fraxinus excelsior)	klimaresiliente Sorten, in der
Winterlinde (Tilia cordata)	Qualität:
Spitzahorn (Acer platanoides)	Hochstamm, 3x verpflanzt,
	Stammumfang 12-14 cm

Pflanzliste B standortgerechter Bäume und Sträucher	
Bäume	
Deutscher Name	Botanischer Name
Spitzahorn	Acer platanoides
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robor
Silberweide	Salix alba
Eberesche	Sorbus aucuparia
Sträucher	
Deutscher Name	Botanischer Name
Haselnuss	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum

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).

Örtliche Bauvorschriften

Nr. 1 Geltungsbereich

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

Nr. 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.

Nr. 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 (Jugen. Licht- Richtlinie) eingehalten werden.

Die Lichtstärkhalig 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.

Nr. 4 Ordnungswidrigkeiten

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

Hinweise

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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.

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 Bauvorhaben 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.

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 Bombenlage stattgefunden. Aktuelle Kampfmittelbeurteilungen 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 den 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 Vogelnistplätzen 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.

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

Teilweise Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 124 – Mit der vorliegenden Planung werden Randflächen im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 überplant. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 124 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.

Nachrichtliche Übernahmen

Bergwerkseigentum – Der Geltungsbereich liegt innerhalb des großflächigen Bergwerksfeldes Jeverland. Als Bodenschutz und Kohlenwasserstoffe verreichnet. Derzeitiger Rechtsinhaber 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).

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.

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, - Luftfahrtbehörde-, 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) gemäß der Planzeichnung 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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) 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.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) 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.

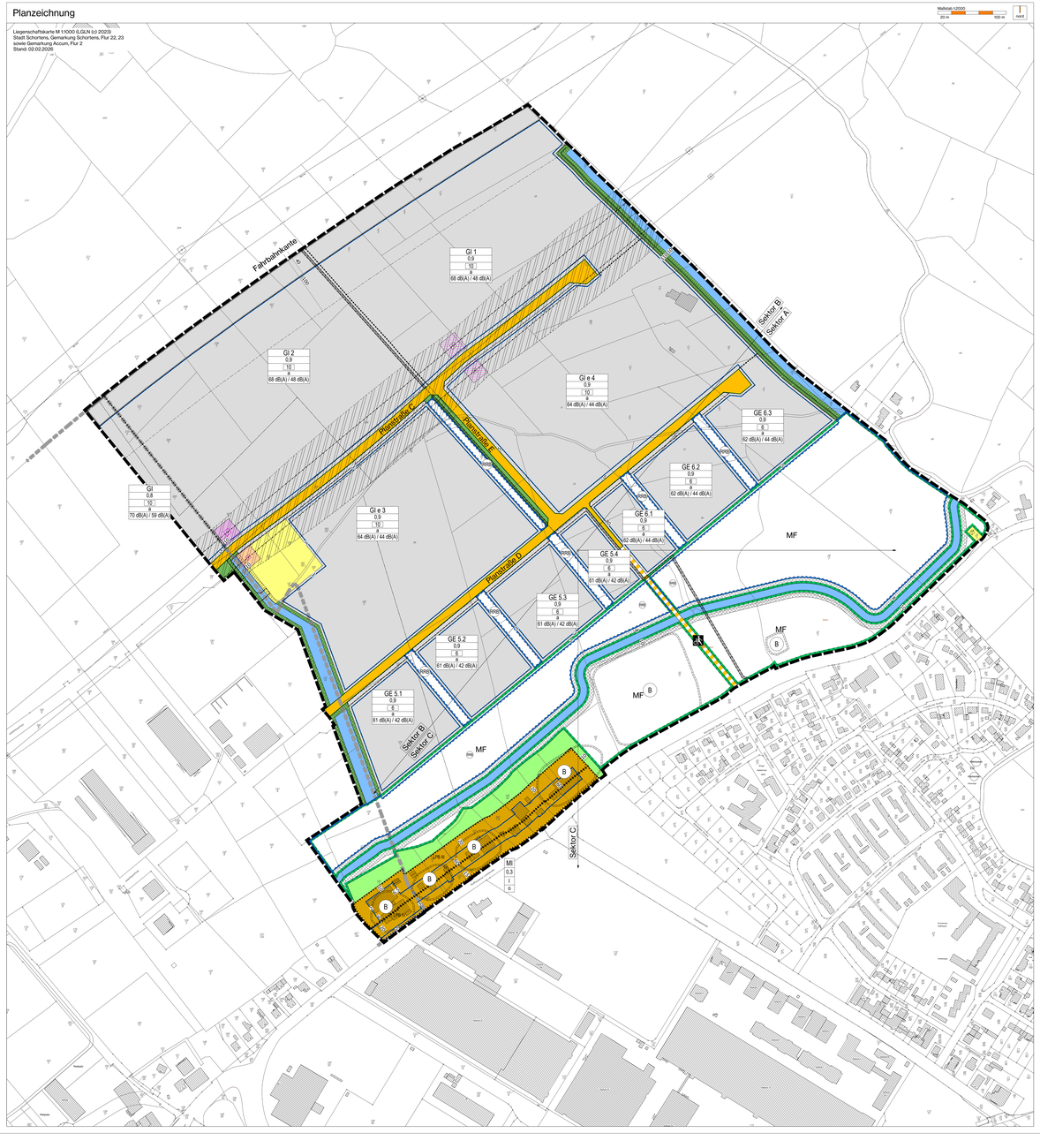
Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist.

Nds. Bauordnung (NBauO) 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.

Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) 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.

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.

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV '90

Art der baulichen Nutzung

- MI – Mischgebiete
- GE – Gewerbegebiete (Nr. 5.1 bis 6.3)
- GI – Industriegebiete (Nr. 1 und 2)
- GI e – eingeschränkte Industriegebiete (Nr. 3 und 4)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,0 – Baumassenzahl
- 0,4 – Grundflächenzahl
- I – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a – abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzung § 2)
- o – offene Bauweise (siehe textl. Festsetzung § 2)
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Rad- und Gehweg
- Rad- und Gehweg

Flächen für Versorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- oberirdisch
- unterirdisch

Grünflächen

- Private Grünflächen (siehe textl. Festsetzung § 5)
- Öffentliche Grünflächen (siehe textl. Festsetzung § 5)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- RRB – Regenrückhaltebecken (siehe textl. Festsetzung § 5)

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzung § 5)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung § 5)

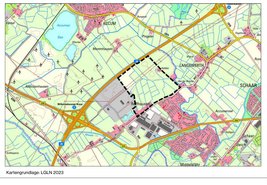
Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- schmale Flächen (siehe textl. Festsetzung § 4)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, LPB III, IV (siehe textl. Festsetzung § 3)
- 65 dB(A) / 42 dB(A) – Zulässige Emissionskontingente in dB(A) (siehe textl. Festsetzung § 3)
- Bezugspunkt für die Richtungssektorgrenzen (Gauss-Krüger 3435665/5933760; UTM Zone 32 435620.03/5931827.93) (siehe textl. Festsetzung § 3)
- Richtungssektorgrenze der Lärmzusatzkontingente zu den Emissionskontingenten, Sektor A, B, C (siehe textl. Festsetzung § 3)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Gewässerräumstreifen (siehe textl. Festsetzung § 5, nachrichtl. Übernahmen)

Darstellungen / Nachrichtliche Übernahmen

- Baubeschränkungszone
- B – Bodendenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen (siehe nachrichtl. Übernahmen)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe nachrichtl. Übernahmen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 124 (siehe Hinweise)
- Freileitungsschutzbereiche der 110-kV und 220-kV Leitungen (siehe Hinweise)
- 10m Sicherheitsabstand um die Maststandorte der Hochspannungsfreileitungen (siehe Hinweise)

Übersichtsplan


Roffhausen
Schortens
Accum
Heidmühlen
Grafschaft
Oldenburg
Wilhelmshaven
Varel
Jever
Sande
Bockhorn
Zetel
Bockhorn
Wiefelstede
Rastede
Sandhatten
Ostrhauderfehn
Westrhauderfehn
Rhauderfehn
Jemgum
Weener
Hesel
Leer
Moormerland
Ostfriesische Inseln
Wangerland
Friesoythe
Saterland
Barßel
Cloppenburg
Emden
Norden
Aurich
Wittmund
Friesland
Landkreis Friesland
Schortens
Sehestedt
Jade
Wilhel