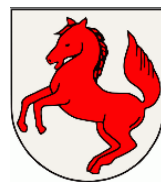


Stadt Schortens

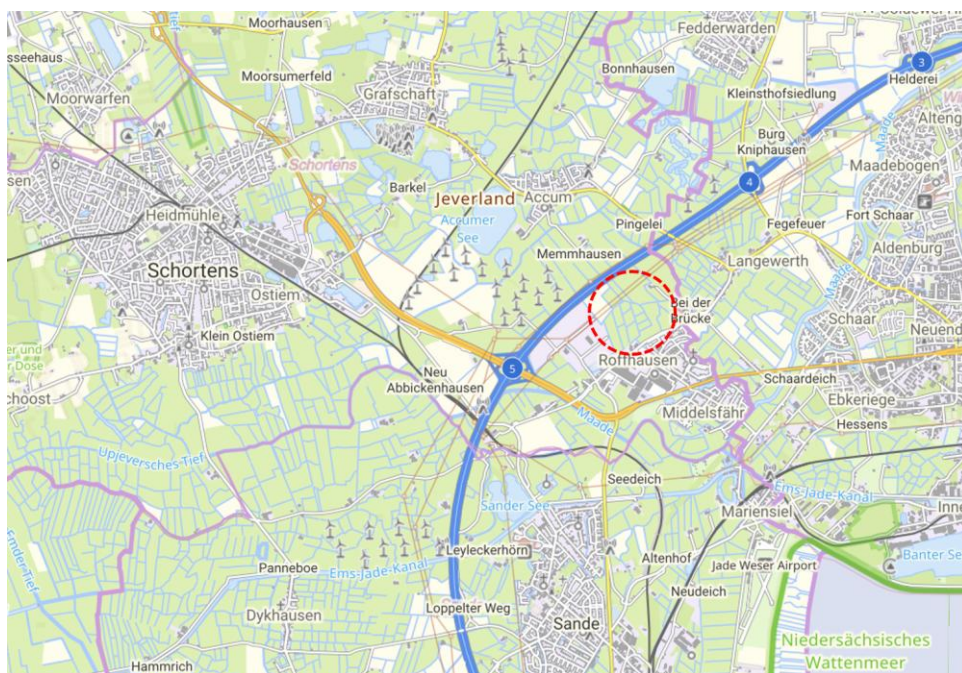
Landkreis Friesland



Begründung

23. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zum
Bebauungsplan Nr. 157 „Erweiterung JadeWeserPark“



Bildquelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von LGLN 2024

Stand 07/2026

Im Auftrag:



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

1	Anlass / Ziel / Planerfordernis	1
2	Planungsgrundlagen.....	2
3	Planziele / Abwägung der Belange.....	6
3.1	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.....	8
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / stabiler Bevölkerungsstrukturen § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.....	9
3.3	Belange sozialer Bedürfnisse / von Kultur / Sport / Erholung / Freizeit § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB.....	9
3.4	Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung von Ortsteilen § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.....	9
3.5	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB.....	10
3.6	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB.....	10
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	10
3.8	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel § 1 a Abs. 5 BauGB.....	14
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.....	14
3.10	Belange des Verkehrs § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB.....	15
3.11	Belange des Militärs / des Zivilschutzes § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB.....	15
3.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.....	15
3.13	Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB.....	16
3.14	Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB.....	16
3.15	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB.....	17
4	Inhalte der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes	17
5	Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren	19

BEGRÜNDUNG

1 Anlass / Ziel / Planerfordernis

Anlass

Die Wirtschaft steht vor großen energiepolitischen Herausforderungen. Ein grundlegender Strukturwandel ist gefordert und zeichnet sich ab. Einer aktiven Gewerbeflächenpolitik, die die Rahmenbedingungen für diesen Strukturwandel unterstützt und verbessert, kommt dabei wachsende Bedeutung zu. Hierzu ist auch die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen erforderlich. 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.

Vor diesen Hintergrund ist im Rahmen der regionalen wirtschaftlichen Kooperation der Kommunen geprüft worden, welcher Standort für eine entsprechende Neuausweisung von gewerblichen

Bauflächen geeignet ist. Der vorliegende Standort wurde aufgrund seiner besonderen Eignung gewählt und übernimmt regionalbedeutsame Funktionen.

Ziel

Das Ziel der Planung ist die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen in Erweiterung 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

Mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) werden als vorbereitendem Bebauungsplan die Grundzüge der Planung dargelegt. Die bisherigen Flächendarstellungen des FNP werden damit aktualisiert. Im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) wird zudem der Bebauungsplan Nr. 157 „Erweiterung JadeWeserPark“ aufgestellt, der das konkrete Baurecht herstellt.

2 Planungsgrundlagen

**Aufstellungs-
beschluss**

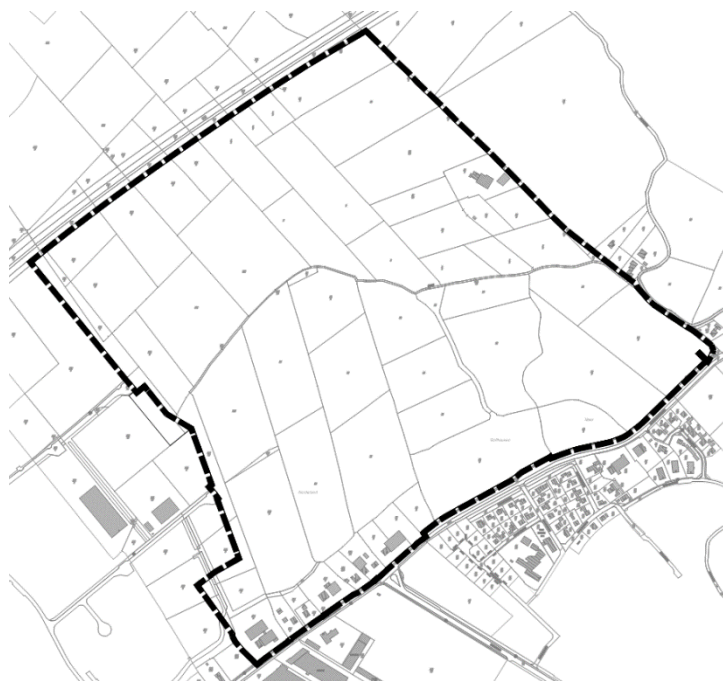
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat am 22.11.2022 die 23. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 „Erweiterung Jade-Weser-Park“ beschlossen.

Lage / Größe

Das Plangebiet liegt östlich der Stadt Schortens sowie westlich der Stadt Wilhelmshaven und dem dort gelegenen JadeWeserPort. Nördlich am Änderungsbereich verläuft die Bundesautobahn 29. Südlich grenzt der Ortsteil Roffhausen der Stadt Schortens an.

Der Änderungsbereich ist rd. 78 ha groß.

Abb. 1 Abgrenzung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes



Kartengrundlage ALKIS, LGLN 2024

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs zeigt die Planzeichnung im Maßstab 1:5.000.

■ 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 Grundsätze¹ des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP)**² sind mit der vorliegenden Planung berücksichtigt. Im LROP 2017 heißt es dazu:

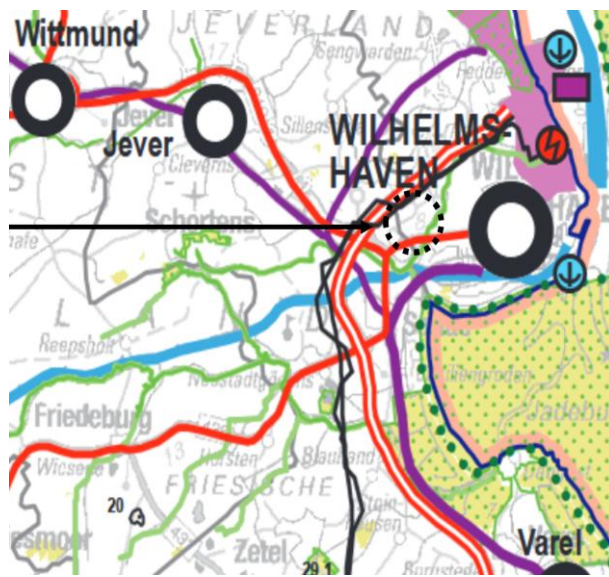
- Grundsatz – LROP, 2017, Kap. 1.1 / 05 In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von 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.

¹ Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze der Raumordnung sind in die Abwägung einzustellen.

² 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).

Abb. 2 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 Änderungsbereichs und betrifft den Verlauf des Gewässerzuges *Maade*.

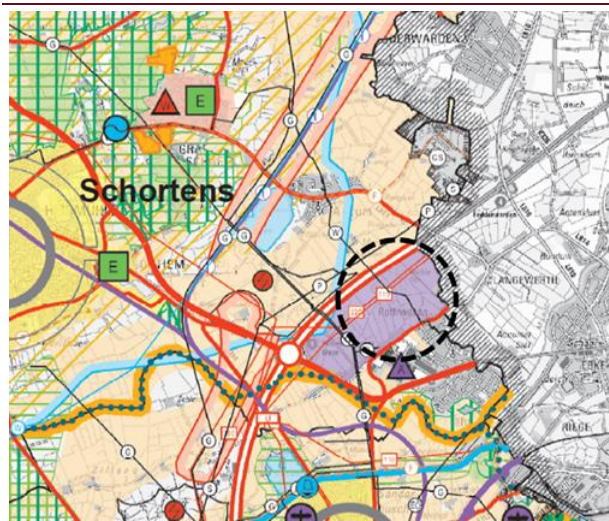
Bedeutsam ist östlich außerhalb von Schortens das große Vorranggebiet für hafensorientierte wirtschaftliche Anlagen in Wilhelmshaven mit (nebenstehend lila Flächen) dem Standort eines Großkraftwerks (rote Signatur).

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 Friesland³ 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. 3 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** (dünne rote Linie, 110 kV und 220 kV, Hochspannungsfreileitungen).

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

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** (roter Blitz) mit derzeit 16 leistungsstarken Windenergieanlagen (Windpark Ostiem).

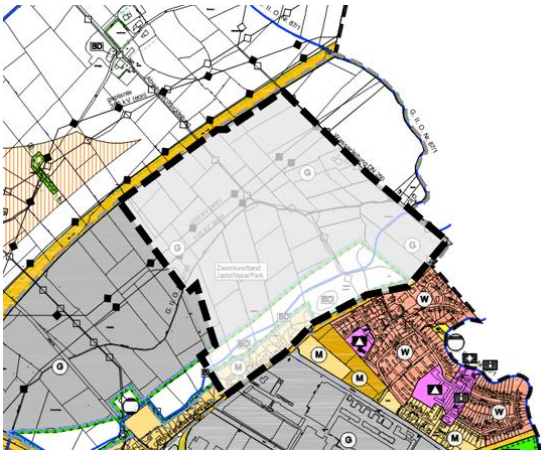
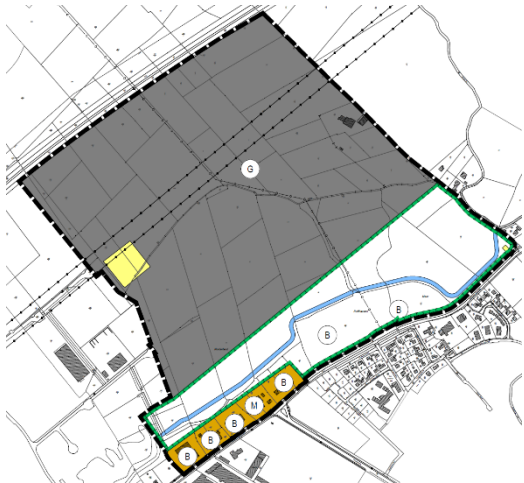
Mit der Erweiterung des JadeWeserParks und der Darstellung von gewerblichen Bauflächen wird eine regionale wirtschaftliche Kooperation weitergeführt, die seit langem aus den Städten Jever, Schortens, Varel, Wittmund, den Gemeinden Bockhorn, Friedeburg, Sande, Wangerland und Zetel, sowie den Landkreisen 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.

■ Städtische Planungen / Ziele

Stadt (FNP)

Bereits im Jahr 2006 wurden gewerbliche Planungen vollzogen und auch der Flächennutzungsplan der Stadt wurde entsprechend geändert. Allerdings wurden die Planungen aufgrund formaler Fehler seitens des Gerichtes für ungültig erklärt, da der Zweckverband JadeWeserPark seinerzeit als Planungsträger nicht wirksam gebildet worden war. Damit ist der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Schortens an den entsprechenden Stellen innerhalb des Verbandsgebiets nicht vollziehbar und das Plangebiet als unbeplanter Außenbereich einzustufen. Die ursprüngliche städtebauliche Planung wird mit den Darstellungen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wieder hergestellt, Planungsträger ist nunmehr die Stadt Schortens.

Abb. 4 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schortens

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan (ggf. nicht wirksam)	Geplante vorliegende 23. Änderung des Flächennutzungsplanes
	

Prüfung alternativer Standorte

Innerhalb des Stadtgebiets bestehen für die Stadt Schortens keine alternativen Flächen, die für die Umsetzung des Vorhabens oder der städtebaulichen Planziele in Betracht kommen. Die Stadt verfügt auch über keine standortadäquaten aufgegebenen Standorte, die für eine Nachnutzung oder Konversion herangezogen werden können. Eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, insbesondere zur Vermeidung neuer und erstmaliger Flächeninanspruchnahme, ist deshalb nicht möglich.

Die gleiche Einschätzung gilt für den Gesamttraum des Zweckverbandes. Die vorliegende Standortgunst des JadeWeserParks (verkehrlich, immissionsschutzrechtlich, energetisch) ist ohne Alternative und deshalb soll der Standort zukunftsfähig weiterentwickelt und ausgebaut werden.

Parallelverfahren

Im Parallelverfahren zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes (§ 8 Abs. 3 BauGB) wird der Bebauungsplan Nr. 157 „Erweiterung JadeWeserPark“ aufgestellt. Darin werden konkrete Regelungen zum Baurecht getroffen.

3 Planziele / Abwägung der Belange

Bestand

Im Änderungsbereich: Das Plangebiet wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen) und ist hier frei von baulichen Anlagen. Im Nordosten, nördlich der *Roffhauser Leide* befindet sich eine ehemalige Hofstelle, die abgängig ist. Im Süden des Gebietes entlang der *Roffhausener Landstraße* finden sich – teilweise in ehemaligen Hofstellen – etwa 7 Wohn- und Gewerbenutzungen. Das Gebiet wird von zwei Hochspannungsleitungstrassen (paralleler Verlauf) gequert. Auch eine unterirdische überregionale Schmutzwasserleitung sowie im Westen eine Hochdruckgasleitung queren den Änderungsbereich.

Außerhalb des Änderungsbereichs: Westlich schließt das bereits bestehende große Gewerbe- und Industriegebiet „Jade-Weser-Park“ an; südlich der *Roffhausener Landstraße* erstreckt sich auf dem ehemaligen Olympiagelände das Technologie Zentrum Nordwest; nördlich der Autobahn finden sich eine weitere Hochspannungstrasse und die zahlreichen Anlagen des Windparks Ostiem.

Abb. 5 Übersicht über die Nutzungen im Änderungsbereich und der nahen Umgebung

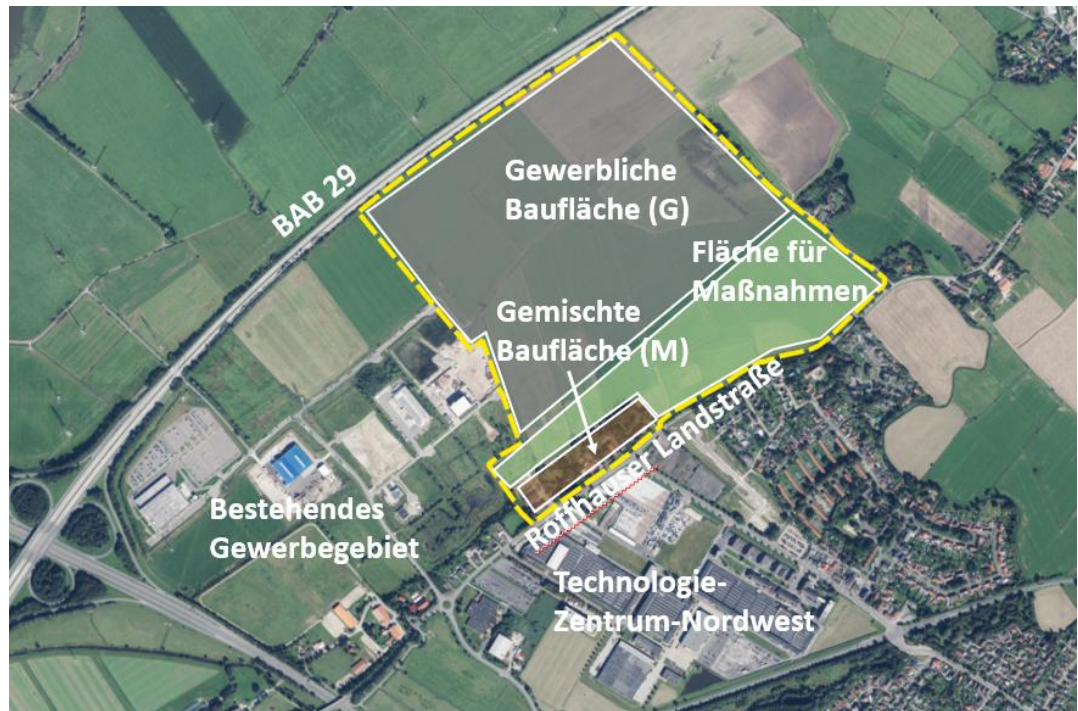


Eigene Darstellung auf Kartengrundlage LGLN 2024

Planung

Im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für den weitaus überwiegenden Teil eine **gewerbliche Baufläche (G)** dargestellt. Die wenigen bestehenden gemischten Nutzungen im Süden an der *Roffhausener Landstraße* werden als **gemischte Baufläche (M)** dargestellt. In einem Bereich zwischen gewerblicher Baufläche und der *Roffhausener Landstraße* wird eine **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** dargestellt.

Abb. 6 Schematische Darstellung der Planziele der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes



Bildquelle: Eigene Darstellung auf Kartengrundlage LGLN 2024

Berührte Belange

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

Abb. 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange durch die 23. Änderung des FNP

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägungs-relevanz
§ 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
§ 1 a 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

Von gewerblichen Nutzungen kann Lärm ausgehen. Unzulässige Beeinträchtigungen für umliegende schutzwürdige Nutzungen sind zu vermeiden. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden regelmäßig keine konkreten Maßnahmen zum Schallschutz getroffen. Allerdings sind auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung frühzeitig mögliche Auswirkungen in die Abwägung einzustellen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich entlang der *Roffhausener Landstraße* (Kreisstraße 97) mehrere Wohnhäuser. Teilweise handelt es sich um ehemalige Hofstellen, die umgenutzt wurden und auch ggf. gewerbliche oder Dienstleistungsnutzungen enthalten können. Der Schutzanspruch dieser Nutzungen ist mit dem von Mischgebieten vergleichbar. Am östlichen Plangebietsrand findet sich eine aufgegebene Hofstelle, die jedoch abgänglich ist und entfernt bzw. überplant wird.

Außerhalb des Plangebietes finden sich nordöstlich und östlich insgesamt fünf weitere Wohnhäuser im Außenbereich, die ebenfalls den Schutzanspruch von Mischgebieten genießen.

Südlich der *Roffhausener Landstraße* erstreckt sich ein größeres Wohngebiet im Bereich *Dresdner Straße / Hildesheimer Straße*. Es existiert nur für Teile ein Bebauungsplan im westlichen Bereich (BPlan Nr. 133, urbanes Gebiet). Weiter östlich existiert kein Plan. Es ist aufgrund der Lage, der Größe und der weitgehend einheitlichen Nutzungen dort von einem Schutzanspruch als allgemeines Wohngebiet auszugehen.

Insbesondere durch den bestehenden Gewerbebereich des JadeWeserParks westlich des vorliegenden Änderungsbereichs sowie durch das Technologie-Zentrum-Nordwest südlich der *Roffhausener Straße* mit großen Stellplatzflächen bestehen Vorbelastungen für die Nutzungen, die bei einer konkreten Lärmberechnung im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen sind. Auch der nordwestlich der Autobahn gelegene große Windpark Ostiem stellt eine schalltechnisch relevante Vorbelastung dar.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden vorsorgend Abstandsflächen zu den Wohnnutzungen vorgesehen, die zugleich wesentliche Funktionen für die Natur und Landschaft sowie die Belange der Wasserwirtschaft übernehmen. Als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft schaffen sie einen dauerhaft gesicherten Puffer und mindern die Auswirkungen.

Im Rahmen der begleitend erstellten konkretisierenden Bauleitplanung ist unter Berücksichtigung aller Vorbelastungen und in Kenntnis der genauen Festsetzungen dann die Lärmsituation gutachterlich darzulegen und die Schutzansprüche sind durch aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen zu gewährleisten. Den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zur Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann grundsätzlich Rechnung getragen werden und insoweit sind die Darstellungen auf Ebene der Flächennutzungsplanung als Grundzüge der Planung ausreichend.

Immissionen Verkehrslärm

Neben dem zu erwartenden Gewerbelärm ist auch ein Anstieg der Verkehre und damit auch des Verkehrslärms zu erwarten. Teilweise wird dieser Lärm dem allgemeinen Gewerbelärm zuzuordnen sein, aber eine volle Nutzung des Areals vom JadeWeserPark wird auch infolge von zusätzlichen Arbeitsstätten mehr öffentlichen Verkehr erzeugen. Die Lage des Änderungsbereichs berücksichtigt diese Entwicklungen. Die verkehrliche Anbindung an leistungsfähige übergeordnete Straßen ist hervorragend und so ist zu erwarten, dass Verkehre zügig abgeführt werden können. Aber auch hier ist die erwartbare Lärmsituation in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung genau zu berechnen und es sind ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen für die Nachbarschaft zu benennen.

Im nachgelagerten Baurecht bestehen grundsätzliche Möglichkeiten einer aktiven oder passiven Lärminderung (z.B. Schallkontingentierungen, Temporeduzierungen, Verwallungen, Vorgaben zur Stellung der Gebäude), damit die Auswirkungen von Verkehrslärm und Gewerbelärm nicht die

**Immissionen
Gerüche**

zulässigen Orientierungswerte überschreiten. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ergibt sich kein Regelungserfordernis.

Im Süden des Änderungsbereichs, an der Roffhausener Landstraße, befindet sich ein Reitbetrieb, von dem jedoch keine wesentlichen Gerüche ausgehen. In der Umgebung des Änderungsbereichs befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltungsanlagen, Ställen oder sonstigen stark emittierenden Anlagen, die erhebliche Auswirkungen auf das Gebiet erwarten lassen oder zu Einschränkungen für die geplante Nutzung führen würden.

**Immissionen
Altlasten**

Innerhalb des Änderungsbereichs liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ergibt sich hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Belange kein weiterer Regelungsbedarf. Es sind keine Hinweise auf unüberwindbare Konflikte erkennbar.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / stabiler Bevölkerungsstrukturen

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Wohnnutzungen sind innerhalb gewerblicher Bauflächen nicht vorgesehen und können höchstens aus betrieblichen Gründen (Aufsichts- und Betriebsleiterwohnen) vorgesehen werden. Regelungen hierzu können nur im Bebauungsplan getroffen werden. Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden daher nicht berührt.

3.3 Belange 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. Im parallel erstellten Bebauungsplan kann je nach getroffener Gebietsfestsetzung näher bestimmt werden, ob bzw. in welchem Umfang entsprechende Anlagen (ausnahmsweise) zulässig sind.

3.4 Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung von Ortsteilen / 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. Zwar besteht die grundsätzliche Möglichkeit, dass sich Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten ansiedeln können. Im begleitend erstellten Bebauungsplan werden hierzu Regelungen getroffen, die die bestehenden Versorgungsstrukturen des Ortsteiles oder der Stadt Schortens nicht gefährden.

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile sowie der Sicherung von Versorgungsstrukturen sind berücksichtigt.

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 Änderungsbereiches befindet sich eine Wurt (aufgeworfener Erdhügel zum Schutz vor Hochwasser) und der Rest einer früheren Deichlinie. Sie unterliegen den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) und sind nachrichtlich im Plan gekennzeichnet worden. 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 Bodenfunden 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 Hochspannungsstrasse 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.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds hinreichend berücksichtigt. Auf Ebene der begleitend erstellten Bebauungsplanung können bei Bedarf Festsetzungen getroffen werden, um bestimmte bauliche Entwicklungen im Sinne des Orts- und ggf. Landschaftsbildes zu begrenzen.

3.6 Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften

§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts, welcher begleitend für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wie auch für den Bebauungsplan Nr. 157 erstellt wurde.

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

Schutzgüter
Tiere / Pflanzen

Der Änderungsbereich stellt sich zu deutlich überwiegendem Teil als Grünland dar, dem hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen nur eine eher untergeordnete Bedeutung zukommt. Im Änderungsbereich befinden sich nur kleine Ackerflächen und eine Ruderalfläche. Randlich, in Nähe der Gebäude an der *Roffhausener Landstraße*, finden sich Gehölze. Diese wertgebenden Strukturen werden geschützt und nicht für gewerbliche Bauflächen überplant. Besonders geschützte Pflanzenarten sind im Änderungsbereich nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu erwarten.

Der Umweltbericht legt auch dar, dass für die vorfindlichen eingriffsrelevanten Vogelarten (Kiebitz, Braunkehlchen) Fortpflanzungs- und Nahrungshabitate durch die Überplanung betroffen sind. Fledermäuse (Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus) finden sich eher in den

Bereichen der Gehölz- und Gebäudebestände und Amphibien (Grasfrosch, Erdkröte, Seefrosch) wurden nur vereinzelt im Nordosten des Plangebietes erfasst. Vorbelastungen im Raum für die Tierwelt bestehen bereits (bestehendes Areal des JadeWeserParks, Autobahn, benachbarter Windpark, Freileitungstrassen) und mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (z.B. Zerstörung von Brutplätzen) für Tierarten können durch geeignete Maßnahmen im Vorfeld vermieden werden. Diese ggf. erforderlichen vorsorgenden Maßnahmen werden im begleitend erstellten Bebauungsplan festgeschrieben. Auf Ebene des Flächennutzungsplans besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Mit der Planung wird in Strukturen eingegriffen, die vorbelastet und in der Gesamtheit nicht in besonderem Maße wertgebend sind und insoweit gewichtet die Stadt die Belange einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik höher, als eine Unberührtheit des Raumes.

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 weist hierzu – auch vor dem Hintergrund überregionaler wirtschaftlicher Ziele – eine Fläche von knapp 78 ha als Änderungsbereich aus. Von diesem Areal werden rd. 56 für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen (Gewerbliche Bauflächen), aber auch immerhin rd. 20 ha werden als Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft gesichert. 2 ha Flächen betreffen die planerische Übernahme von einem bereits genutzten Bereich (gemischte Bauflächen). Als regional bedeutsamer Standort ermöglicht die Inanspruchnahme die Konzentration der gewerblichen Nutzung und vermindert so Eingriffe an anderer Stelle. Der Eingriff in das Schutzgut Fläche wird 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 Funktionen Lebensraumfunktion, Naturnähe, Archivfunktion und Klimafunktion zu berücksichtigen. Im Planfall kommt der Lebensraumfunktion die höchste Bedeutung zu. Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Suchraums für schutzwürdige Böden. Den weiteren Bodenfunktionen (Naturnähe, Archivfunktion und Klimafunktion) kommt lediglich eine durchschnittliche bis geringe Wertigkeit zu.

Möglichkeiten zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden bieten nur der Bebauungsplan (z. B. durch Absenkung der Grundflächenzahl oder der dauerhaften Freihaltung bestimmter Bereiche von Bebauung) oder konkrete Maßnahmen, die auf Vorhabenebene umgesetzt werden. Regelmäßig können Vermeidungs-, Minderungs- und Minimierungsmaßnahmen für Bodeneingriffe außerhalb der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nur auf Vorhabenebene mit entsprechendem Baustellen- und Bodenmanagement sichergestellt werden. Von einem ordnungsgemäßen Handeln aller Beteiligten und der Einhaltung geltender Gesetze, Schutzvorschriften, DIN-Normen usw. wird ausgegangen. Die Stadt gewichtet in der Gesamtbetrachtung der mit der Planung ermöglichten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden ihr Entwicklungsziel zur Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen höher. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung bestehen keine Möglichkeiten, die Beeinträchtigungen für den Boden im Gebiet weiter zu mindern, ohne ggf. an anderer Stelle wiederum einen zusätzlichen Flächenbedarf auszulösen.

Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich verläuft die *Roffhauser Leide* (Gewässer II. Ordnung), sowie mehrere kleine Entwässerungsgräben (Grenzgräben), die in die *Roffhauser Leide* münden. Bereits für die Entwicklung des westlichen JadeWeserParks wurde ein aufwändiges Wassermanagement mit den Fachbehörden vorbereitet und umgesetzt, um eine Vereinbarkeit wasserwirtschaftlicher Erfordernisse mit dem wirtschaftlichen Zielen der Stadt und des Zweckverbandes zu erreichen. Auch für den vorliegenden Änderungsbereich wird das erfolgen. Die (weiterführende) Verlegung der *Roffhauser Leide* ist vorgesehen und möglich.

Infolge der Planung sind aufgrund von Bebauung und Versiegelung des Weiteren auch Einwirkungen auf das Schutzgut (Grund-)Wasser zu erwarten. Es ist von Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt auszugehen. Auf Ebene der parallel erstellten verbindlichen Bauleitplanung werden die erforderliche Optimierung und Minderungsmaßnahmen geprüft und festgesetzt, die einen

**Schutzgüter
Luft / Klima**

nachhaltigen Umgang mit bestehende Gewässern und anfallendem Oberflächenwasser sicherstellen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen entsprechenden Festsetzungen nicht entgegen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet im Wesentlichen die Überformung von Ackerflächen vor, die damit von einer kaltluftproduzierenden Fläche zu einer selbst klimawirksamen wird. Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen lassen. Für das Schutzgut Luft bestehen mit der benachbarten Autobahn zudem verkehrstypische Vorbelastungen durch Verkehrsemissionen (Abgase, Feinstaub).

Im Fall der vorliegenden Planung sind die zu erwartenden Effekte als bautypisch und nach gängigem Kenntnisstand als nicht besonders nachteilig zu bewerten. Die weiterhin im Umfeld bestehenden großen Freiflächen werden weiterhin das Freilandklima prägen. Die Konzentration auf einen großen kompakten Gewerbestand in Nähe sonstig vorbelasteter Flächen konzentriert mögliche Emissionsquellen und hält so andere Bereiche der Stadt frei von neuen, erstmaligen Emissionen. Die Stadt gewichtet die unausweichlichen Beeinträchtigungen geringer, als das verfolgte Entwicklungsziel.

**Schutzgut
Landschaftsbild**

Die Planung ist in einem Bereich verortet, der keine herausragenden Qualitäten für das Landschaftsbild aufweist. Die neuen gewerblichen Bauflächen werden angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet dargestellt. Der Raum ist zudem durch die benachbarte Autobahn, Freileitungstrassen und den weiter nördlich angesiedelten großräumigen Windpark Ostiem deutlich vorgeprägt. Es werden daher keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild ausgelöst. Weitere Minderungsmaßnahmen können nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und ggf. festgesetzt werden.

**Vermeidung,
Minimierung,
Ersatz des
Eingriffs**

Entsprechend der Gesetzeslage werden bei der Überplanung landwirtschaftlicher Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig, sofern im begleitend erstellten Bebauungsplan keine Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden, die den Eingriff vollständig ausgleichen können.

Ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs durch naturschutzfachliche Maßnahmen steht jedoch dem Planziel entgegen.

Die Stadt gewichtet die Nutzung von großen Teilen des Plangebietes als gut nutzbare Gewerbeflächen höher, als die Umsetzung von wirksamen grünordnerischen Maßnahmen.

Der Umweltbericht legt offen, dass voraussichtlich auf Ebene der 23. Änderung des Flächennutzungsplans bei **plangegebener** Betrachtung gegenüber den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes eine **positive rechnerische Bilanz** zu erwarten ist. Dies ist Konsequenz der teilweisen Rücknahme von Darstellungen gewerblicher Bauflächen im Nordosten des Plangebiets und statt dessen der Erweiterung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Faktisch sind infolge der Planung umfangreiche Eingriffen in die Schutzgüter, insbesondere Arten und Lebensgemeinschaften und Boden, zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die Eingriffe nicht im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden können und umfangreich externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Mit der Darstellung einer rd. 20 ha großen Fläche im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Pufferflächen) sind vorsorgend Flächen für eine zumindest teilweise Kompensation berücksichtigt worden.

Die Kompensation des Eingriffs mit der Aufwertung und Herrichtung von Flächen anderenorts ist der Stadt grundsätzlich möglich.

Die detaillierte Eingriffsbilanzierung der faktisch zu erwartenden Eingriffe findet auf Ebene des parallel erstellten Bebauungsplans Nr. 157 statt. Hier wird die tatsächliche Betroffenheit im Detail bestimmt und bewertet und mit den festgesetzten Minderungsmaßnahmen abgeglichen.

■ Auswirkungen auf sonstige Schutzziele
§1 Abs. 6 Nr. 7 b – j BauGB

Abb. 8 Übersicht über die weiteren Schutzziele

Sonstige Schutzziele	Rechtsgrundlage	Abwägung
Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung	§1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB	Der Änderungsbereich berührt keine überörtlichen Schutzgebiete.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB	Umweltbezogene Wirkungen auf den Menschen werden nicht die zulässigen Orientierungswerte der Fachgesetze übersteigen (siehe auch Kapitel 3.1).
Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB	Die vorhandenen Kulturgüter (Bodendenkmale) werden geschützt. Sonstige nachteilige Auswirkungen ergeben sich nicht.
Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB	Die Darstellung gewerblicher Bauflächen lässt übliche, gewerbetypische Emissionen erwarten. Bei Gewerbevorhaben kommt zudem bei besonderen, immissionsschutzrechtlich relevanten Betriebsformen auf Genehmigungsebene das jeweilige Fachrecht zur Anwendung. Von einem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwasser ist aufgrund der Gesetzeslage auszugehen.
Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB	Im Flächennutzungsplan werden keine planungsrechtlichen Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien getroffen. Nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energie aufgenommen werden. Mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung aus dem Juni 2022 müssen überwiegend gewerblich genutzte Gebäude, für die ein Bauantrag nach dem 31.12.2022 gestellt wird, ab einer Dachfläche von 50 m ² mindestens 50 Prozent des Daches mit Photovoltaikanlagen ausstatten.
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	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB	Der Änderungsbereich 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 orts- und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden. Spezifische Wechselwirkungen zwischen den Belangen sind im Planfall nicht erkennbar.
Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB	Mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen werden im Regelfall keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen. Auf Vorhaben- und Realisierungsebene gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt. Der Flächennutzungsplan bietet keine Steuerungsmöglichkeiten, um bestimmte Betriebstypen auszuschließen oder nähere Regelungen zu den zulässigen Nutzungen zu treffen. Das Entstehen von Störfallbetrieben in Gebieten, die als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, ist nicht prinzipiell ausgeschlossen. Sie unterliegen dabei immer dem

		übergeordnet geltenden Recht, das über die Regelungsmöglichkeiten der vorbereitenden wie auch der verbindlichen Bauleitplanung hinausgeht. Die Lage des Gebiets abseits größerer Wohngebiete trägt zu einer Risikominimierung bei.
--	--	--

3.8 Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel

§ 1 a Abs. 5 BauGB

Besondere bauliche, energetische oder grünordnerische Regelungen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel können nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, also im parallel aufgestellten Bebauungsplan getroffen werden.

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

Mit der Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen trägt die Stadt Schortens zur Umsetzung der im RROP benannten wirtschaftlichen Ziele bei, die örtliche und regionale Wettbewerbsfähigkeit zu stärken und sie leistet einen wesentlichen Beitrag zum Entstehen zukunftsgerechter Angebote an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. Darüber hinaus wird der Lagevorteil zum nahegelegenen JadeWeserPort als Seehafen sowie den aktuell neu entstehenden großindustriellen regenerativen Energie-Infrastrukturen genutzt und es wird auf Synergieeffekte hingearbeitet.

Es ist Ziel der Stadt, eine aktive, innovative und vorsorgende Gewerbeflächenpolitik mit eigenen Flächen zu betreiben. Deshalb erweitert die Stadt das bestehende Gewerbegebiet JadeWeserPark aufgrund der hervorragenden Lage und der vorfindlichen Gewerbestrukturen. Die Belange der Wirtschaft sind mit der vorliegenden Planung in hohem Maße berücksichtigt.

Landwirtschaft

Die Planung bereitet die Umnutzung von rd. 56 ha bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzter (Acker-)Fläche für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen vor. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Änderungsbereich nicht als Vorsorge- oder Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen, sondern bereits seit langem als Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe. Da sich die bauliche Umsetzung des gesamten Areals erwartbar über mehrere Jahre vollziehen wird, bestehen ausreichende Möglichkeiten, für die Bewirtschaftung der Flächen Ersatzareale zu finden. Es werden auch keine landwirtschaftlichen Flächen mit herausragenden Bodeneigenschaften überplant. Die Planung ist mit den Belangen der Landwirtschaft vereinbar.

Forstwirtschaft

Im Änderungsbereich finden sich nur im Bereich der Häuser entlang der *Roffhausener Landstraße* größere Baumbestände. Sie liegen alle innerhalb der im Plan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und sind insoweit geschützt.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann mittels Anbindung an die umliegenden Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden. Probleme einer Versorgung sind derzeit nicht erkennbar.

Überörtliche Leitungstrassen

Im Änderungsbereich verlaufen **zwei Hochspannungsfreileitungen** sowie eine **überregionale Abwasserdruckleitung**. Die Belange werden in der parallel erstellten Bebauungsplanung im Detail berücksichtigt. Sie stehen der Planung von gewerblichen Bauflächen nicht grundsätzlich entgegen. Hier erfolgte bereits der Hinweis, dass die bestehende 220-kV-Höchstspannungsleitung künftig rückgebaut werden wird.

Rohstoffwirtschaft

Gesicherte Rohstofflagerstätten sind innerhalb des Plangebiets und der näheren Umgebung nicht bekannt.

Bergbau

Der Änderungsbereich liegt im sehr großflächigen **Bergwerksfeld Jeverland** (Kohlenwasserstoffe), der aktuelle Rechtsinhaber der Berechtigung ist die OEG mit unbefristeter Laufzeit. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

3.10 Belange des Verkehrs

§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

**Externe
Erschließung**

Das Gebiet liegt besonders verkehrsgünstig an der *Roffhausener Landstraße* (**Kreisstraße 97**), die in unmittelbarer Nähe auf die **Bundesstraße 210** und die **Bundesautobahn A 29** führt. In geringer Entfernung weiter östlich befindet sich zudem die **Landesstraße 810**. Es ist das Ziel der Stadt Schortens sowie des Zweckverbandes diesen hervorragenden Lagevorteil für gewerbliche Ansiedlungen zu nutzen und einen zukunftsfähigen Standort zu entwickeln.

**Interne
Erschließung**

Das Gebiet selbst kann grundsätzlich von Westen her durch die Weiterführung der Straßen des bestehenden JadeWeserParks erschlossen werden. Auch eine Anbindung im Osten an die Kreisstraße ist möglich. Darstellungen von Verkehrsflächen werden nicht vorgesehen, denn die konkrete Erschließungsplanung ist Gegenstand der parallel durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung.

ÖPNV

Das Plangebiet ist über die *Roffhausener Landstraße* an verschiedene überörtliche Buslinien angebunden (Richtung Wilhelmshaven, Wiesmoor, Sande, Jever, Varel). Auch damit entstehen positive Standortvoraussetzungen für arbeitsplatzintensive Betriebe, die entwickelt und genutzt werden sollen.

3.11 Belange des Militärs / 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)⁴ der alliierten Luftbilder mehrere Einwirkungen zu verzeichnen. Es finden sich u.a. vermutliche **Bombenblindgänger**, Bombentrichter und Hinweise auf Munitionsflächen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ergibt sich jedoch kein weiteres Regelungserfordernis. Auf Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung bzw. für konkrete Baumaßnahmen ist in jedem Fall aus Sicherheitsgründen eine Oberflächensondierung notwendig.

Auf der Planzeichnung ist deshalb der nachfolgende Hinweis enthalten: Im Gebiet sind Bombardierungen bekannt. Eine Oberflächensondierung ist aus Sicherheitsgründen 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.

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.

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

Sonstige Entwicklungskonzepte der Stadt Schortens (z.B. Standortkonzepte für Einzelhandel, Windenergie, Photovoltaik) werden nicht in ihren Aussagen berührt.

3.13 Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB

Hochwasser-
schutz

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 Schutzwürdigkeit der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen (I.1.1 – Ziel der Raumordnung)

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes, eines Suchraumes für Retentionsflächen oder innerhalb eines Risikogebietes⁵. Auf Ebene der parallelen Bebauungsplanung erfolgt eine detaillierte Betrachtung der zu erwartenden Entwässerungsverhältnisse im Rahmen eines Oberflächenentwässerungskonzeptes.

Gewässer

Etwa mittig im Änderungsbereich verläuft die **Roffhauser Leide** (Verbandsgewässer Nr. 45, II. Ordnung) der Sielacht Rüstringen. In Abwägung der erforderlichen Entwässerungsmaßnahmen und der Nutzbarkeit von Gewerbeflächen wird dieses Gewässer verlegt und so mit den Planzielen harmonisiert und optimiert. Bereits für die westlich benachbarte Entwicklung der Gewerbeflächen waren umfangreiche wasserwirtschaftliche Maßnahmen erforderlich und es wurden entsprechende Flächenareale gesichert. Das dort vollzogene umfangreiche Entwässerungssystem unter Berücksichtigung der vorfindlichen Gewässer wird für die vorliegende Planänderung weitergeführt. Die geplante Verlegung der **Roffhauser Leide** in die vorgesehene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zur Information grob nachrichtlich in die Planzeichnung übertragen worden.

Darüber hinaus befinden sich im Änderungsbereich **kleine offene Entwässerungsgräben**, deren genaue Einbindung in das Gesamtkonzept und deren Funktionsweise ebenfalls auf Ebene der parallelen Bebauungsplanung berücksichtigt wird. Beeinträchtigungen des Gewässersystems werden in einem neuen Gesamtkonzept vermieden und in Übereinstimmung mit den gewerblichen Erfordernissen und Zielen gebracht.

Oberflächen-
entwässerung

Die Planänderung bereitet die Entwicklung gewerblicher Bauflächen auf einer bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche (Acker) vor. Infolge einer zukünftigen Bebauung und Versiegelung werden umfangreiche Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung und der Regenrückhaltung erforderlich. Eine konkrete Entwässerungsplanung mit Berechnungen wird auf Ebene der parallel durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich kein Regelungsbedarf.

3.14 Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden

§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB

Die Belange sind nicht berührt.

3.15 Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen

§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB

Eine größere Zone an Grün- und Wasserflächen (Maßnahmenflächen) ist entlang der *Roffhausener Landstraße* in sensiblen Bereichen vorgesehen. Dieser Bereich dient nicht allein als notwendige Pufferflächen zwischen den Nutzungen oder den immissionsschutzrechtlichen, denkmalrechtlichen oder wasserwirtschaftlichen Erfordernissen. Die Pufferflächen können auch im Rahmen nachfolgender Planungen mit Aufenthaltsqualitäten für Anwohner oder aber Beschäftigte im Gewerbegebiet ausgebildet werden.

4 Inhalte der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zeichnerische
Darstellungen

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den vorgenommenen Abwägungen der Stadt nachfolgende Darstellungen getroffen:

- Der Änderungsbereich wird in weiten Bereichen als **gewerbliche Baufläche (G)** dargestellt;
- südlich entlang der *Roffhausener Landstraße* erfolgt für die dort bestehenden Nutzungen die Darstellung als **gemischte Baufläche (M)**;
- entlang der südwestlichen Grenze des Änderungsbereichs wird eine **Fläche für Versorgungsanlagen** dargestellt, ebenso wie im Südosten um einen bestehenden Mast herum;
- als Puffer zu den südlichen Wohnnutzungen und unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen, naturschutzfachlichen, denkmalrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Erfordernisse wird eine **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** vorgesehen.

Zeichnerische
nachrichtliche
Übernahmen

Zeichnerisch übernommen werden des Weiteren folgende nachrichtliche Übernahmen:

- Der Verlauf von zwei überirdischen elektrischen Hochspannungstrassen;
- der Verlauf einer überregionalen **unterirdischen Abwasserdruckleitung** (in ihrem verändert geplanten Verlauf);
- der Verlauf des **Gewässerzugs Roffhauser Leide** (in ihrem verändert geplanten Verlauf in Abstimmung mit den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen);
- eine **Signatur zum Denkmalrecht** (Bodenfunde).

Textliche
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).⁶

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.⁷

6 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 FNP dargestellt.

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

Verkehrslandeplatz Mariensiel – Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes 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.

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.⁸

Leitungsbetreiber – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten.

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 – 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.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	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;
BauNVO	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.

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



5 Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Größe des Änderungsbereichs gesamt (gerundet)	ca. 78 ha
Gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 3 BauNVO)	~56 ha
Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 2 BauNVO)	~ 2 ha
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft	~ 20 ha

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
	Feststellungsbeschluss	

Im Auftrag ausgearbeitet von:

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