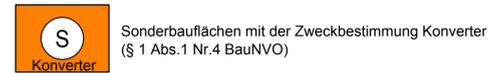


## Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

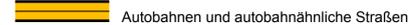
Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)



Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB)

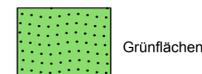
OK 30 m ü. NHN Oberkante, als Höchstmaß

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

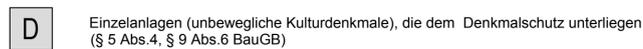


Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4 BauGB)

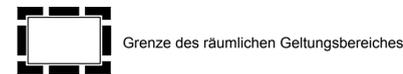
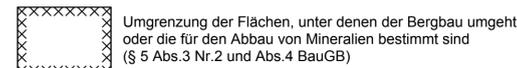
Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB)



Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs.4 BauGB)



Sonstige Planzeichen



## Nachrichtliche Übernahmen

**1. Abstandflächen / Abfahrten an Bundesstraßen**  
Entlang der Bundesautobahn 29 gelten die Bestimmungen des § 9 (1) und (2) Fernstraßengesetz (FStrG). Hiernach dürfen an Bundesautobahnen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Standstreifen) nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs. Bauliche Anlagen längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 m bedürfen zur Errichtung, erheblichen Änderung oder andersartigen Nutzung der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten und den baulichen Anlagen gleich (§ 9 (6) FStrG). Gem. § 1 (3) FStrG ist die unmittelbare Abfahrt zu dem geplanten Konverter von der BAB 29 nicht in Betracht zu nehmen.

## 2. Archäologische Denkmalpflege

Die Bebauung ist innerhalb des Plangebietes soweit wie technisch möglich nach Osten zu verschieben, um den Deichzug am Westrand (Rüstringen FS.Nr. 194) zu schonen. Der überplante Deich FS.Nr. 195 wird vor Beginn der Erdarbeiten, aber nach Umlegung der Versorgungsleitungen auf seiner Südseite archäologische dokumentiert. Dies erfolgt im Auftrag des Bauherren durch entsprechende Fachleute. Teil der Dokumentation sind eine Vermessung und Beschreibung des gesamten überplanten Deichabschnittes sowie die Anlage und Aufnahme von zwei Querprofilen durch den Deich. Das genaue Vorgehen hierbei ist vom Beginn der Dokumentation mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Sollten darüber hinaus bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 3. Artenschutz / Baufeldräumung

Es sind die gesetzlichen Regelungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz (§39 ff BNatSchG) umzusetzen. Es sind die im Rahmen der FFH-Vorprüfung zu Grunde gelegten Rahmenbedingungen im Zuge der nachgelagerten Genehmigungsverfahren verbindlich festzusetzen.

Die Baufeldräumung sowie die Baumaßnahmen haben ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres zu erfolgen.

## 4. Kavernengelände

Die gesamte Fläche befindet sich innerhalb der Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeteilt oder die unter Tage für den Abbau oder die Lagerung von Mineralien bestimmt sind (Erdölkavernen).

## 5. Unterirdische Leitungen

Bei den Leitungen innerhalb des Plangebietes sind Schutzstreifen zu beachten. Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Zu den unterirdischen Leitungen gehören insbesondere die Kraftwerksanschlusssysteme (siehe hierzu den Planfeststellungsbeschluss für die Errichtung und den Betrieb einer 380 kV Kraftwerksanschlusssystem zum geplanten Umspannwerk Fedderwarden vom 13.12.2018 (Az.: P231-05020-17 (KWAL)) sowie Erdöl-, Sole- und Seewasserleitungen.

## Nachrichtliche Hinweise

### 1. Kampfmittel

Die vorhandenen Luftbilder wurden vom Kampfmittelbeseitigungsdienst ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung innerhalb des Planungsbereichs (genaue Verortung der Verdachtsbereiche siehe Begründung). Aus Sicherheitsgründen sind rechtzeitig vor einer anstehenden Baumaßnahme geeignete Gefahrenerforschungsmaßnahmen zum Ausschluss einer Gefährdung durch Kampfmittel durchzuführen. Sollten Abwurfmittel oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) oder kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover, Tel. 0511 30245-500) zu benachrichtigen.

### 2. Oberflächengewässer

Für die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Oberflächengewässer oder in den Untergrund ist in Abhängigkeit von Art und Umfang der Nutzung der Flächen eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Es sind Rückhaltemaßnahmen und in Abhängigkeit von der Art der Flächennutzung Abwasserbehandlungsmaßnahmen vorzusehen. Bei der Planung ist eine Drosselabflussspende von 2 l/s\*ha zu berücksichtigen. Gewässerverlegungen oder Beseitigungen bzw. sonstige Ausbaumaßnahmen bedürfen der wasserrechtlichen Plangenehmigung / -feststellung. Bei Beseitigung von Gewässern ist ein adäquater Stauraumausgleich zu schaffen. Am Gewässer II. Ordnung Nr. 3 "Großes Fedderwarder Tief" ist ein 10 m breiter Räumstreifen freizuhalten. Eine eventuell erforderliche Regenrückhaltung und / oder Neuanlage von Entwässerungsgräben ist im Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde sowie der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wilhelmshaven unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte zu gestalten.

## Sonstige Hinweise

### 1. Abwassertechnische Entsorgung

Im Plangebiet ist keine Kanalisation vorhanden. Anfallendes Abwasser ist durch eine geeignete Einrichtung (z.B. Kleinkläranlage) zu reinigen bzw. mittels Druckrohrleitung abzuführen.

### 2. Altlasten und sonstige Bodenverunreinigungen

Sollten Hinweise auf Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde (Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz) zu benachrichtigen.

### 3. Vorsorgender Bodenschutz und Umgang mit Böden

Die Böden im Plangebiet weisen eine sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf und sind daher aus bodenschutzfachlicher Sicht besonders wertvoll. Aufgrund der hohen Verdichtungsanfälligkeit der Böden und der damit verbundenen Gefährdung der natürlichen Bodenfunktionen sind diese vor Beeinträchtigungen zu schützen. Es ist auf einen fachgerechten Umgang mit Boden und Bodenaushub zu achten, es wird insbesondere auf die Einhaltung von DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639 sowie grundsätzlich auf §§ 4 und 7 BBodSchG, § 12 BBodSchV und § 202 BauGB hingewiesen.

#### Sulfatsaure Böden

Im Tiefenbereich 2 m bis 4 m unter Gelände sollen potenziell sulfatsaure Böden vorkommen. Insofern Bodenaushub aus diesen Tiefen oder Wasserhaltungen durchgeführt werden sollten, sind Erkundungs- und Untersuchungsmaßnahmen sowie ggf. besondere Bodenmanagementmaßnahmen erforderlich. Es wird auf die Geofakten 24 und 25 des LBEG verwiesen.

#### Bodenkundliche Baubegleitung und Bodenmanagement

Für die fachgerechte Planung und Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz ist eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung vorzusehen. Die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist zu beteiligen. Es ist ein Bodenschutz- und Bodenmanagementkonzept zu erstellen und nach Ab-stimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde umzusetzen.

### 4. Immissionen / Auswirkungen auf die Umwelt

#### Lichtimmissionen

Zur Vermeidung von Störungen und Gefährdungen der Fauna im Plangebiet sowie im Bereich angrenzender Flächen durch Lichtimmissionen sind Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen zu ergreifen.

Es sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

## Gewerbelärm

Für nachfolgende Verfahren sind die Ergebnisse des schalltechnischen Berichts Nr. LL14664.1/01 zur Gewerbelärm-situation der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH heranzuziehen und die Übertragbarkeit der Ergebnisse zu überprüfen. Die im schalltechnischen Bericht ermittelten maximalen Werte sind im nachfolgenden Genehmigungsverfahren auf das nötige Maß zu reduzieren.

## 5. Schutz v. Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven, die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie die RAS-LP 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten sowie verbindlich umzusetzen.

## 6. Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse Normen und DIN-Vorschriften usw.) können bei der Stadt Wilhelmshaven, im Technischen Rathaus, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung in der 7. Etage, Rathausplatz 9, eingesehen werden.

## PRÄAMBEL / AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der aktuellen Fassung, hat der Rat der Stadt Wilhelmshaven diese Flächennutzungsplanänderung - bestehend aus der Planzeichnung - beschlossen.

Wilhelmshaven, den 25.03.2021  
STADT WILHELMSHAVEN  
Der Oberbürgermeister  
  
gez. Feist  
Oberbürgermeister

KARTENGRUNDLAGE: Liegenschaftskarte Maßstab: M 1:5000  
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ©04.01.2020 [www.lgln.niedersachsen.de](http://www.lgln.niedersachsen.de)

Herausgeber:



## AUSARBEITUNG

Die Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom **Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung**

Wilhelmshaven, den 25.03.2021  
STADT WILHELMSHAVEN  
Der Oberbürgermeister  
**Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung**  
Im Auftrage

gez. Amerkamp / gez. Hofbauer / gez. Büttler / gez. Büttler / gez. Marušić  
Fachbereichsleiter / ATL/Sachbearbeiter / Plan gezeichnet / Stadtbaurat

## VERFAHRENSSCHRITTE

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	19.02.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgersprechstunde)	16.03.2020 - 27.03.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	02.03.2020 - 01.04.2020
Entwurfsbeschluss / Beschluss über die öffentliche Auslegung	24.06.2020
Öffentliche Auslegung	07.07.2020 - 06.08.2020
Erneuter Auslegungsbeschluss	23.09.2020
Erneute öffentliche Auslegung	13.10.2020 - 03.11.2020
Feststellungsbeschluss und Beschluss über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken	17.02.2021
Genehmigung	14.05.2021
Wirksamkeit	19.06.2021

## GENEHMIGUNG

Die Genehmigung der **77. Änderung des Flächennutzungsplanes von 1973 (e.s.Ä.)** wurde gem. § 6 BauGB mit Verfügung vom 14.05.2021 (Az.: ARLWE21-21101\_05000/77)

—unter Auflagen / mit Maßgaben erteilt—

~~Von der Genehmigung ausgenommene räumliche oder sachliche Teile der 77. Änderung des Flächennutzungsplanes von 1973 (e.s.Ä.) sind in der Planzeichnung grün durchkreuzt.~~

Oldenburg, den 14.05.2021  
Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems  
Im Auftrage  
  
gez. Kusche

BEITRITTSBESCHLUSS  
Der Rat der Stadt Wilhelmshaven ist den in der Genehmigungsverfügung vom xx.xx.xxxx (Az.: xxx) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx beigetreten.

Der Flächennutzungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegen.

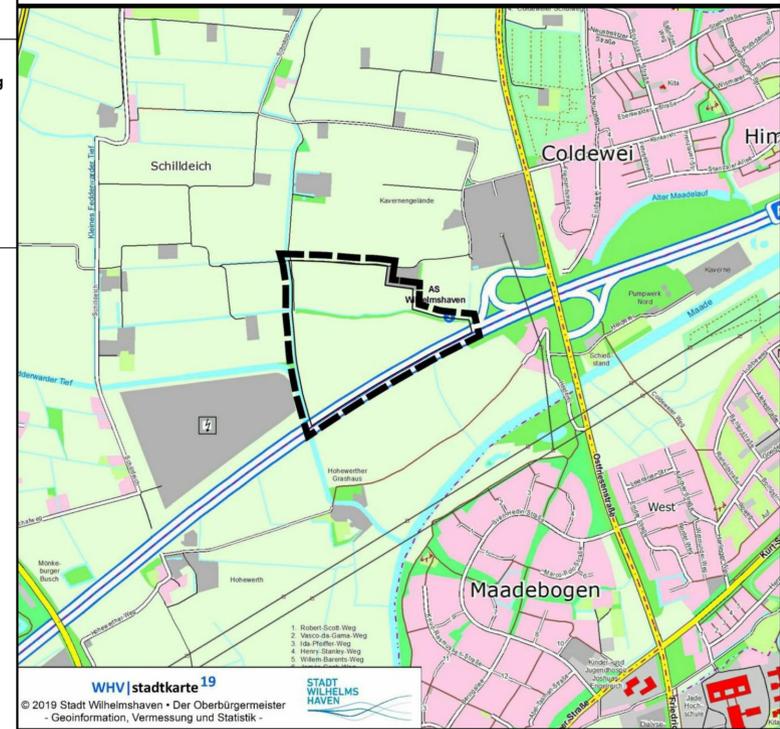
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am xx.xx.xxxx ortsüblich bekanntgemacht.

Wilhelmshaven, den \_\_\_\_\_  
STADT WILHELMSHAVEN  
Der Oberbürgermeister  
**Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung**  
Im Auftrage  
  
Fachbereichsleiter

BEKANNTMACHUNG UND WIRKSAMKEIT  
Die Genehmigung der **77. Änderung des Flächennutzungsplanes von 1973 (e.s.Ä.)** ist gem. § 6 (5) BauGB ortsüblich durch Tageszeitung am xx.xx.xxxx bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die **77. Änderung des Flächennutzungsplanes von 1973 (e.s.Ä.)** wirksam geworden.

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamkeit der **77. Änderung des Flächennutzungsplanes von 1973 (e.s.Ä.)** sind Verletzungen von Vorschriften gem. § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1-3 BauGB gegenüber der Stadt - nicht - geltend gemacht worden.

Wilhelmshaven, den \_\_\_\_\_  
STADT WILHELMSHAVEN  
Der Oberbürgermeister  
**Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung**  
Im Auftrage  
  
Fachbereichsleiter



WHV / stadtkarte 19  
© 2019 Stadt Wilhelmshaven • Der Oberbürgermeister  
- Geoinformation, Vermessung und Statistik -

**77. Änderung des Flächennutzungsplanes von 1973 (e.s.Ä.)**  
**- Konverter westlich Coldewei -**

<b>Maßstab:</b> 1 : 5.000	<b>Bearbeitung:</b> Büttler	<b>Zeichnung:</b> Büttler
<b>F-Plan-Kennung:</b>	<b>Blattgröße:</b> 765 mm x 460 mm	ca. 0,35 m²
<b>77.AE</b>	<b>Stand:</b> 29.01.2021	Endfassung