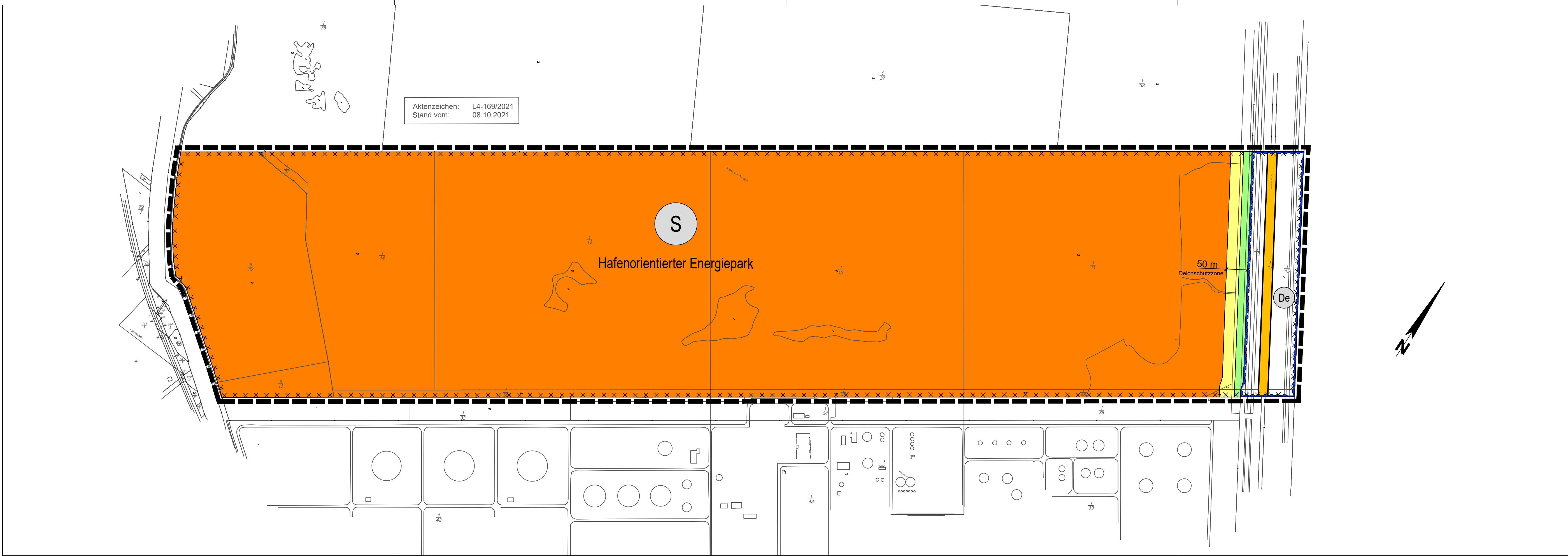




HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis, §§ 80 und 161 geändert, § 182 angefügt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG) vom 19.02.2010, letzte berücksichtigte Änderung: § 2 geändert durch Artikel 3 § 21 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) in der jeweils aktuellen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWVG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 64), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2024 (NDS. GVBl. 2024 Nr. 82)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)
- Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2004, zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. Nr. 53)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stein-konzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

3. Altablagerungen / Bodenschutz

Sollten Hinweise auf Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde (Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz) zu benachrichtigen. Es ist zu beachten, dass bei erhöhten Bodenschadstoffgehalten – auch ohne Vorliegen altlastenrelevanter Gehalte – abfallrechtlich eine eingetragene Verwertungsanlage bzw. die Erforderlichkeit einer fachgerechten Entsorgung vorliegen kann. Dies ist im Rahmen einer baubegleitenden abfallrechtlichen Untersuchung zu überprüfen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG); es ist Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BBodSchG). Die Anforderungen für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gemäß § 12 BBodSchV sind zu beachten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Bei Bodenarbeiten sind die DIN-Normen 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), 2018-06 und 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und 1998-05 zu beachten.

4. Kampfmittel

Bei Funden von Abwurfmitteln oder anderen Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) oder kampfmittelverdächtigen Gegenständen, sind alle Arbeiten im betreffenden Bereich einzustellen und es ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Tel. 0511 30245-500) zu benachrichtigen. Für weite Teilflächen des Plangebietes wurden Luftbilder ausgewertet, die einen begründeten Verdacht auf Kampfmittel ergaben. Diese sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Für den nicht gekennzeichneten Teilbereich des Plangebietes wurde kein Handlungsbedarf ermittelt. Ausgenommen hiervon ist ein Bombenrichter, für den ein begründeter Verdacht auf Kampfmittelbelastung besteht. Nähere Informationen hierzu sind der Begründung zu entnehmen (Kapitel 2.9).

5. Küstenschutz

Der Deich (1. Deichlinie) im Plangebiet ist nach dem Niedersächsischen Deichgesetz (NDG) gewidmet. In allen Planungsebenen sind diese grundsätzlich mit den ihnen zugrundeliegenden deichrechtlichen Schutzbestimmungen zu berücksichtigen. Zum Deich verläuft binnenseitig gemäß § 16 NDG die 50 m breite Deichschutzzone (gemessen von der binnenseitigen Deichbesticksgrenze). Anlagen jeder Art dürfen in einer Entfernung bis zu 50,0 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder angelegt werden. Die Deichbehörde kann zur Befreiung von diesem Verbot Ausnahmen nur genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Der Träger der Deicherhaltung ist anzuhören. Eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung ist per Gesetz widerruflich. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Bauanlagen dürfen nur erteilt werden, wenn die Deichbehörde dem Antragsteller eine Ausnahmeenehmigung erteilt hat.

6. Störfall / Achtungsabstände

Aufgrund der Lage der schutzbedürftigen Gebiete ist ein Achtungsabstand von 1.000 m zu schutzwürdigen Gebieten nach §50 BImSchG und zu den Schutzobjekten einzuhalten. Es kann davon ausgegangen werden, dass die für den Schutz der Umgebung erforderlichen Maßnahmen für die Betriebsbereiche im Plangebiet im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren nach BImSchG festgelegt werden können.

7. Richtfunk / Radar / Revier- und Datenfunk

Das Plangebiet liegt komplett im Freihaltebereich für Revier- und Datenfunk des Wasser- und Schifffahrtsamtes Wilhelmshaven (WSA). Gemäß Freihalteatlas des WSA ist die Bauhöhe im gesamten Freihaltebereich auf NN + 65m beschränkt. Hinsichtlich der Einhaltung der Bauhöhenbeschränkung sind Abweichungen mit dem WSA abzustimmen.

8. Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Erdgas-Transportleitung der EWE Netz. Für diese ist jeweils ein 8,0 m breiter Schutzbereich (4,0 m beidseitig der Kabelachse) zu berücksichtigen. Alle Arbeiten im Schutzbereich sind mit der EWE Netz GmbH abzustimmen. Ebenfalls ist in der Leitungszone eine Gasversorgungsleitung der Firma Open Grid Europe GmbH in Bau. Der Planfeststellungsbeschluss wurde am 23.06.2023 erteilt. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen - Höhe über alles - der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukräne und andere Hebezeuge, Bagerüste, Förderbänder etc.) und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben (Beleuchtungsanlagen, etc.) zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung.

9. Wasserwirtschaft

Regelung des Wasserabflusses: Die Gewässerunterhaltung bei Gewässern III. Ordnung (Rhynschloot) obliegt i.d.R. den Grundstückseigentümmern. Durch Vertrag ist hier NiedersachsenPorts verpflichtet. Zuständig bleibt die Untere Wasserbehörde der Stadt Wilhelmshaven als Genehmigungsbehörde für die Einleitungen in den Rhynschloot. Die Entwässerungsfunktion des an der Südgrenze verlaufende Gewässer ist aktuell noch ungeklärt. Daher wurde es nicht planungsrechtlich gesichert. Im Rahmen des Oberflächenentwässerungskonzeptes ist bei der Unteren Wasserbehörde für eine etwaige beabsichtigte Beseitigung des Grabens ein Antrag auf wasserrechtliche Planfeststellung bzw. -genehmigung zu stellen.

Oberflächenentwässerung / Schmutzwasser

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Oberflächengewässer / Regenwasserrückhaltebecken ist in Abhängigkeit von Art und Umfang der Flächennutzung eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Es sind Rückhaltemaßnahmen und in Abhängigkeit von der Flächennutzung Abwasservorbehandlungsmaßnahmen vorzusehen. Das Schmutzwasser ist in einer eigenen Kläranlage zu behandeln.

Löschwasser

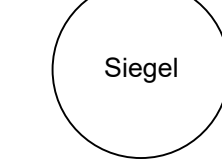
Zur Sicherstellung von wirksamen Löscharbeiten ist die Versorgung entsprechend der DVGW, Arbeitsblätter W 405 und W 331 sicherzustellen (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.; Arbeitsblatt W 405 zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung bzw. Hydrantenabstände).

10. Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Regelungen zu Grunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können bei der Stadt Wilhelmshaven (Technisches Rathaus, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, 7. Etage) eingesehen werden. Hierzu zählen in diesem Fall zum Beispiel: DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, DIN 18915, DIN 18916, DIN 18920, DIN 18300, DIN 19731, RAS-LP4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“, DIN 18005, Teil 1 und 2 „Schallschutz im Städtebau“, DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Stadt Wilhelmshaven diese Änderung des Flächennutzungsplans bestehend aus der Planzeichnung beschlossen.



STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister
gez. Feist
Oberbürgermeister

KARTENGRUNDLAGE:

Liegenschaftskarte
Maßstab: M 1:5000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 08.10.2021
www.lgln.niedersachsen.de

Herausgeber:



AUSARBEITUNG

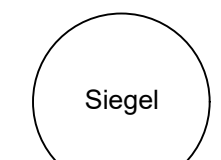
Die 87. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet vom **Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung**

Wilhelmshaven, den 22.01.2026
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage
gez. i.V. Wilms gez. Wilms / gez. Klebba gez. Rahmann gez. Marušić
Fachbereichsleitung Abteilungsleitung/Sachbearbeitung Plan gezeichnet Stadtbaurat

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss (§2 Abs.1 BauGB)	22.04.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB)	18.01.2022 - 01.02.2022
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / der Behörden (§4 Abs.1 BauGB)	18.01.2022 - 01.02.2022
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / der Behörden (§4 Abs.2 BauGB)	02.10.2023 - 15.11.2023
Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss (§3 Abs.2 BauGB)	20.09.2023
Zeitraum der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung	02.10.2023 - 15.11.2023
Neuer Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss (§3 Abs.2 BauGB)	27.08.2025
Zeitraum des neuen Beteiligungsverfahrens	01.09.2025 - 30.09.2025
Feststellungsbeschluss	21.01.2026
Genehmigung	12.02.2026
Wirksamkeit	18.02.2026

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat die 87. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26.09.2025 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 21.01.2026, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Darstellungen, zur Feststellung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom 02.01.2026 wurde ebenfalls beschlossen und ist der 87. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26.09.2025 gem. § 5 (5) BauGB beigelegt.



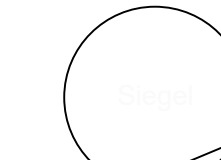
Wilhelmshaven, den 22.01.2026
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister
gez. Feist
Oberbürgermeister

BEITRITTSBESCHLUSS

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

Der Flächennutzungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.



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

GENEHMIGUNG

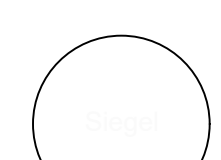
Die Genehmigung der 87. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26.09.2025 wurde gem. § 6 BauGB mit Verfügung vom 12.02.2026 (Az.: 21101-05000/87) - unter Maßgaben/ Auflagen - erteilt. Von der Genehmigung ausgenommene räumliche oder sachliche Teile der 87. Änderung rechtswirksamen Flächennutzungsplans in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26.09.2025 sind in der Planzeichnung grün durchkreuzt.



Oldenburg, den 12.02.2026
Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems
Im Auftrage
gez. Brecht

WIRKSAMKEIT

Die Genehmigung der 87. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26.09.2025 ist gem. § 6 (5) BauGB ortsüblich durch das elektronische Amtsblatt am 18.02.2026 bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die 87. Änderung wirksam geworden.



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

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamkeit der 87. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26.09.2025 sind Verletzungen von Vorschriften gem. § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1-3 BauGB gegenüber der Stadt - nicht - geltend gemacht worden.



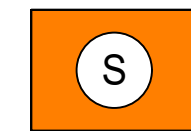
Wilhelmshaven, den
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage
Fachbereichsleitung

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90 vom 18.12.1990)

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



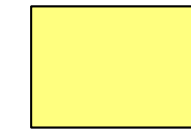
Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Hafenorientierter Energiepark" (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

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

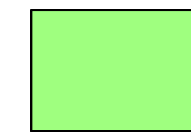


Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4)



Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4 BauGB)



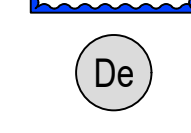
Öffentliche Grünflächen

Sonstige Planzeichen

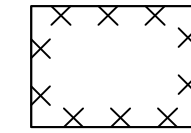
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses. (§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4)



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



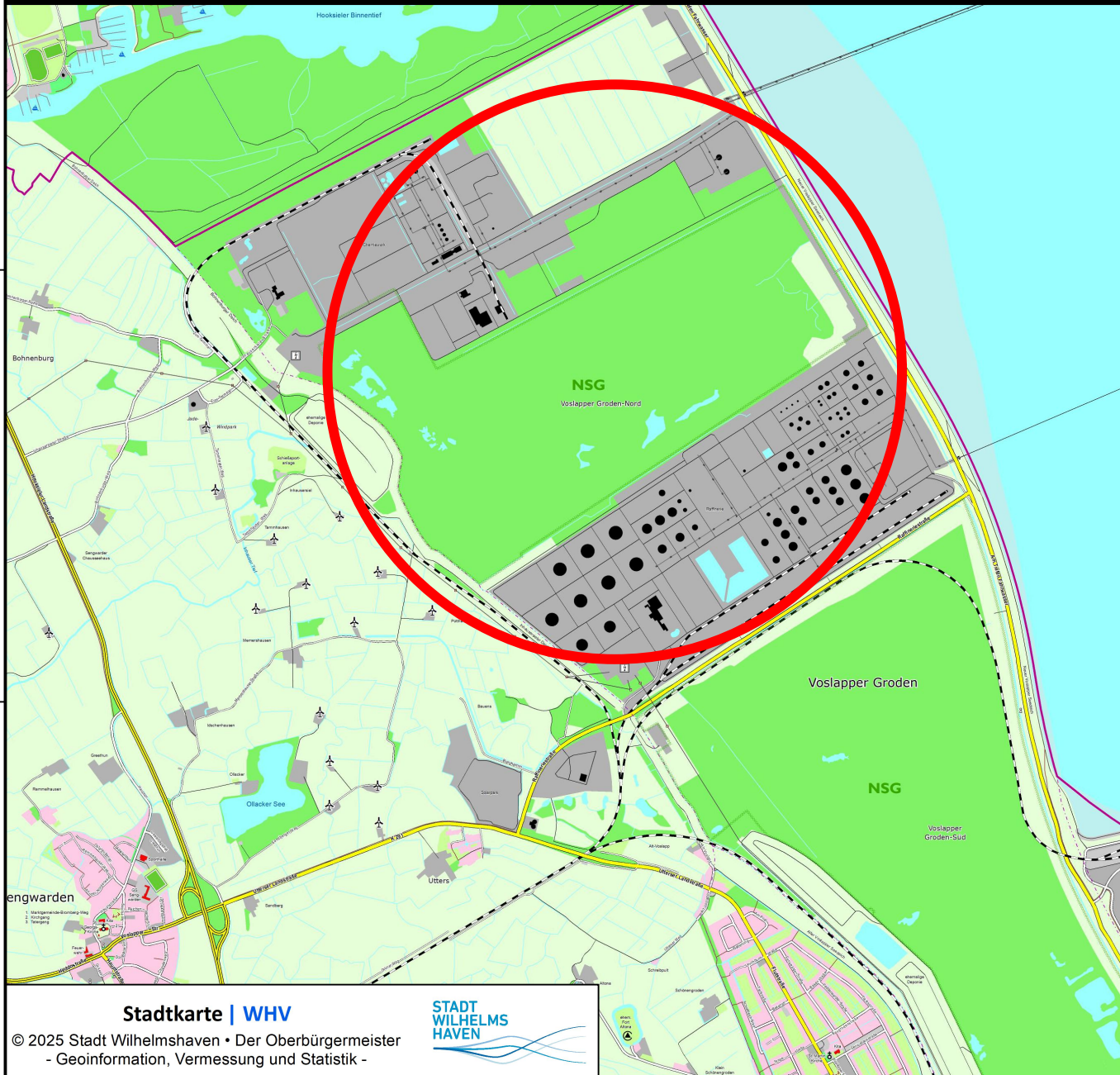
Deich



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Kampfmittel) (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Stadtkarte | WHV
© 2025 Stadt Wilhelmshaven • Der Oberbürgermeister
• Geoinformation, Vermessung und Statistik •

87. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26.09.2025 - Voslapper Groden-Nord / Nördlich Tanklager -

Maßstab:	1 : 5.000	Bearbeitung:	Klebba	Zeichnung:	Rahmann
F-Plan-Kennung:	87.AE	Blattgröße:	950 x 594 mm²	ca. 0,7 m²	
Stand:	02.01.2026	Endfassung			