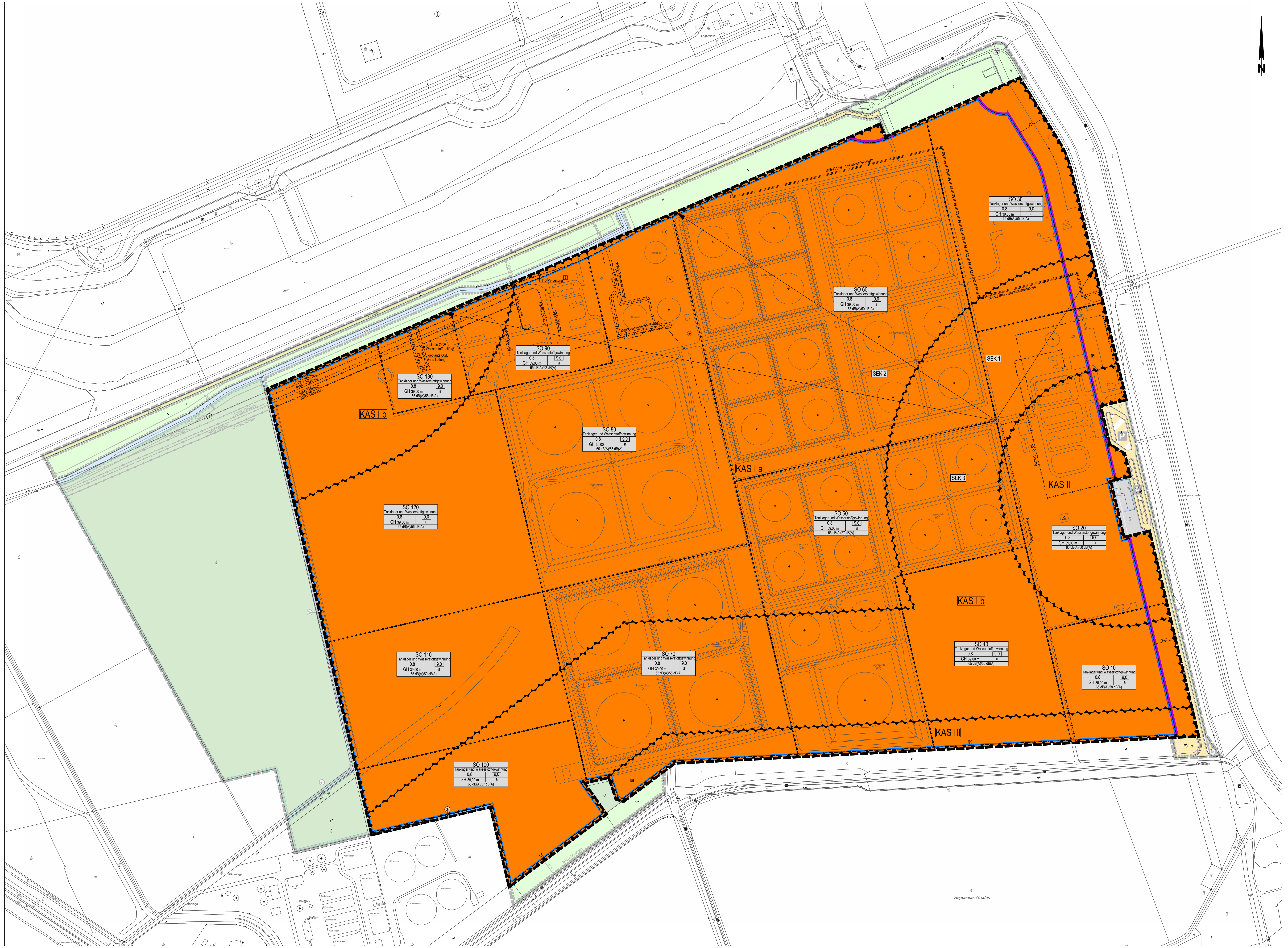


Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

SO — Sonstige Sondergebiete (SO 10 - 130) (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung: Tanklager und Wasserstoffgewinnung

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

9,0 — Baumassenzahl

0,8 — Grundflächenzahl

GH 39,00 m — Gebäudehöhe, als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

SO 30	
Tanklager und Wasserstoffgewinnung	
0,8	9,0
GH 39,0 m	a
65 dB(A)/55 dB(A)	

Art der baulichen Nutzung	
Zweckbestimmung der Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Baumassenzahl (BMZ) Verhältnis von Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche
max. Gebäudehöhe ü. NHN	Bauweise
Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) Wert links tagsüber / Wert rechts nachts	

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

Gr — Wasserflächen mit der Zweckbestimmung: Graben

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

KAS — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB), Zweckbestimmung: Sicherheitsabstände im Sinne der Abstandsempfehlungen der Kommission für Anlagensicherheit (KAS)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets oder von Gebieten, in denen bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO oder § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) BauGB))

● — Bezugspunkt Richtungssektoren (Rechtswert: (32)444019.0; Hochwert: 5934283.0)

Richtungssektorgrenze der Zusatzkontingente zu den Geräuschemissionskontingenten

SEK 1 — Richtungssektorenbezeichnung (SEK 1-3) für die Zusatzkontingente gemäß Geräuschemissionskontingentierung

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

oberirdische Leitungen

unterirdische Leitungen

50 m - Zone (Deichschutzzone) in der gemäß Niedersächsischem Deichgesetz (NDG) Anlagen jeder Art landseitig vom Deich nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen

Bestandsübernahmen und sonstige Darstellungen

59/10 — Flurstücksgrenzen und -nummern

Gebäude

Wege (Topographie)

Vorratsbehälterspeicher (Topographie)

H — Start- und Landefläche für Hubschrauber

10,0 — Bemaßung von Abständen in Metern

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

1.1 Sondergebiet „Tanklager und Wasserstoffgewinnung“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

1.1.1 Allgemeine Zweckbestimmung:

Das Sondergebiet „Tanklager und Wasserstoffgewinnung“ dient dem Fortbestand und der Weiterentwicklung des vorhandenen Tanklagers für Mineralöl und Mineralölprodukte sowie der Ansiedlung „tanklageraffiner Nutzungen“. Darüber hinaus ermöglicht es die Entwicklung einer integrierten Wasserstoffwirtschaft, insbesondere durch die Errichtung und den Betrieb von Anlagen und Infrastrukturen zur Erzeugung, Speicherung, zum Umschlag und Transport von Wasserstoff und seinen Derivaten. Zudem sind Betriebe und Anlagen zur Abscheidung, Nutzung, Lagerung, zum Transport, Umschlag und sonstigem Umgang mit Kohlendioxid (CO_2) i. S. d. Kohlendioxid-Speicherung-und-Transport-Gesetzes (KSpTG) zulässig.

Der Begriff Umschlag umfasst dabei sowohl die Verladung als auch die Beladung im Rahmen von Importen und Exporten.

Die Zweckbestimmung umfasst auch die für die vorgenannten Nutzungen erforderlichen oder ihnen dienenden Infrastruktur-, Neben- und Serviceeinrichtungen, insbesondere Anlagen zur Erzeugung von Eigenenergie, Anlagen zur Verwertung oder Beseitigung von Abwasser im Zusammenhang mit wasserstoff- oder mineralölbezogenen Prozessen sowie betriebsbezogene Büro-, Sozial-, Werkstatt- und Serviceeinrichtungen. Für die Teilfläche SO 100 umfasst die Zweckbestimmung ergänzend die Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Klärung und Aufbereitung von Abwässern im Zuge der 4. Reinigungsstufe zur Erweiterung der benachbarten Zentralkläranlage.

1.1.2 Zulässige Nutzungen:

In den Sondergebietsflächen SO 10 bis SO 130 sind zulässig:

A. Mineralölwirtschaftliche Nutzungen:

1. Betriebe und Anlagen zur Lagerung, zum Transport, zum Umschlag und zum Umgang mit Mineralöl und Mineralölprodukten,
2. Betriebe und Anlagen zur Veredelung und Konversion von Mineralöl und Mineralölprodukten.

B. Wasserstoffwirtschaftliche Nutzungen gemäß § 2 WasserstoffBG, insbesondere:

3. Betriebe und Anlagen zur Lagerung, zum Transport, zum Umschlag und zum Umgang mit Ammoniak,
4. Betriebe und Anlagen zur Erzeugung von Wasserstoff, insbesondere durch
   - Dampfreformierung von Methan mit CO_2-Abscheidung,
   - Elektrolyse von Wasser,
   - Umwandlung von Ammoniak (z. B. mittels Ammoniak-Cracker) sowie
   - weitere genehmigungsfähige Verfahren zur Umwandlung von Wasserstoff-Derivaten (z. B. Methanol, LOHC),
5. Betriebe und Anlagen zur Lagerung, zum Transport, zum Umschlag und zum Umgang mit Wasserstoff und seinen Derivaten,
6. Betriebe und Anlagen zur Speicherung von Wasserstoff,
7. Betriebe und Anlagen zur Nutzung von Wasserstoff und seinen Derivaten, z. B. in industriellen Prozessen oder zur Energieerzeugung.

C. Infrastruktur- und Nebennutzungen:

8. Betriebe und Anlagen zum Umgang mit Kohlendioxid (CO_2), einschließlich Abscheidung, Nutzung, Transport, Umschlag und sonstigem Umgang nach dem Kohlendioxid-Speicherung-und-Transport-Gesetz (KSpTG),
9. Betriebe und Anlagen zur Erzeugung von Eigenenergie im Zusammenhang mit den vorgenannten Nutzungen,
10. Betriebe und Anlagen zur Verwertung oder Beseitigung von Abwasser, insbesondere im Zusammenhang mit wasserstoff- oder mineralölbezogenen Prozessen.

D. Sonderregelungen für Teilflächen:

- In SO 10: zusätzlich zu den unter A. bis C. aufgeführten Nutzungen Betriebe und Anlagen zur Lagerung, zum Transport, zum Umschlag und zum Umgang mit fossilen Gasen (GasPort).
- In SO 20: zusätzlich zu den unter A. bis C. aufgeführten Nutzungen bauliche Anlagen für Büros, Sozialräume, Werkstatt- und Serviceeinrichtungen.
- In SO 100: zusätzlich zu den unter A. bis C. aufgeführten Nutzungen Anlagen zur Klärung und Aufbereitung von Abwässern im Zuge der 4. Reinigungsstufe zur Erweiterung der Zentralkläranlage.

Die genannten Nutzungen sind auch unabhängig voneinander zulässig. Ein bestimmtes quantitatives Verhältnis der genannten, von der Zweckbestimmung getragenen Nutzungen zueinander ist nicht erforderlich.

1.1.3 Aufschiebend bedingte Zulässigkeit artenschutzrechtlich relevanter Flächeninanspruchnahmen und Arbeiten

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt: Die Durchführung von Baufeldfreimachungen, die erstmalige bauliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen, die Entnahme von Gehölzen einschließlich Höhlenbäumen sowie die Durchführung von Abbruch-, Umbau-, Rückbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden, technischen Anlagen oder sonstigen baulichen oder natürlichen Strukturen mit Habitat oder Quartierpotenzial sind, soweit hierdurch nach Maßgabe einer vorhabenbezogenen artenschutzrechtlichen Prüfung Fortpflanzungs- oder Ruhestätten europäischer Vogelarten oder von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie betroffen werden, erst zulässig, wenn die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vorhabenbezogen bestimmt, verbindlich festgelegt und, soweit erforderlich, rechtlich gesichert sowie entsprechend ihrem fachlich erforderlichen Entwicklungszeitraum so rechtzeitig umgesetzt sind, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Der Nachweis ist im jeweiligen Zulassungsverfahren zu führen. Dies gilt entsprechend, soweit durch die genannten Vorhaben, Arbeiten oder Flächeninanspruchnahmen mittelbare artenschutzrechtlich relevante Funktionsbeeinträchtigungen angrenzender Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder bereits festgesetzter Maßnahmenflächen eintreten können.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 18 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe einer baulichen Anlage (GH max.) im Plangebiet erfolgt als Definition der Oberkante der baulichen Anlage. Die Höhen werden als Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN) angegeben.

In den Sondergebietsflächen SO 10 bis SO 130 beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen 39,0 m über NHN.

Ausnahmeregelung:

Sofern im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens die technische Erforderlichkeit nachgewiesen wird, können ausnahmsweise höhere Anlagenkomponenten zugelassen werden. Hierzu zählen insbesondere Schornsteine, Notfall- und Sicherheitsfackeln oder Antennen.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäudelängen von mehr als 50,0 m zulässig.

4. Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Abs. 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) BauGB

Im Planteil des Bebauungsplanes sind die Grenzen der Teilflächen für die Geräuschemissionskontingentierung und die Sektorenabgrenzungen für die Zusatzkontingente festgesetzt.

Der Referenzpunkt im Ursprung der Sektorenabgrenzungen hat die folgenden UTM Koordinaten:
- Rechtswert (m): 32444019,
- Hochwert (m): 5934283.

Die Sektorenabgrenzungen weisen die folgenden Winkel auf (bezogen auf N = 0°):
SEK 1: 303°/33°
SEK 2: 281°/303°
SEK 3: 33°/281°.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einschließlich der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück insgesamt die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel $L_{W"A}$ weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten (die angegebenen Zusatzkontingente gelten ausschließlich für die Nachtzeit):

Tabelle A. Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel.

Teilfläche Nr.	Kontingente in dB(A)		Zusatzkontingente Nacht in dB		
	Tag	Nacht	SEK 1	SEK 2	SEK 3
SO 10	65	58	7	3	-
SO 20	60	50	7	3	-
SO 30	65	55	7	3	-
SO 40	65	55	7	3	-
SO 50	65	57	7	3	-
SO 60	65	50	7	3	-
SO 70	65	55	7	3	-
SO 80	65	56	7	3	-
SO 90	65	62	7	3	-
SO 100	65	57	7	3	-
SO 110	65	59	7	3	-
SO 120	65	56	7	3	-
SO 130	66	58	7	3	-

Im Genehmigungsverfahren ist zum Nachweis der Zulässigkeit des Vorhabens der Beurteilungspegel der Anlage nach TA Lärm zu ermitteln. Dieser darf das zulässige Immissionskontingent unter Berücksichtigung von gegebenenfalls bereits bestehenden Anlagen nicht überschreiten. Da auf der Teilfläche SO 90 die festgesetzten Geräuschkontingente nur eingehalten werden, wenn die dort im Bestand betriebenen Pumpenanlagen auf einen Gesamt-Schallleistungspegel von max. L_{WA} = 108 dB(A) gemindert werden, wird gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben in den Sondergebietsflächen unter die Bedingung gestellt, dass zuvor an den Bestandsanlagen auf der Teilfläche SO 90 geeignete Geräuschminderungsmaßnahmen umgesetzt werden, die die Einhaltung der festgesetzten Geräuschkontingente gewährleisten.

Sind einer Anlage mehrere Teilflächen des Bebauungsplans zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d. h., es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

Eine betriebs-, vorhaben- oder grundstücksübergreifende Übertragung oder Umverteilung von Immissionskontingenten zwischen unterschiedlichen Anlagen, Betrieben oder Vorhaben ist ausgeschlossen.

Die Anwendung einer Relevanzgrenze im Rahmen der Nachweisführung (z. B. Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um 15 dB) ist nicht zulässig.

5. Störfallvorsorge gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 50 BImSchG

Zur Vorsorge gegen schwere Unfälle im Sinne der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) und zur Wahrung angemessener Sicherheitsabstände werden innerhalb des Plangebiets abgestufte Anforderungen an die Zulässigkeit von Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Nutzungen festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG sowie Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie. Sie orientieren sich an den Empfehlungen der Kommission für Anlagensicherheit (KAS), insbesondere den Leitfäden KAS-18 (3. überarbeitete Fassung vom 29.01.2025) und KAS-63 (im November 2023 verabschiedet) – (in den folgenden Festsetzungen werden diese Fassungen jeweils in Bezug genommen).

Zonierung als planerisches Instrument auf Grundlage der KAS-Empfehlungen:

Auf Grundlage der KAS-18 und KAS-63 werden folgende Zonen mit abgestuften Schutzanforderungen festgesetzt.

KAS-Zone Ia:

In dieser Zone sind Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG darstellen oder Bestandteil eines solchen wären, wenn aufgrund der Art und Menge der vorhandenen Stoffe der auf Grundlage der KAS-18, Anhang 2 ermittelte stoffspezifische Sicherheitsabstand mehr als 400 m beträgt.

KAS-Zone Ib:

In dieser Zone sind Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG darstellen oder Bestandteil eines solchen wären, sofern sie aufgrund der Art und Menge der vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen II bis IV des Leitfaden KAS-18 zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenpotentials der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen II bis IV zuzuordnen sind. Ausnahmsweise können solche Anlagen, die aufgrund der Art und Menge der vorhandenen Stoffe der Abstandsklasse II des Leitfaden KAS-18 zuzuordnen sind und deren auf Grundlage der KAS-18, Anhang 2 ermittelte stoffspezifische Sicherheitsabstand maximal 400 m beträgt, zugelassen werden, wenn durch Einzelfallprüfung im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand ausreichend ist und ein angemessener Sicherheitsabstand zu den schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen im Umfeld eingehalten werden kann.

KAS-Zone II:

In dieser Zone sind Anlagen, die einen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG darstellen oder Bestandteil eines solchen wären, grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können solche Anlagen, die aufgrund der Art und Menge der vorhandenen Stoffe der Abstandsklasse I des Leitfaden KAS-18 zuzuordnen sind, zugelassen werden, wenn durch Einzelfallprüfung im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand ausreichend ist und ein angemessener Sicherheitsabstand zu den schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen im Umfeld eingehalten werden kann.

KAS-Zone III:

In dieser Zone sind Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG darstellen oder Bestandteil eines solchen wären, wenn aufgrund der Art und Menge der vorhandenen Stoffe der auf Grundlage der KAS-18, Anhang 2 ermittelte stoffspezifische Sicherheitsabstand mehr als 150 m beträgt. Ausnahmsweise können solche Anlagen, die aufgrund der Art und Menge der vorhandenen Stoffe der Abstandsklasse I des Leitfaden KAS-18 zuzuordnen sind und deren auf Grundlage der KAS-18, Anhang 2 ermittelte stoffspezifische Sicherheitsabstand mehr als 150 m beträgt, zugelassen werden, wenn durch Einzelfallprüfung im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand ausreichend ist und ein angemessener Sicherheitsabstand zu den schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen im Umfeld eingehalten werden kann.

6. Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit —◆——◆— und ——◇—— gekennzeichneten Leitungen sind mit Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Leitungsträger belegt. Sie gewährleisten die Freihaltung und dauerhafte Zugänglichkeit der unterirdischen Leitungen einschließlich ihrer Schutzstreifen. Innerhalb dieser Schutzstreifen gelten folgende Nutzungsbeschränkungen, sofern nicht im Einvernehmen mit dem jeweiligen Leitungsträger ausdrücklich zugelassen:
- Eine Bebauung sowie das Aufbringen von Aufschüttungen ist unzulässig.
- Die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder tiefwurzelnden Gehölzen ist unzulässig.
- Die jederzeitige Zugänglichkeit für Wartung, Instandhaltung und Erneuerung der Leitungen ist sicherzustellen.

Trinkwasserleitung und 20 kV-Leitungen

Zu der Trinkwasserleitung und den 20-kV-Leitungen sind 1-m-Sicherheitsabstände beidseits der Leitungen einzuhalten. Parallel zu den 20-kV-Leitungen im Norden des Geltungsbereichs verlaufen (Richtung Umspannwerk Rüstersiel) verschiedene Telekommunikationsleitungen sowie Melde- und Steuerleitungen für Umspannwerke der EWE NETZ GmbH, die bisher nicht genau eingemessen sind. Vor Erdarbeiten in diesem Bereich sind Querschläge vorzunehmen, um die genaue Lage der Leitungen zu verorten.

Sole-, Seewasser- und Ölleitungen

Die 28“-Ölfernleitung, 40“-Seewasserleitung und 44“-Solefernleitung der NWKG haben einen Schutzstreifen von je 3 Metern beiderseits der Leitungen. Die Hochdruck-Ölfernleitung DN1100 der IVG Kavernenbetriebsführungsgesellschaft mbH hat einen 20-m-Schutzstreifen, der aus Sicht der Ölfernleitung zu den beiden parallel laufenden Leitungen 9 m und zur „freien“ Seite 11 m beträgt.

Geplante Erdgas- und Wasserstoffleitung der OGE

Die als Doppelleitung zum Transport von Wasserstoff und Erdgas geplanten Leitungen der OGE verlaufen parallel in einem Abstand von 10 m und haben jeweils eine Schutzstreifenbreite von 10 m. Ihr Verlauf sowie die durch ein Leitungsrecht gesicherten Schutzstreifen für die beiden Leitungen wurden in die Planzeichnung aufgenommen.

110 kV-Freileitung und Masten

Die Breite des Freileitungsschutzbereiches für die 110-kV-Leitung beträgt max. 50,0 m, d.h. jeweils 25,0 m von der Leitungsachse (Verbindungslinie der Mastmitten) nach beiden Seiten. Innerhalb des Schutzbereiches dürfen keine Tanklager oder sonstige Feuer gefährdeten Anlagen errichtet werden. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen – Höhe über alles – der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukräne und andere Hebezeuge, Baugerüste, Förderbänder etc.) und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben (Beleuchtungsanlagen, etc.) zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung. Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen dem Leitungsträger die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) zur Prüfung der Sicherheitsabstände zugesandt werden. Der Prüfung liegt die DIN EN 50341-1 für die im Freileitungsbereich zulässigen Bauhöhen und die DIN VDE 0105/10.97, für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände auf der Baustelle zugrunde. Im Freileitungsbereich müssen zur Fahrbahnoberfläche neu geplanter Straßen und Fahrwege die Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341-1 gewährleistet sein. Zur Prüfung und Abstimmung benötigt der Leitungsträger die Straßenbaupläne (Lageplan, Höhen- und Querprofil) frühzeitig.

Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsleitung nur bis zu der vom Leitungsträger zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden, da andernfalls Lebensgefahr besteht.

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist.

Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze, wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit dem Leitungsträger im Detail abzustimmen. Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen ständig, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.

Hinweise

1. Bauzeitenregelung (Brutvogelschutz)

Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zum Schutz der Brutvögel ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind solche Maßnahmen nur mit artenschutzrechtlicher Ausnahmegenehmigung zulässig.

2. Verwendung von Oberboden (Mutterboden)

Der Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und möglichst ortsnah zu sichern. Bei Aushub ist nach Möglichkeit eine Wiederverwendung auf dem Grundstück anzustreben.

3. Dach- und Fassadenbegrünungen

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sind die Möglichkeiten für Dach- und Fassadenbegrünungen im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen. Sofern keine baulichen, technischen, funktionalen oder andere betriebliche Vorgaben oder Restriktionen entgegenstehen, sind die Dächer und Fassaden von neu zu errichtenden Gebäuden und baulichen Anlagen in geeigneter Weise zu begrünen.

4. Deichschutz

Bauvorhaben innerhalb der 50 m - Zone (Deichschutzzone) benötigen eine Erlaubnis gemäß § 15 Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) oder eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 16 Abs. 2 NDG.

5. Immissionsschutz

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.2 genannten Betriebe und Anlagen sind nur zulässig, wenn die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden und sämtliche immissionsschutzrechtlichen sowie sonstigen gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind. Die hierfür erforderlichen Nachweise und Prüfungen sind im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

6. Schallschutz

Die Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel in Tabelle A erfolgte so, dass bei deren Einhaltung mit den planbedingten Zusatzbelastungen die geltenden Immissionsrichtwerte außerhalb der Planfläche eingehalten werden können.

Die Schallausbreitungsrechnung wurde hierbei entsprechend der DIN ISO 9613-2 frequenzabhängig in Oktavbändern nach folgender Beziehung durchgeführt:

$$L_{fT}(DW) = L_w + D_c - A_{div} - A_{atm} - A_{gr} - A_{bar} - A_{misc},$$
$$L_{AT}(LT) = L_{AT}(DW) - C_{met.}$$

(Bedeutung der Formelzeichen: s. DIN ISO 9613-2 Oktober 1999)

Die zur Berechnung der Immissionskontingente zu verwendenden Flächenschallquellen nach Tabelle A sind mit dem folgenden Relativspektrum zu versehen:

Tabelle B. A-bewertetes Oktavspektrum LWA/Okt, bezogen auf den A-Schallleistungspegel L_{WA}.

Frequenz in Hz	63	125	250	500	1000	2000	4000
$L_{WA/Okt}$ - L_{WA} in dB(A)	- 25	- 17,5	- 10	- 7,5	- 5	- 6	- 9

Die Schallquellenhöhe wird einheitlich für alle Teilflächen mit 5 m über Grund angesetzt.

Es wird mit freier Schallausbreitung gerechnet, d. h., A_{bar} = 0 dB. Der Bodeneffekt A_{gr} wird nach dem Alternativen Berechnungsverfahren (Abschnitt 7.3.1 der DIN ISO 9613-2) ermittelt.

Der für die standortbezogene meteorologische Korrektur C_{met} erforderliche Faktor C_0 wird nach folgender Gleichung berechnet:

$$C_0 = -10 \log \left(\frac{T_M}{100} + \frac{T_Q}{100} \times 10^{-0,15} + \frac{T_G}{100} \times 10^{-1}\right) dB$$

T_M Anteil der Mitwind-Wetterlagen einschließlich Windstille und Inversions-Wetterlagen in %,
T_Q Anteil der Querwind-Wetterlagen in %,
T_G Anteil der Gegenwind-Wetterlagen in %.

Dabei wird die folgende Windstatistik zugrunde gelegt:

Windrichtung	Windrichtungssektor in Grad	relative Häufigkeit in %
Nord	0: 345 – 15	4,0
	30: 15 – 45	4,0
	60: 45 – 75	4,9
Ost	90: 75 – 105	6,2
	120: 105 – 135	9,8
	150: 135 – 165	6,2
Süd	180: 165 – 195	7,7
	210: 195 – 225	13,2
	240: 225 – 255	15,2
West	270: 255 – 285	11,1
	300: 285 – 315	8,0
	330: 315 – 345	5,9
umlaufende Winde		1,2
Windstille		2,6

Umlaufende Winde und Windstille werden dabei der Mitwindschicht zugeschlagen.

Für ein zur Genehmigung anstehendes Vorhaben sind die Schallimmissionen zumindest für die Aufpunkte IO 11, IO 14, IO0 16, IO 17, IO S, IO H, IO MS1.1 und IO MS1.2 zu prognostizieren.

Immissionsorte – Bezeichnungen und Koordinaten.

Immissionsorte[1]	Nutzung	UTM-Koordinaten Rechtswert (m)	UTM-Koordinaten Hochwert (m)
IO 11 – Rüstersiel Süd	WA	(32)441617,1	5935083,9
IO 14 – Neuengroden Mitte Nord (B-Plan Nr. 46)[1]	WR/WA	(32)441410,8	5933884,0
IO 16 – Neuengroden Süd (B-Plan Nr. 24A)[1]	WR/WA	(32)442105,7	5933146,8 5
IO 17 – Heppens Nord (B-Plan Nr. 62)	MI	(32)442687,4	5932544,3
IO S – Schleuse	SO	(32)443674,6	5934942,3
IO H – Hotel	GE	(32)444275,9	5934109,3
IO MS1.1 – Marinestützpunkt[2]	GE	(32)2443598,2	5933524,5
IO MS1.2 – Marinestützpunkt[2]	MI	(32)443671,5	5933385,4
IO MS2 – Marinestützpunkt	MI	(32)444105,4	5933233,2

[1] An den IO 14 und IO 16 wird entgegen der Gebietsausweisung im B-Plan als Reines Wohngebiet (WR) entsprechend der tatsächlichen Nutzung von einer Gemengelage (analog TA Lärm Nummer 6.7) mit der Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen.

[2] IO MS1.1: Nutzung: Verwaltung, IO MS1.2: Nutzung: Kaserne.

Der nach den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) prognostizierte Beurteilungspegel der auf der Planfläche geplanten Anlage(n) (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) darf unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht höher sein als das Immissionskontingent, das sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergibt. Dies ist gegebenenfalls durch geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

Der Nachweis ist jeweils für die dem zur Genehmigung stehenden Vorhaben bzw. der jeweiligen Anlage zuzuordnenden Teilflächen zu führen. Sind einer Anlage mehrere Teilflächen des Bebauungsplans zuzuordnen, so ist der Nachweis für diese Teilflächen gemeinsam zu führen. Eine betriebs-, vorhaben- oder grundstücksübergreifende Übertragung oder Umverteilung von Immissionskontingenten zwischen unterschiedlichen Anlagen, Betrieben oder Vorhaben ist ausgeschlossen.

7. Lichtimmissionen

Zur Vermeidung von Störungen und Gefährdungen der Fauna im Bebauungsplangebiet sowie im Bereich angrenzender Flächen (z.B. im Bereich der Maade) durch Lichtimmissionen sind folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen zu ergreifen:

- Die Lichtpunkthöhe der Beleuchtung ist so gering wie möglich zu halten. Mehrere niedrigere Lichtquellen sind hinsichtlich der Lichtimmissionen günstiger. Eine Lichtausstrahlung hat ausschließlich in den unteren Halbraum zu erfolgen. Ein Ausstrahlwinkel von kleiner 70 Grad zur Vertikalen ist dabei anzustreben. Es sind Scheinwerfer mit einer asymmetrischen Lichtverteilung zu verwenden.
- Auf eine Anstrahlung der randlichen Gehölzstreifen, der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Gebäude- und Tankfassaden ist zu verzichten. Eine Beeinträchtigung von Schlaf- und Brutplätzen (z.B. von Turmfalke und Rauchschwalbe an den Tanks und sonstigen Gebäuden) durch Beleuchtung ist zu vermeiden.
- Es sind nach dem jeweiligen Stand der Technik Lampen mit einem für Insekten wirkungsarmen Lichtstromspektrum (aktuell z.B. LED-Leuchten, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Lampen mit einem weiten Spektralbereich wie Quecksilberdampf-Hochdrucklampen dürfen nicht eingesetzt werden. Zur Vermeidung des Eindringens von Insekten in den Leuchtkörper sind die Leuchten mit der Mindestschutzart IP 63 auszustatten.
- Die Beleuchtungsanlage ist mit Tageslichtsensoren auszustatten, so dass die Betriebszeit der Beleuchtungsanlage auf die im Sinne des Arbeitsschutzes erforderliche Dauer beschränkt bleibt.

Es sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu berücksichtigen.

8. Kampfmittel

Bei Verdacht auf Kampfmittel (z. B. ungewöhnliche Verfärbungen des Bodens oder verdächtige Gegenstände) sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen. Es ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

9. Andere Vorschriften (u.a. DIN)

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 Nr. 226) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Stadt Wilhelmshaven diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den im Plan enthaltenen textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wilhelmshaven, den ____________
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister

____
Oberbürgermeister

KARTENGRUNDLAGE: Liegenschaftskarte Maßstab: ______________
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © www.lgln.niedersachsen.de

Herausgeber:
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich · Katasteramt Wilhelmshaven

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ______________).

Wilhelmshaven, den ____________
Katasteramt Wilhelmshaven
Peterstraße 53, 26382 Wilhelmshaven

____

AUSARBEITUNG
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von

STADT QUADRAT
StadtQuadrat GmbH . Gutenbergstr. 34 . D - 44139 Dortmund

Dortmund, den ______________

VERFAHRENSSCHRITTE

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss (§2 Abs.1 BauGB)	02.06.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB)	25.08.2025 - 08.09.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB)	25.08.2025 - 26.09.2025
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.2 BauGB)	
Entwurfs- und Veröffentlicherungsbeschluss (§3 Abs.2 BauGB)	
Öffentliche Bekanntmachung Amtsblatt	
Zeitraum der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung (§3 Abs.2 BauGB)	
Erneuter Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss (§4a Abs.3 BauGB)	
Zeitraum der erneuten Beteiligungsverfahrens	
Satzungsbeschluss (§10 Abs.1 BauGB)	
Öffentliche Bekanntmachung Amtsblatt Inkrafttreten des Bebauungsplans	

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde am _______________ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

BEKANNTMACHUNG
Der Bebauungsplan ist am _____________ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft getreten.

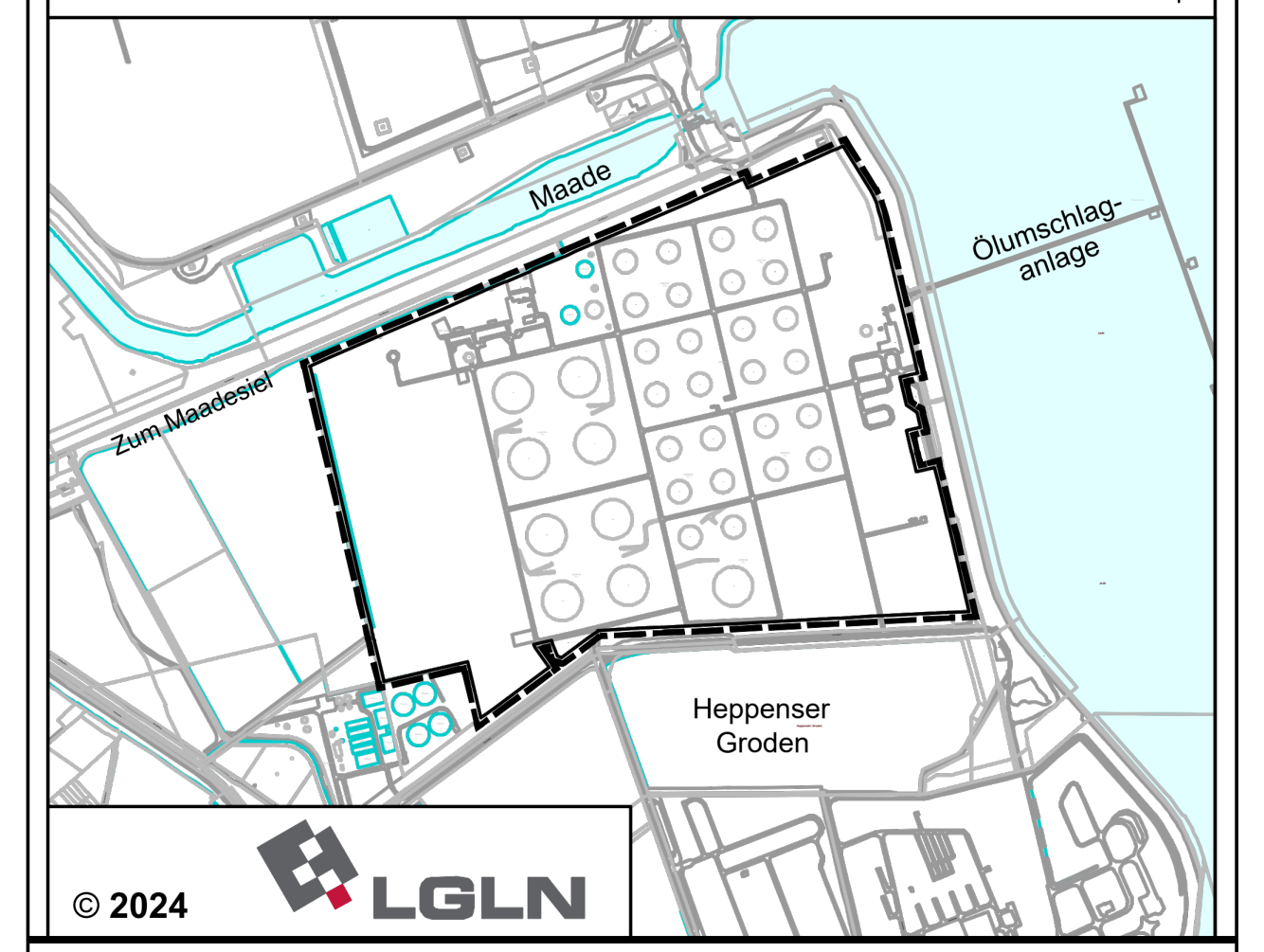
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gem. § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1-3 BauGB gegenüber der Stadt nicht - geltend gemacht worden.

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

____
Fachbereichsleitung

STADT WILHELMSHAVEN

Geltungsbereich der 1.Änderung des Bebauungsplanes **Nr. 219**
- Heppenser Groden Nord / Zum Ölhafen -



BEBAUUNGSPLAN NR. 219, 1. Ä.
- Heppenser Groden Nord / Zum Ölhafen -

Maßstab:	1 : 2.000	**Bearbeitung:**	Stadtquadrat
B-Plan-Kennung:		**Blattgröße:**	1875 x 841 1,6 m²
219.1AE		**Stand:**	10.08.2026 Entwurf