

GEMEINDE WIEFELSTEDE

Landkreis Ammerland

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Wiefelstede, Große Placken“

frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

05.06.2026



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. EWE Wasser GmbH
Birkenfelsstraße 5
28217 Bremen
2. Ammerländer Wasseracht
An der Krömerei 6a
26655 Westerstede
3. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Vahrenwalder Straße 238
30179 Hannover
4. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH
Pasteurallee 1
30655 Hannover
5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
6. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Vahrenwalder Str. 236
30179 Hannover

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
3. OOWV
Georgstraße 4
26919 Brake
4. EWE NETZ GmbH
Cloppenburger Straße 302
26133 Oldenburg
5. Telekom Deutschland GmbH
Hannoversche Str. 6-8
49084 Osnabrück

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede Aus <u>bauplanungsrechtlicher Sicht</u> ist der Entwurf aus den folgenden Gründen zu überarbeiten: Grundlage für diese Änderung ist der Bebauungsplan Nr. 147 mit örtlichen Bauvorschriften. Im Rahmen der Ausführungsplanung hat sich die Gemeinde dazu entschieden, ein Nahwärmenetz zur Versorgung des Gebietes zu etablieren. Der für die entsprechenden Anlagen geplante Gebäudekomplex ist nicht kompatibel mit der offenen Bauweise, auch wird nun innerhalb des Plangebietes eine Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Im weiteren Verfahren wird lt. Begründung ein Schallgutachten erarbeitet und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des Vorhabens sichergestellt. Zur Berücksichtigung der brandschutzrechtlichen Belange wird ein Brandschutzkonzept erstellt. Darüber hinaus sollen die bisher geltenden Festsetzungen in einem Teilbereich des Baugebietes Grote Placken so angepasst werden, dass auch verdichtete Wohnformen in Form von Mehrparteienhäusern oder ein Seniorenwohnprojekt zulässig sind. Ich bitte, die aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 147 übernommenen Festsetzungen auf diesen verkleinerten Geltungsbereich anzupassen. Z. B. werden im Änderungsbereich keine Traufhöhen festgesetzt, die Festsetzungen enthalten jedoch Bestimmungen zur Festlegung von Traufhöhen und auch Gebäudehöhen. Festgesetzt im Bebauungsplanentwurf ist lediglich die obere Gebäudekante innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung der Heizzentrale wurde dahingehend angepasst, dass die in der offenen Bauweise vorgesehene maximale Gebäudelänge von 50 m eingehalten wird. An der Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen wird festgehalten. Ein Schallgutachten wurde zwischenzeitlich erstellt und wird den Planunterlagen im weiteren Verfahren beigelegt. Die Einhaltung der brandschutzrechtlichen Vorgaben ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Planinhalte werden korrekt wiedergegeben. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Festsetzung wird entsprechend redaktionell angepasst.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 werden nähere Bestimmungen zur festgesetzten abweichenden Bauweise getroffen. Es verwundert, dass dabei die Gesamtgebäuelänge von Einzelhäusern mit denen von Doppelhäusern gleich sein soll (20 m), für Hausgruppen (also mindestens 3 Wohngebäude real geteilt) soll jedoch eine Gesamtgebäuelänge von 32 m ermöglicht werden. Ich empfehle eine entsprechende Prüfung der städtebaulichen Absicht in diesem Bereich. Auch bitte ich den Begriff "Gesamtgebäuelänge" durch "Gesamtbaukörper" zu ersetzen, da der Begriff des Gebäudes sonst missverständlich sein könnte. Ich empfehle zur Vollständigkeit auch in der Planzeichenerklärung einen Hinweis auf den Begünstigten des Geh-, - Fahr- und Leitungsrechtes aufzunehmen. Der Entwurf enthält örtliche Bauvorschriften über Gestaltung. Auf die erforderliche Ergänzung der Verfahrensleiste wird hingewiesen. Die örtlichen Bauvorschriften nehmen ebenso wie die für den Bereich anzuwendenden Festsetzungen am Verfahren teil. In diesem Zusammenhang weise ich bereits jetzt auf den erforderlichen Hinweis auf diese örtlichen Bauvorschriften im Rahmen der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung hin, damit diese bei einem Verstoß nicht wiederholt werden muss. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 147 hatte ich bereits mit Schreiben vom 26.06.2020 (§ 4 (1) BauGB) darauf hingewiesen, dass der Hinweis auf den Bußgeldtatbestand und die Höhe des möglichen Bußgeldes von 500.000? fehlen. Im Rahmen des Verfahrens nach § 3 (2) BauGB enthielt meine Stellungnahme nochmals diesen Hinweis auf die fehlende Bußgeldhöhe. Nunmehr ist eine Bußgeldhöhe von 50.000? im rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan wie auch im Entwurf enthalten, welches jedoch nicht § 80 (3) BauNVO entspricht. Innerhalb der Fläche nach § 9 (1) Nr. 12 BauGB ist kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Im Hinblick auf das Urteil des VGH	Die Planung wird dahingehend angepasst, dass auch für das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt wird, um einen ausreichenden Entwicklungsspielraum für die Entwicklung von Mehrparteienhäusern oder ein Seniorenwohnprojekt zu schaffen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Hinweis in der Planzeichnung wird als ausreichend erachtet. Die örtlichen Bauvorschriften sind nicht Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Sie werden unter dem Punkt „Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen“ lediglich zur Klarstellung aufgeführt. Auf die Ergänzung der Verfahrensleiste und der Bekanntmachung kann daher verzichtet werden. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die örtlichen Bauvorschriften sind nicht Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Planung wird entsprechend ergänzt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
München vom 05.04.2022, 1 N 20.1594, bitte ich dieses nochmals zu prüfen. Allgemein bitte ich um ausführlichere städtebauliche Begründung zum Inhalt der Bebauungsplanänderung. Aus Sicht des <u>Immissionsschutzes</u> kann noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Hierfür ist die Vorlage des für die öffentliche Auslegung avisierten Schallgutachtens erforderlich. Zu der 2. Änderung des Bauleitplan Nr.147 "Wiefelstede, Grote Placken" bestehen aus Sicht der <u>Unteren Wasserbehörde</u> keine Bedenken. Nach Fertigstellung der Heizzentrale ist für das Lagern, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen die "Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)" vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905) sowie § 62 "Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen" des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten und anzuwenden. Die Lagerung für Öle hat in bauartzugelassenen Lagerbehältern zu erfolgen. Die Lagerbehälter sind gemäß den Bestimmungen der Bauartzulassung und des Prüfzeichens aufzustellen und zu verwenden. Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" bestehen aus <u>naturschutzfachlicher Sicht</u> vorerst keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die beschriebenen textlichen Festsetzungen und die Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen berücksichtigt werden. Eine abschließende Stellungnahme aus naturschutzfachlicher Sicht ist erst nach Vorlage des Umweltberichts möglich. Aus <u>denkmalrechtlicher Sicht</u> bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Der Hinweis 3 ist mit den neuen Flurstücksbezeichnungen zu überarbeiten. Es wird empfohlen, die entsprechenden Grundstücke	Die Anregung wird geprüft und die Begründung sofern erforderlich ergänzt. Ein Schallgutachten wurde zwischenzeitlich erstellt und wird den Planunterlagen im weiteren Verfahren beigelegt. Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden berücksichtigt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden berücksichtigt. Der Hinweis bezieht sich nicht auf den Änderungsbereich und wird entsprechend angepasst.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
im Übersichtsplan zu kennzeichnen, damit die Notwendigkeit einer Prospektion klar erkenntlich ist. Aus <u>raumordnerischer und abfallrechtlicher Sicht</u> bestehen keine Bedenken gegen diese Planung.	Die Stellungnahmen aus raumordnerischer und abfallrechtlicher Sicht werden zur Kenntnis genommen.
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg	
Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu den Planungen folgende Anregungen vorgetragen: Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Eine im vergangenen Jahr durchgeführte Archäologische Prospektion erbrachte ebenfalls keine Hinweise darauf. Der Hinweis in der Planzeichenerklärung auf hohes archäologisches Potential sollte daher gestrichen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden. Allerdings sollte dieser wie unten geändert und auch in die Begründung einbezogen werden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 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.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
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.	
OOWV Georgstraße 4 26919 Brake	
Im Bereich an das Plangebiet angrenzenden Bereich befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Im Leitungsbereich dürfen Baumaschinenarbeiten nur bis zu einem Abstand durchgeführt werden, der eine Gefährdung der Leitungen ausschließt. In Zweifelsfällen bitten wir Such- bzw. Probeschachtungen von Hand vorzunehmen. Zudem dürfen die Leitungen nicht mit Baumaterialien überlagert werden. Um sicherzustellen, dass an unseren Leitungen keine Schäden entstehen, bitten wir in folgenden Fällen um ein Gutachten: - Wenn Schwerlasttransporte unsere Leitungen überfahren - Bei Sicherungsmaßnahmen zum Schutz unserer Leitungen - Wenn Hebeeinrichtungen zur Montage der Anlagen aufgestellt werden Die Kosten und die Durchführung für die Sicherheitsmaßnahmen oder für die Behebung verursachter Schäden an unseren Leitungen sind von dem Veranlasser zu übernehmen.	Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bitte stimmen Sie die Vorgehensweise bei Annäherung an unseren Leitungen mit uns ab. Wir behalten uns vor, sämtliche in Leitungsnähe durchzuführenden Bauarbeiten durch eine fachkundige Person zu beaufsichtigen. Versorgungssicherheit Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde durchgeführt werden. Nehmen Sie bitte vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1. <i>Versorgungsdruck</i> Der durchschnittliche flächenspezifische Trinkwasserbedarf für Gewerbe im OOWV Verbandsgebiet liegt bei ca. 1500 m³/(ha*a). Für unsere Betrachtung sind wir davon ausgegangen, dass dieser Wert im für die Anlagen des Nahwärmenetzes vorgesehenen Bereich nicht überschritten wird. Wir gehen somit davon aus, dass kein Trinkwasser für den Betrieb des Nahwärmenetzes benötigt wird. Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall aus, um die vorgesehene Bebauung mit zwei Vollgeschossen (EG + 1 OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen. <i>Löschwasserversorgung</i> Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass	Die nebenstehenden Ausführungen zur Versorgungssicherheit werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht. Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Im Umfeld des hier betrachteten Plangebietes befinden sich die Bestandhydranten 024546 und 024547 in der Hauptstraße, welche bei Einzelentnahme jeweils 96 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz bereitstellen können. Des Weiteren können die Hydranten 024545 und 024544, welche sich auf der 2022 gebauten DN100 Leitung um Bereich der 2. Änderung des B-Plans 147 befinden bei Einzelentnahme 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz bereitstellen. Vorsorgender Grundwasserschutz Mit der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Grote Placken“ beabsichtigt die Gemeinde Wiefelstede die im Plangebiet bisher maximal zulässige Gebäudelänge von zur Zeit 50 m zu vergrößern, um einen Gebäudekomplex für die Nahwärmeversorgung zu ermöglichen. Die Nahwärmeversorgung soll überwiegend durch eine Wärmepumpe erfolgen, die bei Spitzenlastsituationen von zwei Blockheizkraftwerken ergänzt werden soll. Unter der Voraussetzung, dass die Anlagen für die geplante Nahwärmeversorgung den Bestimmungen der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) entsprechen und von ihnen keine Gefährdungspotentiale für das Grundwasser ausgehen, haben wir keine Bedenken gegen die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Grote Placken“. Unsere im Jahr 2020 abgegebene Stellungnahme aus Sicht es vorsorgenden Grundwasserschutzes zum Bebauungsplan Nr. 147 „Grote Placken“ halten wir aufrecht und ergänzen sie wie folgt: Es sollten keine Baumaterialien oder Bauteile eingesetzt werden, die Biozide enthalten, da Biozide aus den Materialien im Laufe der Zeit	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planung der Heizzentrale wurde dahingehend angepasst, dass die in der offenen Bauweise vorgesehene maximale Gebäudelänge von 50 m eingehalten wird. Die Hinweise werden berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
freigesetzt werden und in die Umwelt gelangen und somit u. a. das Grundwasser belasten können. Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen. Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter unserer Betriebsstelle Westerstede, Tel: 04488 845211, vor Ort an.	Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.
EWE NETZ GmbH Cloppenburger Straße 302 26133 Oldenburg	
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung	Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung und bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz. Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportale über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaeneabrufen	
Telekom Deutschland GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück	
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor	Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

		Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.		

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden 3 Stellungnahmen abgegeben. Zudem hat am 14.11.2024 eine Informationsveranstaltung stattgefunden.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Niederschrift zur Informationsveranstaltung	
BM Pieper begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Öffentlichkeitsbeteiligung um 18:00 Uhr. Frau Geelhaar vom Planungsbüro Diekmann und Mosebach, stellt anhand der anliegenden Präsentation das o. a. Vorhaben vor. Im Anschluss werden folgende Anregungen zum Vorhaben von den anwesenden Bürgern vorgetragen, diese Anregungen werden auch im Abwägungsverfahren mit aufgenommen. Auf Nachfrage eines Bürgers erläutert Herr Pieper, warum eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist und stellt das rechtliche Erfordernis von Bebauungsplänen und Flächennutzungsplanänderung dar. Ein Bürger möchte wissen, warum der Bebauungsplan für das Seniorenwohnkonzept geändert werden muss. Hier verweist der Bürgermeister darauf, dass möglichst viele Wohneinheiten im angemessenen Rahmen errichtet werden soll. Herr Pieper verweist hier auf das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Ammerland, welches den Wohnungsbedarf in Wiefelstede deutlich macht. Seitens eines Bürgers wird angeregt, dass man keinen Angebotsbebauungsplan macht, sondern hier einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Hier könnte man dann mit dem Vorhabenträger, als der IFO GmbH für die Heizzentrale, verbindliche Vereinbarungen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsvertrages machen. Bürgermeister Pieper macht deutlich, dass hier seitens der Verwaltung kein Erfordernis gesehen wird, da das Grundstück Eigentum der Gemeinde Wiefelstede bleibt und nur im Rahmen des Gestattungsvertrages zur Verfügung gestellt wird. Ratsmitglied Schröder bekräftigt den Wunsch nach einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Bürgermeister Pieper macht deutlich,	Hinsichtlich der nebenstehenden Frage wird auf die Ausführungen von Herrn Pieper verwiesen. Die Anregung wird mit Verweis auf die Ausführungen von Herrn Pieper zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird mit Verweis auf die Ausführungen von Herrn Pieper zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
dass man sowohl die Änderung für die Heizzentrale als auch die Änderungen für das Seniorenwohnkonzept in einer Planung abarbeiten möchte Alsdann wird die Nahwärmezentrale und die Nahwärmelieferung durch die IFO GmbH, Herrn Schrandt als Betreiber des Nahwärmenetzes vorgestellt. Es ergeben sich von den Bürgern Fragen zum Thema Schallschutz und Abgase der Anlage. Herr Schrandt erläutert die technischen Daten und verweist auf das noch zu erstellende Schallschutzgutachten, was auf jeden Fall noch erstellt wird. Ein Bürger aus dem Baugebiet moniert, dass die Ansichten der geplanten Heizzentrale nicht gut sind, Direkt an sein Grundstück empfindet er die Planung als zu groß dimensioniert, da er direkt gegen eine Wand schauen würde. Auch das Thema Brandschutz und das Thema Havarie werden auch den Reihen der Bürger hinterfragt. Seitens des Nahwärmebetreibers wird deutlich gemacht, dass in der Anlage nicht verbaut wird, was explodieren kann, die Gefahr sei vergleichbar mit einem Privathaushalt. Auch zum Thema Brandschutz wird es für den Bauantrag ein entsprechendes Gutachten geben. Ein Bürger erfragt, wie die Versorgung des Baugebietes in der Nacht erfolgt. Hier wird durch den Nahwärmebetreiber erläutert, dass die Versorgung dann hauptsächlich über den Speicher erfolgt und ggfs. ergänzend über das geplante BHKW: Seitens der Bürger ergeben sich Fragen zu der Wärmeversorgung im Baugebiet und wie sich der Primärenergiefaktor ermittelt. Dieses	Zwischenzeitlich wurde ein Schallgutachten erstellt, welches den Planunterlagen im weiteren Verfahren beigelegt wird. Die Berechnungen haben ergeben, dass die Richtwerte tagsüber und nachts an allen Immissionsorten eingehalten werden. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit ist zudem im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Planung der Heizzentrale wurde dahingehend angepasst, dass die in der offenen Bauweise vorgesehene maximale Gebäudelänge von 50 m eingehalten wird. Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Hinsichtlich der Nachfrage wird auf die Aussagen des Nahwärmebetreibers verwiesen. Hinsichtlich der Nachfrage wird auf die Aussagen des Nahwärmebetreibers verwiesen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
wird durch die IFO GmbH erläutert. Auch wird hinterfragt, ob Propan als Kältemittel zum Einsatz kommt. Aus Reihen der späteren Bewohner werden Fragen zu der Haus-technik gestellt. Auch die Erreichbarkeit der IFO GmbH an Feiertagen wird hinterfragt, falls es zu Störungen kommt. Die IFO GmbH erläutert anhand mitgebrachter technikteile die Anlagen in den Häusern und macht deutlich, dass die Erreichbarkeit gegeben ist. Anhand der beigefügten Präsentation erläutert die IFO GmbH die geplante Zeitschiene für den Bau der Heizzentrale. Eine Bürgerin erkundigt sich zum Thema Erschütterungen. Herr Schrandt macht deutlich, dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Der Körperschall wird am Gerät bereits abgefedert. Ein Bürger möchte nachmals wissen, warum die Heizzentrale auf dem Grundstück errichtet wird und warum nicht an einem anderen Standort. Herr Schrandt macht deutlich, dass die Fläche von der Gemeinde Wiefelstede vorgeben wurde. Herr Pieper ergänzt, dass die Fläche im Gestattungsvertrag zwischen der IFO GmbH und der Gemeinde Wiefelstede vertraglich festgelegt ist. Abschließend wird der Wunsch der Bürger deutlich, dass eine gute Kommunikation zum Thema der Nahwärme gewünscht ist.	Hinsichtlich der Nachfrage wird auf die Aussagen des Nahwärmebetreibers verwiesen. Hinsichtlich der Nachfrage wird auf die Aussagen des Nahwärmebetreibers verwiesen. Hinsichtlich der Nachfrage wird auf die Aussagen des Nahwärmebetreibers und von Herrn Pieper verwiesen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt entsprechend der gesetzlichen Vorgaben.
Stellungnahme 1	
Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken" bitte ich folgende Bedenken und Anregungen zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 sollen u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Heizzentrale geschaffen werden. Entsprechend wird als Art der Nutzung eine Fläche für Versorgungsanlagen (Heizzentrale) festgesetzt. Ein Maß der Nutzung (GRZ, Gebäudehöhe) oder eine Bauweise (überbaubare Grundstücksfläche) werden nicht festgesetzt. Geplant ist ein ca. 75 m langes und etwa 9 m hohes Gebäude zur Unterbringung der Heizzentrale. Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich zu steuern, sollte zumindest das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt oder aber ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Offenbar liegt dem Landkreis Ammerland ein Bauantrag für den Bau der Heizzentrale vor, der alle erforderlichen Angaben enthält. Bei dem vorliegenden Planentwurf stellt sich die Frage, ob dieser hinreichend bestimmt ist und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt. Schließlich soll die Heizzentrale auf einer bisher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche in unmittelbarer Nähe von zwei neu gebauten Wohnhäusern errichtet werden. Zudem sind in dem nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet Seniorenwohnungen geplant. Es wäre zu prüfen, welche Auswirkungen eine 75 m lange und 9 m hohe Heizzentrale auf die Wohnqualität der dort künftig wohnenden Menschen hat. Es sollte dargelegt werden, dass die Anwohner keinen unzumutbaren Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen ausgesetzt werden. Auch sollte ein möglicher Wertverlust der neu errichteten, angrenzenden Wohngebäude geprüft werden. Der Bebauungsplanbegründung sollte ein aussagekräftiger Umweltbericht beigelegt werden.	Die Planung wird dahingehend angepasst, dass Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung für die Fläche für Versorgungsanlagen aufgenommen werden. Die Festsetzungen werden aus dem Ursprungsplan übernommen und entsprechen somit den Vorgaben, die auch für das unmittelbar angrenzende Mischgebiet gelten. Die Planung der Heizzentrale wurde zudem dahingehend angepasst, dass die in der offenen Bauweise vorgesehene maximale Gebäudelänge von 50 m eingehalten wird. Die für die Heizzentrale vorgesehene Fläche ist im Ursprungsbebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass gem. § 14 BauNVO die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wärme dienende Anlagen in den Baugebieten §§ 2 bis 11 BauNVO zulässig sind. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Zwischenzeitlich wurde ein Schallgutachten erstellt, welches den Planunterlagen im weiteren Verfahren beigelegt wird. Hinsichtlich möglicher Geruchs- und Staubimmissionen ist festzustellen, dass nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die konkrete technische Ausgestaltung der Anlage sowie gegebenenfalls erforderliche Schutzmaßnahmen werden im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt. Die zuständigen Fachbehörden werden im weiteren Verfahren beteiligt. Die Auswirkungen der geplanten Heizzentrale auf die Wohnqualität der angrenzenden Wohnnutzungen wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Dabei ist zu beachten, dass technische Versorgungsanlagen dieser Art regelmäßig Bestandteil einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind und der Versorgung des Gebietes dienen. Eine abwägungserhebliche Wertminderung

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Aussagen zum Typus der Heizzentrale und zum Brandschutz, auch im Hinblick auf die für die Wärmepumpen verwendeten Kältemittel, sollten ebenfalls in die Begründung aufgenommen werden. Es sollte auch geprüft werden, ob eine zentrale Wärmeversorgung des Wohngebietes unter den heutigen energetischen und klimapolitischen Rahmenbedingungen noch zielführend ist. Seinerzeit lag dem Nahwärmekonzept eine Wärmeversorgung durch biogasbetriebene Blockheizkraft zugrunde. Nun soll die Versorgung durch zentral betriebene Wärmepumpen erfolgen. Dieses Konzept sollte aufgrund der Entwicklung moderner effizienter Wärmepumpen, die in den Wohngebäuden installiert werden können, hinterfragt und neu bewertet werden.	von Immobilien kommt nur in Betracht, wenn von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes auszugehen ist. Dies kann jedoch ausgeschlossen werden, wenn die Immissionen nicht das zulässige Maß überschreiten. Der Umweltbericht wird den Planunterlagen im weiteren Verfahren beigelegt. Die konkrete technische Ausgestaltung der Heizzentrale ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung, sondern wird im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung festgelegt. Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Dies gilt auch im Hinblick auf die eingesetzten Kältemittel der Wärmepumpentechnik. Die Anlage darf nur errichtet und betrieben werden, wenn sämtliche sicherheitsrechtlichen, technischen und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt werden. Die Entscheidung für eine zentrale Wärmeversorgung wurde im Rahmen einer gesamtheitlichen energetischen und städtebaulichen Betrachtung getroffen. Gegenüber einer Vielzahl dezentraler Einzelanlagen bietet eine zentrale Wärmeversorgung verschiedene städtebauliche, technische und ökologische Vorteile. Durch die Bündelung der Wärmeerzeugung an einem zentralen Standort kann die technische Infrastruktur des Wohngebietes insgesamt effizient organisiert werden. Gegenüber einer Vielzahl dezentraler Einzelanlagen an den jeweiligen Wohngebäuden reduziert sich der Bedarf an zusätzlichen technischen Anlagen, Außengeräten und Wartungsflächen auf den einzelnen Grundstücken. Hierdurch können mögliche zusätzliche Geräuschquellen im unmittelbaren Wohnumfeld minimiert sowie ein insgesamt einheitlicheres Ortsbild unterstützt werden. Darüber hinaus ermöglicht eine zentrale Anlage regelmäßig einen effizienteren Betrieb sowie eine bessere Steuerung und Wartung der technischen Infrastruktur. Insbesondere größere Wärmepumpensysteme können häufig wirtschaftlicher und energetisch effizienter betrieben werden als zahlreiche kleinere Einzelanlagen. Die

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Im Ergebnis stellt sich vor dem Hintergrund vorstehender Belange die Frage, ob die geplante Heizzentrale aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle und in dieser Form gebaut werden sollte. Es sollten Alternativstandorte und -konzepte untersucht und das Ergebnis zum Gegenstand der Abwägung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 gemacht werden.	Änderungen in Bezug auf die technische Ausführung haben sich aufgrund der Entwicklung der Energiemärkte ergeben. Hinsichtlich der städtebaulichen Belange wird auf die vorstehenden Erläuterungen verwiesen. Der Standort wurde bereits im Vorfeld der Bauleitplanung geprüft und dabei als geeignet bewertet. Seine Festlegung erfolgte im Gestattungsvertrag zwischen dem Betreiber des Nahwärmenetzes, der IFO GmbH, und der Gemeinde Wiefelstede. Zudem wurden die erforderlichen Leitungen bereits verlegt.
Stellungnahme 2	
Bitte nehmen Sie die folgenden Fragen zur Beantwortung an, die sich auf die Heizzentrale beziehen und die zum Teil auch in der Anhörung schon gestellt wurden: 1.) Wo gibt es Referenzanlagen in Wohngebieten zur belastbaren Abschätzung der Schall- und Erschütterungswerte? 2.) Wie hoch sind die Lärmemissionen der Anlage im Regelbetrieb und bei Geräuschspitzen im Anfahr- und Störungsbetrieb, bzw. Anlassgeräusche, Fehlzündungen in den Antrieben? 3.) Wie sieht die Abgasanlage aus und welche Geräusche sind durch Abgasaustritt zu erwarten?	Zwischenzeitlich wurde ein Schallgutachten erstellt, welches den Planunterlagen im weiteren Verfahren beigelegt wird. Hinsichtlich möglicher Erschütterungen durch den Betrieb der Heizzentrale ist festzustellen, dass moderne Wärmepumpen- und gegebenenfalls Blockheizkraftanlagen nach dem Stand der Technik regelmäßig schwingungsentkoppelt errichtet werden. Betriebsbedingte Erschütterungen und Körperschall können hierdurch wirksam minimiert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die Einhaltung der einschlägigen technischen Anforderungen ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Dies gilt auch in Hinblick auf Abgasemissionen. Grundsätzlich ist zudem festzuhalten, dass gem. § 14 BauNVO die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wärme dienende Anlagen in den Baugebieten §§ 2 bis 11 BauNVO zulässig sind. Die Anlage darf dabei nur errichtet und betrieben werden, wenn sämtliche sicherheitsrechtlichen, technischen und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt werden.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
4.) Die Gasverbrennung von Erdgas ist mit CO₂ Ausstoß verbunden. Welche CO₂ Mengen entstehen? Wie sind die Auswirkungen auf die Umgebungsluftqualität? Welche Abgase sind sonst noch zu erwarten? 5.) Treten im Anfahrbetrieb erhöhte Abgaswerte auf und werden zusätzlich Stoffe freigesetzt? 6.) Langfristig könnte der Betrieb mit Erdgas unwirtschaftlich werden. Welche Kosten erwartet man bei Ersatzbrennstoffen? 7.) Werden vom Investor/Betreiber gesicherte Rücklagen für den Rückbau der Anlage im Insolvenzfall oder bei Betriebseinstellung bereitgestellt? 8.) Welche Preiskontrollen bzw. Regeln für die Festsetzung der Abnehmerpreise gibt es für das Monopolangebot des Betreibers?	Die geplante Wärmeversorgung basiert nach derzeitigem Konzept vorrangig auf dem Einsatz elektrisch betriebener Wärmepumpentechnik. Die Blockheizkraftwerke spielen eine untergeordnete Rolle. Deren Betrieb ist grundsätzlich mit CO₂-Emissionen verbunden. Der tatsächliche Umfang der Emissionen hängt dabei von verschiedenen Faktoren ab und kann daher aktuell nicht benannt werden. Unabhängig davon unterliegen entsprechende Anlagen den einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die maßgeblichen Grenzwerte und Anforderungen der TA Luft eingehalten werden. Die geplante zentrale Wärmeversorgung dient insgesamt der Umsetzung einer geordneten und zukunftsfähigen Energieinfrastruktur. Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen. Die in den Ziffern 6 bis 8 aufgeworfenen Fragen betreffen in erster Linie betriebswirtschaftliche, energiewirtschaftliche sowie zivilrechtliche Aspekte der späteren Wärmeversorgung. Diese sind nicht Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zur Wirtschaftlichkeit einzelner Energieträger, zu Preisbildungsmechanismen oder zu vertraglichen Beziehungen zwischen Betreiber und Wärmeabnehmern. Auch die Frage etwaiger Rücklagenbildung für einen möglichen Rückbau der Anlage im Falle einer Betriebseinstellung oder Insolvenz ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern ggf. im Rahmen der vertraglichen Ausgestaltung zu klären. Im Rahmen der Bauleitplanung wird lediglich der Standort für die Heizzentrale gesichert. Die konkrete Ausgestaltung des Betriebs einschließlich wirtschaftlicher Rahmenbedingungen und Preisgestaltung bleibt der nachfolgenden Umsetzung und vertraglichen Regelung vorbehalten.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Stellungnahme 3	
Meine Sorgen und Bedenken als auch meinen Einspruch zur zweiten Änderung des Bebauungsplans 147 - Wiefelstede, Grote Placken, teile ich Ihnen wie folgt mit: In der Bürgerversammlung am 14.11.24 zur vorgezogenen öffentlichen Beteiligung gemäß § 3 (1) der 2. Änderung vom B-Plan 147-Wiefelstede, Grote Placken wurde ich nicht vollständig und offen informiert. Wichtige Informationen wurden vorsätzlich nicht zur Verfügung gestellt bzw. entsprechende Fragen nicht beantwortet. Auch standen entgegen der Bekanntmachung vom 09.11.24 für die Bürger keine Planungsunterlagen - auch nicht am 14.11.24 - zur Verfügung. Somit wurde auch nicht über die beabsichtigte Änderung zur Erschließung um Mehrfamilienhäuser und ein Seniorenwohnprojekt informiert. Das ist nicht akzeptabel, da es sich im Lageplan um eine erhebliche Fläche (ohne Erschließung) handelt - welche auch einen "Freibrief" für die Bebauung erhalten soll. Damit ist dem Verfahren der öffentliche Beteiligung gemäß § 3 (1) der 2. Änderung vom B-Plan 147-Wiefelstede, Grote Placken inhaltlich nicht Genüge getan worden! 1. In der Begründung der Ziffer 3.2 zur 2. Änderung vom B-Plan wird behauptet: Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird innerhalb des Änderungsbereiches überwiegend das bisher festgesetzte allgemeine Wohngebiet beibehalten. Die Ausweisung einer etwa 2.600 m² umfassenden Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB für den Bau einer dem Gebiet dienenden Heizzentrale kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Das ist nicht korrekt. Im aktuellen Bebauungsplan war der Bau einer Heizzentrale nie vorgesehen, sondern wurde immer von der Verwaltung im Gewerbegebiet "Stahlstraße" angekündigt, verbunden mit	Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte gemäß den gesetzlichen Vorgaben. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke zu informieren und sich hierzu zu äußern. Es handelt sich hierbei um eine erste Verfahrensstufe, in der die Planung noch nicht abschließend konkretisiert ist. Hinsichtlich des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes ist es Ziel der Gemeinde, einen ausreichenden Entwicklungsspielraum zu schaffen. Eine konkrete Vorhabenplanung liegt für diesen Bereich nicht vor. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird über die getroffenen Festsetzungen sichergestellt. Die im Rahmen der Stellungnahme geäußerte Einschätzung, es seien Informationen vorsätzlich zurückgehalten worden, wird zurückgewiesen. Die Gemeinde hat das gesetzlich vorgesehene Beteiligungsverfahren durchgeführt und die Öffentlichkeit in der nach Baugesetzbuch vorgesehenen Weise beteiligt. Die Inhalte der Begründung werden korrekt wiedergegeben. Hierzu ist festzuhalten, dass gem. § 14 BauNVO die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wärme dienende Anlagen

Anregungen	Abwägungsvorschläge
einer Verlegung der Rohrleitungen im Dingsfelder Weg. Die in der v. g. Begründung gewählte Formulierung ist nicht korrekt: Die Ausweisung einer etwa 2.600 m² umfassenden Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB für den Bau einer dem Gebiet dienenden Heizzentrale kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. 2. Die Verwaltung muss prüfen, ob die z. B. von der Raiffeisen Genossenschaft und ggf. von Eberlei reservierten Flächen an der Stahlstraße nicht doch für den Bau einer Heizzentrale zur Verfügung stehen. Das Argument vom Bürgermeister für das vorgesehene Grundstück - das die Gemeinde kein anderes hat - kann nicht akzeptiert werden. 3. Höchste ökologische Standards in Kombination mit einem günstigsten Wärmepreis waren wohl die Anforderung der Ausschreibung für das Nahwärmenetz. Fakt ist, dass die vorgestellte Technik nicht diese Anforderungen erfüllt. So ist eine Auslegung auf das Kältemittel R290 - Propan nicht vorgesehen. Zweifelhaft ist auch nach dem Stand der Technik, dass eine Heizzentrale immer noch von Vorteil ist. Die Erfahrung in anderen Nachbargemeinden (z. B. in Apen) zeigen bereits negative Erfahrungen. Es ist nicht bekannt - auch im Rat nicht - wie die Entscheidungsmatrix für diese verfolgte Lösung überhaupt aussieht.	in den Baugebieten §§ 2 bis 11 BauNVO zulässig sind. Ein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird daher nicht gesehen. Der vorgesehene Standort wurde bereits im Vorfeld der Bauleitplanung geprüft und dabei als geeignet bewertet. Seine Festlegung erfolgte im Gestattungsvertrag zwischen dem Betreiber des Nahwärmenetzes, der IFO GmbH, und der Gemeinde Wiefelstede. Zudem wurden die erforderlichen Leitungen bereits verlegt. Die konkrete technische Auslegung der Heizzentrale ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung, sondern der weiteren Fach- und Ausführungsplanung vorbehalten. Die Entscheidung für eine zentrale Wärmeversorgung erfolgte im Rahmen einer gesamtheitlichen Betrachtung städtebaulicher, energetischer, technischer und wirtschaftlicher Belange. Dabei wurde berücksichtigt, dass zentrale Versorgungssysteme grundsätzlich Vorteile hinsichtlich Betriebsführung und Wartung sowie der gebündelten Einbindung regenerativer Energien bieten können. Zudem ermöglichen zentrale Systeme eine flexible Anpassung an zukünftige technische Entwicklungen und geänderte energiepolitische Rahmenbedingungen. Die Einschätzung, dass eine zentrale Wärmeversorgung grundsätzlich nicht mehr dem Stand der Technik entspreche, wird nicht geteilt. Derartige Versorgungssysteme werden weiterhin in zahlreichen Neubaugebieten umgesetzt. Unterschiedliche Erfahrungen aus anderen Kommunen betreffen jeweils standort- und betreiberspezifische Rahmenbedingungen und lassen keine unmittelbaren Rückschlüsse auf die vorliegende Planung zu.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
4. In der Vorstellung der Ansichten zur Heizzentrale wurde auf die Darstellung der notwendigen Schornsteine/Kamine verzichtet. Die erforderliche Höhe der Schornsteine/Kamine dürfte erheblich sein, weil geringe Abstände zur Wohnbebauung gegeben sind. 5. Meine Frage bzgl. der Abstände zwischen der Heizzentrale und der nächsten Wohnbebauung wurde nicht beantwortet! 6. Sollte diese Heizzentrale tatsächlich auf dem vorgesehenen Grundstück gebaut werden ist von einem erheblichen Vermögensschaden für die direkten Nachbarn - auszugehen. Dieses birgt ein hohes Potential für Schadenersatzforderungen gegen die Gemeinde Wiefelstede. Darüber hinaus sollte die Gemeinde auch das Risiko durch Klagen gegen die Gemeinde bzw. gegen den Bebauungsplan (Baustopp usw.) gegen einen anderen Standort abwägen. 7. Die vorgesehen Technik der Wärmepumpe beinhaltet erhebliche Mengen > 200 kg Kältemittel und erfordert erhebliche Maßnahmen zum Brandschutz. Dieses Thema als auch meine Fragestellung zum Explosionsschutz (Verbrennung von Erdgas) wurde/konnte nicht beantwortet werden. 8. Im Lageplan wurde von der Verwaltung nur das vorgesehene Grundstück markiert dargestellt, ohne das Gebäude einzuzeichnen. Ebenfalls wurden aus dem Lageplan - zur 2. Änderung - die vorher vorhandenen Straßen und Wege zur Erschließung entfernt und nicht mehr dargestellt.	Die Planungen für die Heizzentrale wurden zwischenzeitlich angepasst. Im weiteren Verfahren wird eine maximale Gebäudehöhe aufgenommen, die einzuhalten ist. Die für die Versorgungsfläche festgesetzte Gebäudehöhe deckt sich mit den Vorgaben in den angrenzenden Bereichen. Die Abstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung sind einzuhalten. Im Übrigen ist festzuhalten, dass die Anlage nur errichtet und betrieben werden darf, wenn sämtliche sicherheitsrechtlichen, technischen und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt werden. Eine abwägungserhebliche Wertminderung von Immobilien kommt nur in Betracht, wenn von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes auszugehen ist. Dies kann jedoch ausgeschlossen werden, wenn die Immissionen nicht das zulässige Maß überschreiten. Die konkrete technische Ausgestaltung der Heizzentrale ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, sondern wird im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung festgelegt. Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Dies gilt auch im Hinblick auf die eingesetzten Kältemittel der Wärmepumpentechnik. Die Anlage darf nur errichtet und betrieben werden, wenn sämtliche sicherheitsrechtlichen, technischen und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt werden. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Die Darstellung der Gebäude ist hier nicht erforderlich. Das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet soll zukünftig über private Erschließungswege erschlossen werden. Auf die Ausweisung von Verkehrsflächen kann daher verzichtet werden.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
9. Die Verwaltung hat keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehen! Das geht so nicht, da ein Kontrollverlust über die Ausführung der Bebauung die Folge ist. Auch sehe ich mich als Bürger dadurch nicht ausreichend informiert, ggf. mit Absicht der Verwaltung. 10. In Ziffer 4 vom Lageplan zur 2. Änderung vom B-Plan 147, Grote Placken, ist die bezeichnete Fläche für die Heizzentrale zusätzlich auch für die Nutzung zur Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen vorgesehen. Darüber wurden die Bürger in der Versammlung vom 14.11.24 auch nicht informiert! Das lehne ich ab. 11. Das vorgesehene Industriegebäude zur Herstellung von Wärmeenergie soll eine Länge von 75 m und eine Höhe von 9 m erreichen. Dieses Gebäude würde in dem Baugebiet die Thermik, Wind- und Luftbewegung stark beeinflussen und zu einem Hitzestau im Umfeld führen. 12. Es ist und war nicht vereinbar, dass das Neubaugebiet "Grote Placken" mit einer Fläche von 22 Hektar nur durch Nachträge zum B-Plan 147 umgesetzt werden soll. Eine grundlegende Überarbeitung wäre die Pflicht der Verwaltung gewesen. Damit ist dem Verfahren der öffentliche Beteiligung gemäß § 3 (1) der 2. Änderung vom B-Plan 147- Wiefelstede, Grote Placken inhaltlich nicht Genüge getan worden! Hinweis: Zusätzlich werde ich diesen Schriftsatz in den Briefkasten am Rathaus Wiefelstede am 26.12.24 – unter Zeugen - als Brief einwerfen.	Für den Änderungsbereich soll weiterhin ein Angebotsbebauungsplan gelten, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einen angemessenen planerischen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Hierdurch kann auf zukünftige Entwicklungen und sich verändernde Anforderungen flexibel reagiert werden, ohne die städtebaulichen Grundzüge der Planung aufzugeben. Gleichzeitig wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt, dass die zulässige Entwicklung in einem klar definierten Rahmen erfolgt und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Die übergeordnete Bezeichnung in der Planzeichenerklärung erfolgt gemäß der Planzeichenverordnung. Die konkrete Zweckbestimmung ist durch den Zusatz „Heizzentrale“ sowohl in der Planzeichnung als auch in der Planzeichenerklärung vermerkt. Hieraus ergeben sich die zulässigen Nutzungen. Die Planung der Heizzentrale wurde dahingehend angepasst, dass die in der offenen Bauweise vorgesehene maximale Gebäudelänge von 50 m eingehalten wird. Im übrigen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 147 besteht kein Anpassungsbedarf. Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.