

Bau- Umwelt und Klimaausschuss
- Gemeinde Wiefelstede

15.06.2026

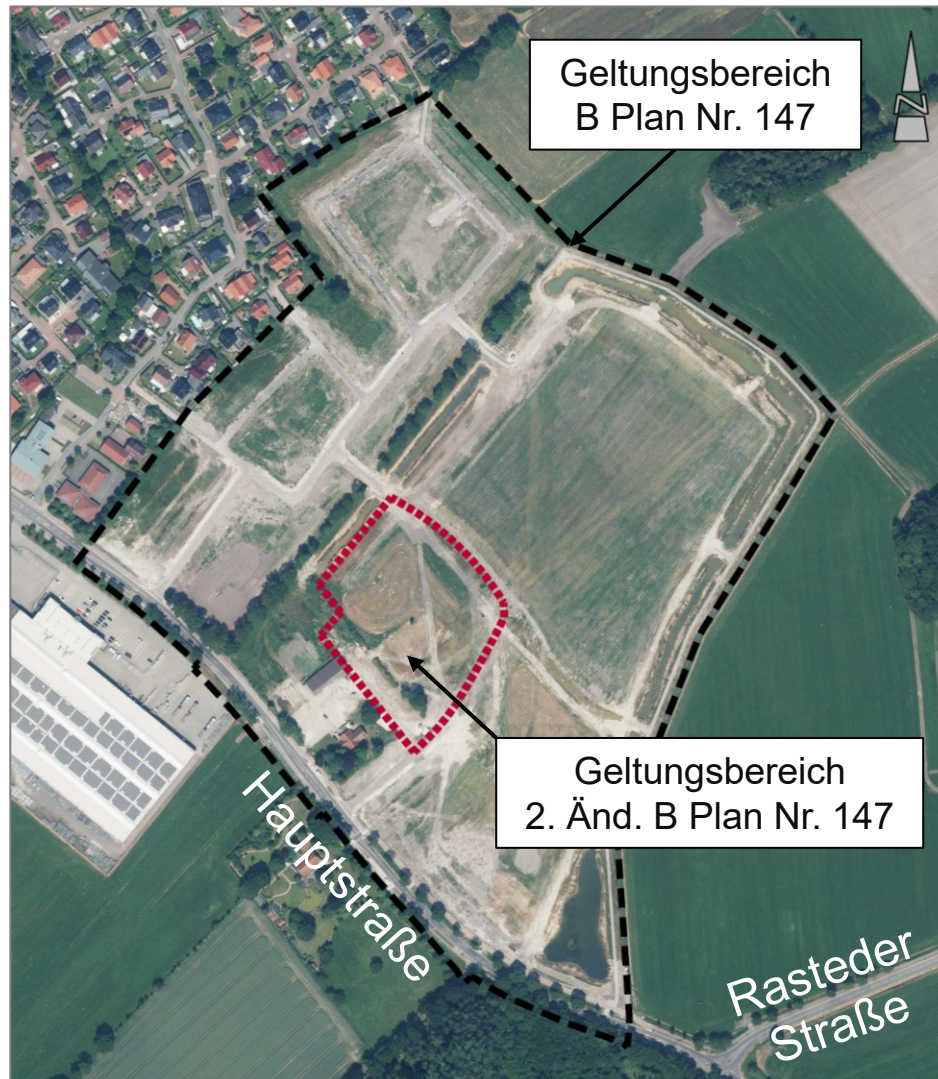
TOP 16

2. Änderung B Plan Nr. 147

"Wiefelstede - Grote Placken"

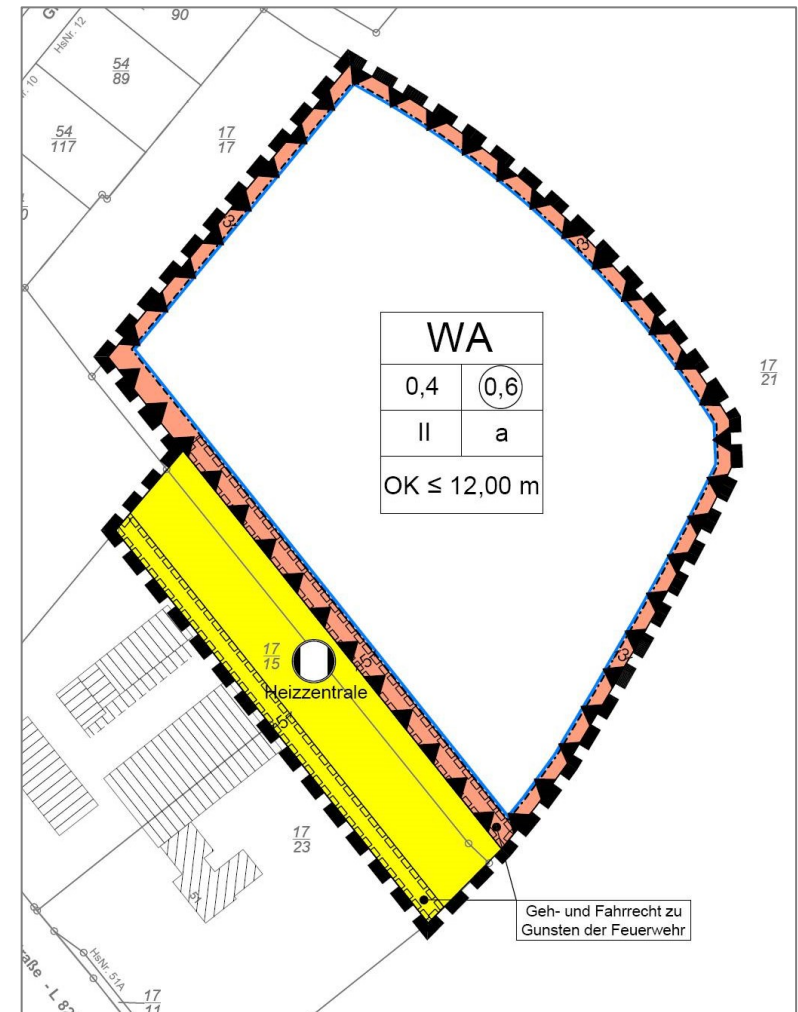


Luftbild mit Geltungsbereich



Anlass und Ziel der Planung

- Standort der Heizzentrale soll planungsrechtlich gesichert werden.
- Anpassung der Erschließung und Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung um ein Seniorenwohnprojekt zu ermöglichen





Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) eingegangenen Stellungnahmen

- Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte -



Anregung	Abwägungsvorschlag
Landkreis Ammerland <u>Planungsrecht</u> - Redaktionelle Anmerkungen (Legende, Bauweise, Örtliche Bauvorschriften) - Es sollten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung für die Versorgungsfläche aufgenommen werden. <u>Wasserwirtschaft</u> - Beim Betrieb der Heizzentrale sind die einschlägigen Gesetze und Verordnungen zu berücksichtigen. <u>Naturschutz</u> - Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Den Unterlagen ist ein Umweltbericht beizufügen.	Die Anmerkungen wurden geprüft und sofern erforderlich eingearbeitet. Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Anregung wird gefolgt.



Anregung	Abwägungsvorschlag
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Redaktioneller Hinweis & Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
OOWV, EWE NETZ GmbH, Telekom Deutschland GmbH Erschließungstechnische Hinweise	Die Hinweise sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.



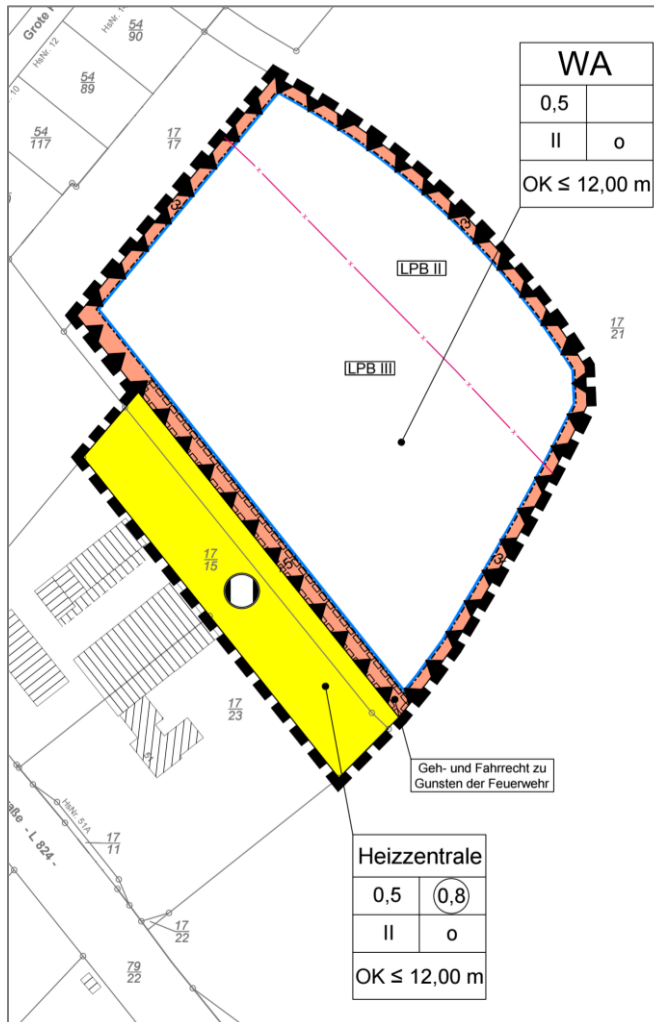
Anregung	Abwägungsvorschlag
▪ Es wird angeregt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. ▪ Es werden Fragen zum Immissions- und Brandschutz gestellt. ▪ Es werden Bedenken hinsichtlich der Dimensionierung der Heizzentrale vorgebracht.	Hierfür wird kein Erfordernis gesehen, da das Grundstück im Eigentum der Gemeinde verbleibt. Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte eingehalten werden. Die immissions- und brandschutzrechtliche Verträglichkeit ist im Übrigen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Planung wurde so angepasst, dass die in der offenen Bauweise vorgesehen Gebäudelänge von 50 m eingehalten wird. Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung werden ergänzt.



Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
	▪ Es werden Fragen bezüglich der Standortwahl gestellt.	Der Standort ist geeignet und wurde im Gestattungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Betreiber festgelegt.
	▪ Es wird gefordert, dass detaillierte Aussagen zur technischen Ausführung in die Begründung aufgenommen werden.	Die technische Ausführung ist nicht Inhalt der Bauleitplanung.
	▪ Es werden Fragen zu betriebswirtschaftlichen Themen gestellt.	Die Fragestellungen sind nicht Inhalt der Bauleitplanung.
	▪ Es wird angemerkt, dass die Öffentlichkeit nicht ausreichend informiert wurde.	Die Beteiligung erfolgte entsprechend der gesetzlichen Vorgaben.



ENTWURF 2. Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,5 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,5
 0,8 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,8
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
 OK ≤ 12,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



5. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
 Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB III
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung