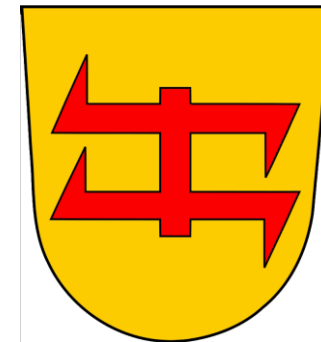




Bau- Umwelt und Klimaausschuss

- Gemeinde Wiefelstede

15.06.2026

TOP 14 und 15

147. Änderung des Flächennutzungsplanes

und

B Plan Nr. 158

„Großbatteriespeicher Conneforde“

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

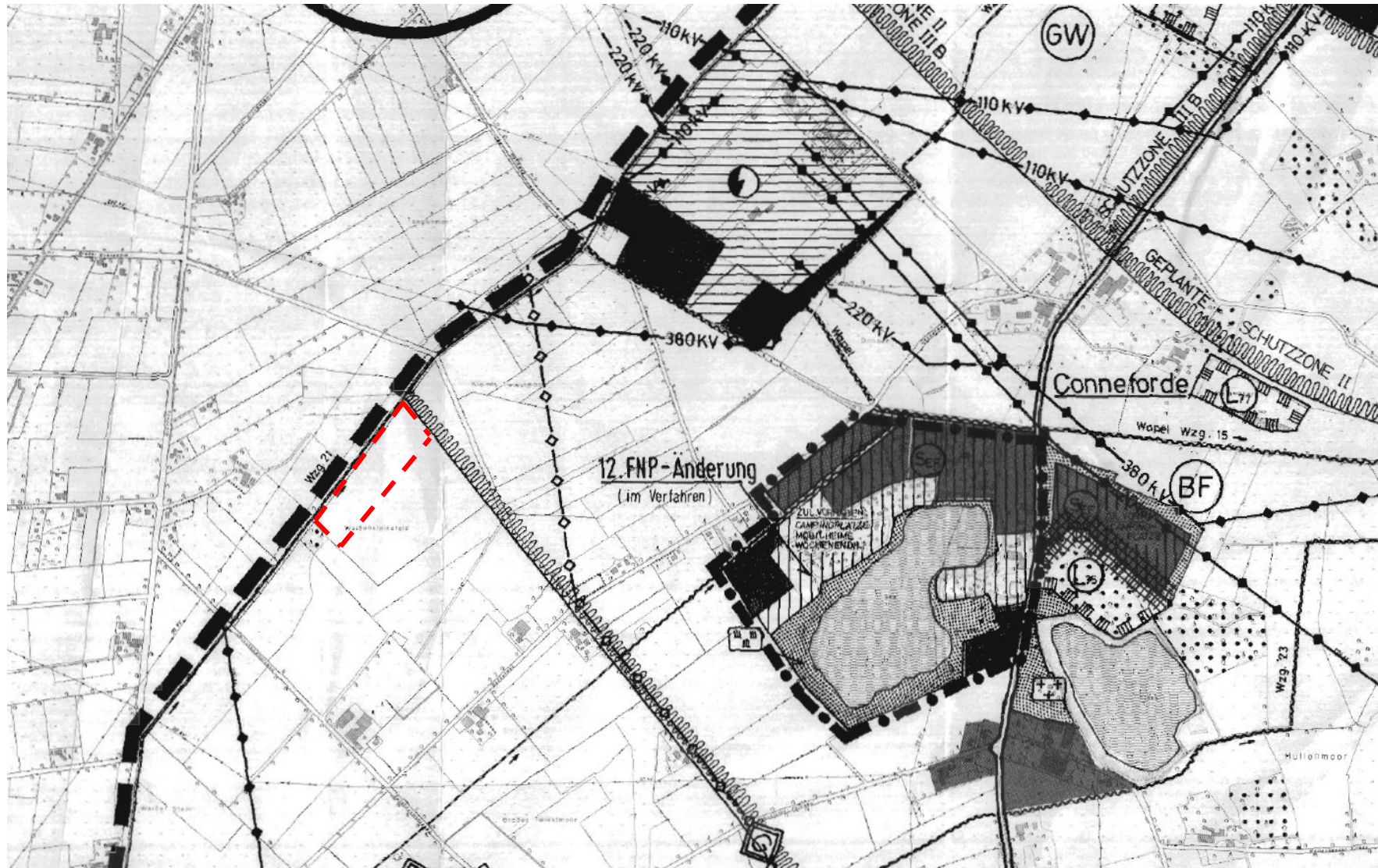


Räumliche Einordnung



TOP 14 und 15

aktueller FNP



aktuelle Bebauungspläne

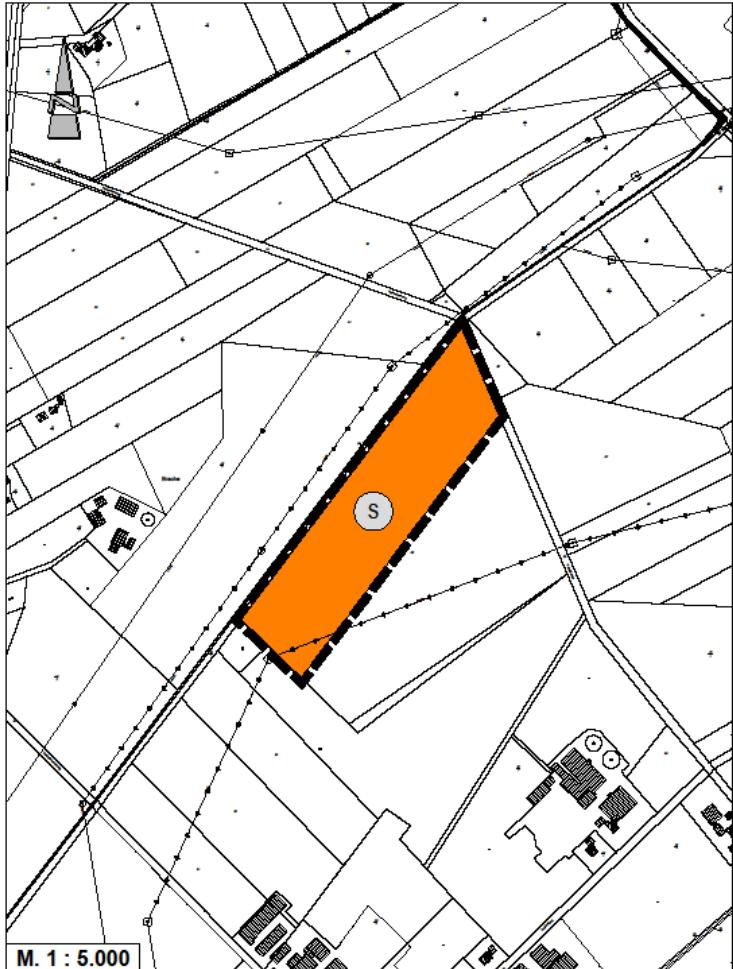


aktuell liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor

Außenbereich gem. § 35 BauGB

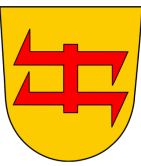
Vorentwurf 147. Flächennutzungsplanänderung



Gemeinde Wiefelstede 147. Änderung des Flächennutzungsplanes	Präambel und Ausfertigung Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikmVG) hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede in seiner Sitzung am die 147. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen. Wiefelstede, (Siegel) Bürgermeister	Planzeichenerklärung 1. Art der baulichen Nutzung  Sonderbaufläche 2. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  oberirdische Hauptversorgungsleitung; hier: Strom 3. Sonstige Planzeichen  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 147. FNP-Änderung
	Verfahrensvermerke Der Entwurf der 147. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede. Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 147. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am öffentlich bekannt gemacht. Wiefelstede, Bürgermeister Veröffentlichung Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 147. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf der 147. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Wiefelstede, Bürgermeister Feststellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 147. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen. Wiefelstede, Bürgermeister Genehmigung Die 147. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt. Wiefelstede, Landkreis Ammerland im Auftrage Beitrittsbeschluss Der Rat der Gemeinde Wiefelstede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben / Auflagen / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berechtigten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am öffentlich bekannt gemacht. Die 147. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben wegen der Maßgaben / Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen. Wiefelstede, Bürgermeister Bekanntmachung Die Erteilung der Genehmigung der 147. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Wiefelstede (www.gemeinde-wiefelstede.de) bekannt gemacht worden. Die 147. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden. Wiefelstede, Bürgermeister Verletzung von Vorschriften Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 147. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 147. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Wiefelstede, Bürgermeister	Gemeinde Wiefelstede Landkreis Ammerland 147. Änderung des Flächennutzungsplanes Vorentwurf 27.05.2026 Diekmann • Mosebach & Partner Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement 28180 Rastede • Osterburger Straße 86 • (04423) 977930-0 • www.diekmann-mosebach.de

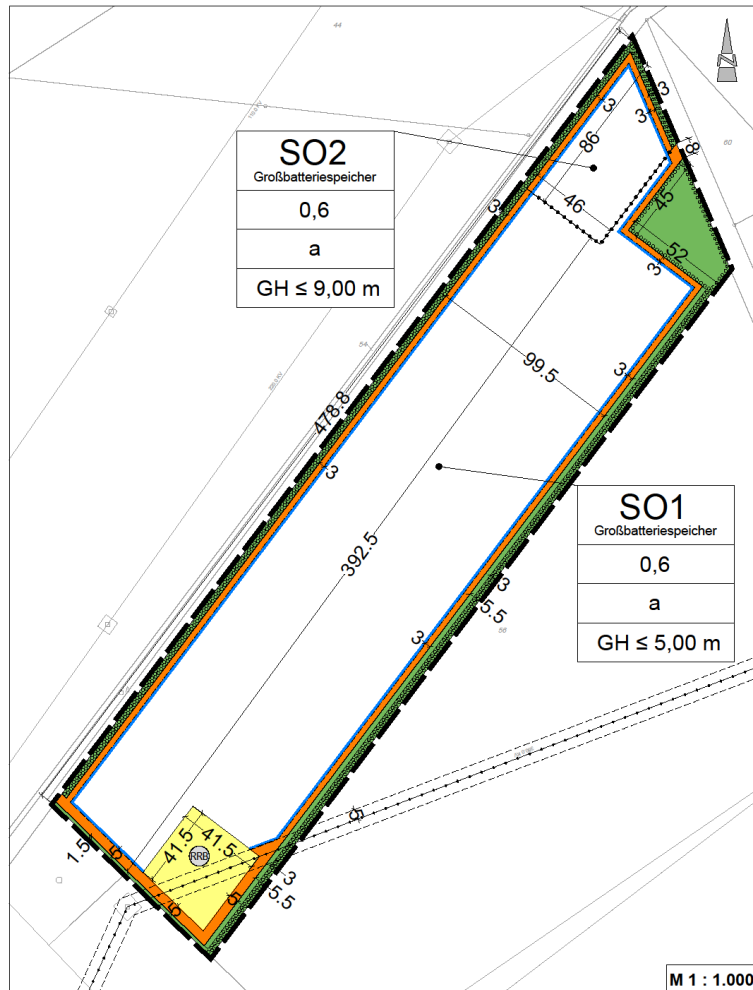
TOP 14 und 15

Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 158



Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 158 "Großbatteriespeicheranlage"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Inhalts der festgesetzten Sondergebiete 1 und 2 "Großbatteriespeicher" gem. § 11 BauNVO ist die Errichtung von Großbatteriespeichereinrichtungen zulässig.
Zusätzlich sind somit die Errichtung und der Betrieb technischer Anlagen zur Speicherung von Strom in Batteriespeichereinrichtungen sowie für die betrieblichen Zwecke erforderliche Nebenleistungen (wie z.B. Batteriewartung, Mittelspannungsstationen, Wechselrichter- und Transformatorstationen, Notstromaggregat, Kabeltrassen, Masten, Erreichbarkeitswege).
Zudem sind auch die Errichtung und der Betrieb von den Großbatteriespeichereinrichtungen dienenden Umspannwerken mit zugehörigen Nebenleistungen (wie z.B. Transformatoren, Schaltanlagen, Sternschleifen, Schutzschleifen, Kabeltrassen, Masten, Erreichbarkeitswege) zulässig.
Bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sind unzulässig.
Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 5,00 m bzw. 9,00 m begrenzt (§ 9 (1) Nr. 1 BauO i.V.m. § 18 (2) Nr. 4 BauNVO). Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbegrenzungen (gem. § 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Oberkante (OK) Oberer Gebäude- bzw. Anlagenkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenebene (Fahrbahnebene) der nächsten Straße (Höhefestlegung im Einheitszustand)
Die festgesetzten Höhen gelten in den sonstigen Sondergebieten (SO1 und SO2) nicht für Baulen für den Brandschutz und den Blitzschutz, Kantenmarken, Antennen sowie übrige Elemente von Umspannwerken wie z.B. Kabeltrassen, Kabelgehäuse, Strom- und Spannungswandler, Leistungsschalter, Erdungsleiter, Ableiter am Hochspannungs-Transformator oder Leistungsträger. Für diese baulichen Anlagen darf die maximale Höhe bis zu 25,00 m überschritten werden. Die festgesetzten Höhen in den sonstigen Sondergebiet 1 (SO1) dürfen für die Errichtung von Lärmschutzwänden zudem bis zu einer maximalen Höhe von 10,00 m überschritten werden. Der untere Bezugspunkt ist der landliche Festsetzung Nr. 2 zu entnehmen.
4. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1 und SO2) ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen auf bis zu 70 % der Baugebietfläche zulässig.
5. Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (2) BauNVO sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig sind, abweichend hiervon sind die maximale Gebäudehöhe im sonstigen Sondergebiet (SO1) auf 8,00 m und im sonstigen Sondergebiet (SO2) auf 7,00 m begrenzt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niederschlagsentlastung (Niederschlag).
6. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauO sind heimische, standortgerechte Gehölzarten in Form einer Baum-Sträucher- oder sonstigen Bepflanzung zu ersetzen. Während der Erreichbarkeitsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R 888 und DIN 18620 vorzunehmen.
Zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Eiche (Quercus robur), Stieleiche (Quercus robur), Harlekuine (Carpinus betulus), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Strauch: Felsenbirne (Elaeagnus angustifolia), Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea), Grauweide (Salix cinerea).
Qualitäten:
Bäume: Heister 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: Heister 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
7. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen eine Überlagerung mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauO ist eine Schreienfläche anzulegen. Der Bereich ist gelblich zu halten.
8. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauO ist eine Zeitanlage mit einer Breite von 1,00 m auf bis zu insgesamt 1200 m² zulässig.
9. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1 und SO2) sind Schutzmaßnahmen gemäß des der Begründung als Anhang beigefügten "schallschutzhinweisen" zu ergreifen, um die Errichtung einer Großbatteriespeicheranlage in der Umgebung zu vermeiden.
Zusätzlich sind die Batteriesysteme mit der anlagenspezifischen Installation "Block cover" und "Noise control kit" (Bauart 1) auszustatten oder (Variante 2) die Wechselrichter mit "Silence kit" und alle Batteriesysteme mit der anlagenspezifischen Installation "Block cover" und "Noise control kit" (Bauart 2) auszustatten und es sind zwei Lärmschutzwände in Richtung der westlichen Bebauung, angrenzend mit bis zu 3 m Abstand zu den beiden südlichen Grenzen der Großbatteriespeicheranlage zu errichten. Die Lärmschutzwände müssen dabei mindestens 5,00m, jeweils ca. 75 m lang sein, sowie vollständig geschlossen, bündig an den Boden angeschlossen werden und ein Mindest-Flächengewicht von 15 kg/m² aufweisen.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- und föhrgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenschätze (wie z.B. Stein- und Tongefäßreste, Metallgegenstände, Münzen, etc.) gefunden werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Bundesdenkmalgesetzes unverzüglich anzuzeigen. Die Eigentümer der Bodenschätze sind verpflichtet, die Bodenschätze zu sichern und die Bodenschätze zu veräußern. Die Eigentümer der Bodenschätze sind verpflichtet, die Bodenschätze zu sichern und die Bodenschätze zu veräußern. Die Eigentümer der Bodenschätze sind verpflichtet, die Bodenschätze zu sichern und die Bodenschätze zu veräußern.
2. Sollten bei Erdarbeiten unregelmäßig wahrnehmbare Auffälligkeiten des Bodens, anthropogenen Ursprungs zum Vorschein kommen, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen. Die untere Bodenschichtabtiefe ist in diesem Fall sofort zu vermindern. Die Erdarbeiten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschichtbehörde wiederaufgenommen werden.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten und Bodenschadensstellen vorliegen, sind diese unverzüglich anzuzeigen. Die Eigentümer der Bodenschätze sind verpflichtet, die Bodenschätze zu sichern und die Bodenschätze zu veräußern. Die Eigentümer der Bodenschätze sind verpflichtet, die Bodenschätze zu sichern und die Bodenschätze zu veräußern.
4. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsdienst oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden.
5. Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf dem Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstücksbesitzer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der vom Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundflächen gem. § 4 (1) BauNVO). Anfallendes Bodenschuttmaterial darf am Herkunftsort weiter verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Pro- und Vorsorge sowie dem nicht entgegenstehen. Der Bodenschuttschutz ist Absatz im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Er ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen.
6. Es ist die Bauordnung des Bundes (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, anzuwenden.

PRAEBEIL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauO) und des § 58 des Niedersächsischen Baugesetzbuches (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede den Bebauungsplan Nr. 158 "Großbatteriespeicheranlage", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am ... als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, ... (Siegel)

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobankdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2020
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Olsberg-Emminger

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskarte und sind die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom ...
Die in der Planzeichnung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemessenen Abstände, die die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Wiefelstede, den ... (Siegel)

Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 158 "Großbatteriespeicheranlage" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann - Mosebach & Partner.

Wiefelstede, ... (Unterschrift)

Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 "Großbatteriespeicheranlage" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauO am ...

Wiefelstede, ... (Siegel)

Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNG

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ... nach Erörterung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 158 "Großbatteriespeicheranlage" beschlossen, die Begründung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauO bekanntzugeben. Die Internetadresse, unter der die Begründung und die Begründung des Entwurfs des Bebauungsplanes und die Begründung des Entwurfs des Bebauungsplanes ist einwandfrei möglich.

Wiefelstede, ... (Siegel)

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 158 "Großbatteriespeicheranlage", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauO in seiner Sitzung am ... gem. § 10 BauO als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauO beigefügt.

Wiefelstede, ... (Siegel)

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 158 "Großbatteriespeicheranlage" ist gem. § 10 (3) BauO am ... im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 158 "Großbatteriespeicheranlage" ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

Wiefelstede, ... (Siegel)

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 158 "Großbatteriespeicheranlage" ist gem. § 215 BauO die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, ... (Siegel)

Bürgermeister

BEGLEITUNG

Dieser Aushang des Bebauungsplans Nr. 158 "Großbatteriespeicheranlage" stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, ... (Siegel)

Bürgermeister

PLANZEICHNERKLÄRUNG

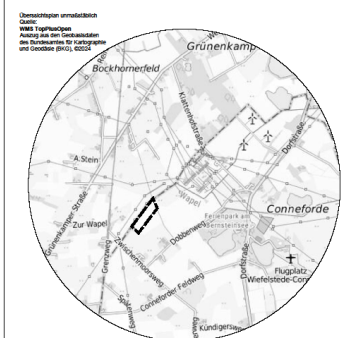
- Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet: Hier: Großbatteriespeicher
- Maß der baulichen Nutzung
0,6
GH ≤ 9,00 m
zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,8
maximal zulässige Gebäudehöhe
- Bauweise, Baufähigkeit, Baugrenzen
a
abweichende Bauweise
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen
Regenrückhaltebecken
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
überdeckte Hauptversorgungsleitung, hier: 380 kV Stromleitung
Schutzstreifen für Leitungen
- Grünflächen
private Grünflächen
- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
Geltungsbereich des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 158

"Großbatteriespeicheranlage"



Vorentwurf 27.05.2026

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
28180 Rastade • Oldenburger Str. 88 • Tel. (04402) 977030-0 • www.diekmann-mosebach.de

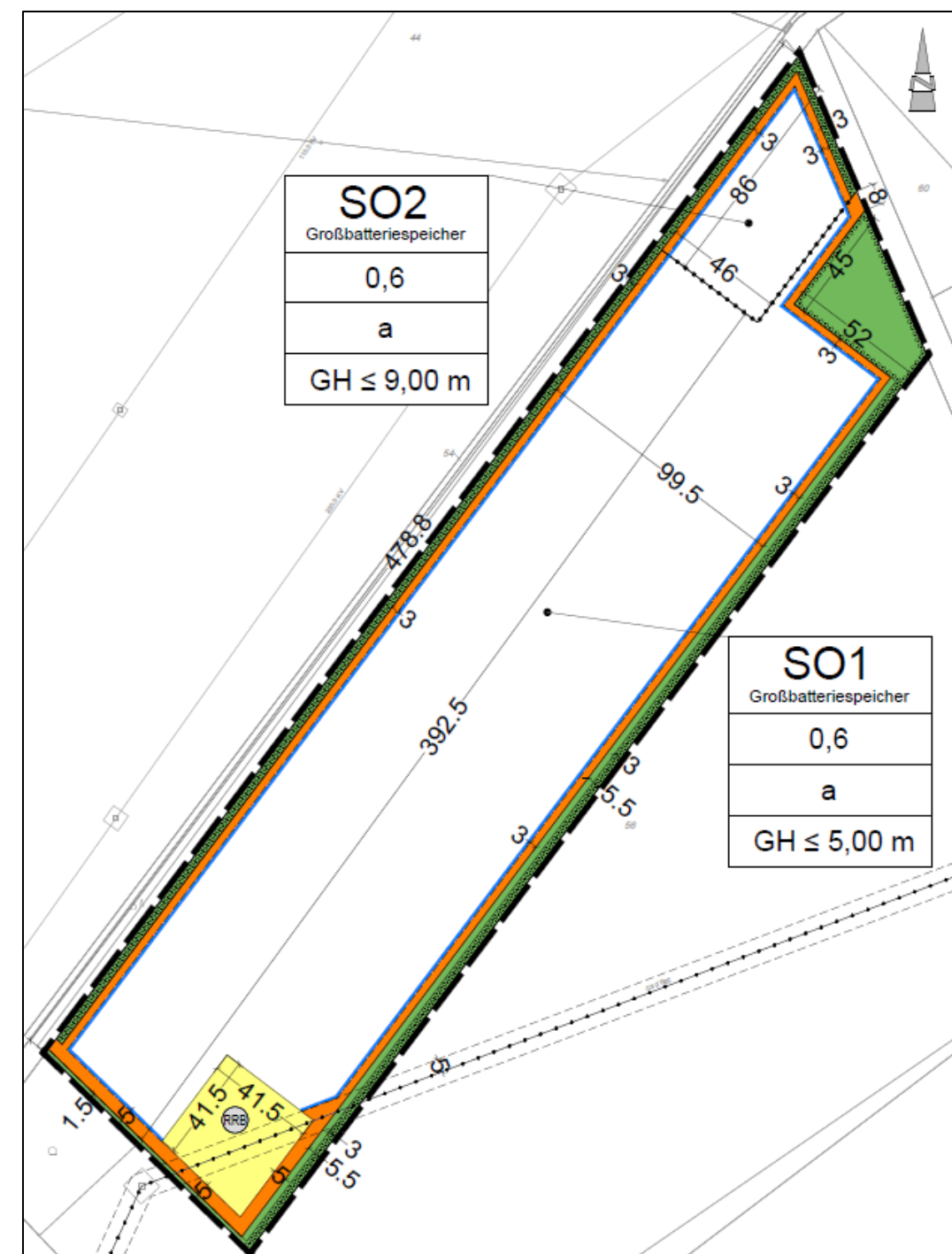
Vorentwurf Bebauungsplan

Sonderbaufläche

- unterteilt in SO1 für die Container mit den Batteriespeichern und dem SO 2 für das Umspannwerk

Eingrünung

Fläche für ein Regenrückhaltebecken





Textliche Festsetzungen

1. **Innerhalb der** festgesetzten sonstigen **Sondergebiete 1 und 2** "Großbatteriespeicher" gem. § 11 BauNVO **ist die Errichtung von Großbatteriespeicheranlagen** zulässig.

Zulässig sind somit die Errichtung und der Betrieb **baulicher Anlagen zur Speicherung von Strom in Batteriespeicheranlagen sowie** für die betrieblichen Zwecke **erforderliche (Neben-)anlagen** (wie z.B. Batteriecontainer, Mittelspannungszellen, Wechselrichter- und Trafostationen, Notstromaggregate, Kabeltrassen, Masten, Erschließungswege).

Zudem sind auch die Errichtung und der Betrieb von den Großbatteriespeicheranlagen dienenden **Umspannwerken mit zugehörigen Nebenanlage** (wie z.B. Transformatoren, Schaltanlagen, Sammelschienen, Schutzleittechnik, Kabeltrassen, Masten, Erschließungswege) zulässig.

Bauliche Anlagen, die **zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen** dienen, sind **unzulässig**.



Textliche Festsetzungen

2. Höhenbezugspunkte

3. **Die festgesetzten Höhen gelten** in den sonstigen Sondergebieten (SO1 und SO2) **nicht für Bauteile für den Brandschutz und den Blitzschutz, Kameramasten, Antennen sowie übrige Elemente von Umspannwerken** wie z.B. Kabelbrücken, Kabelleitgerüste, Strom- und Spannungswandler, Leistungsschalter, Erdungsleiter, Ableiter am Hochspannungs-Transformator oder Leitungstrenner. **Für diese baulichen Anlagen darf die maximale Höhe bis zu 25,00 m überschritten werden.**

Die festgesetzten Höhen in dem sonstigen Sondergebiet 1 (**SO1**) dürfen für die Errichtung von **Lärmschutzwänden** zudem **bis zu einer maximalen Höhe von 8,00 m überschritten** werden.

Der untere Bezugspunkt ist der textlichen Festsetzung Nr. 2 zu entnehmen.



Textliche Festsetzungen

4. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1 und SO2) ist **eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen auf bis zu 70 %** der Baugebietsfläche **zulässig**.

5. Innerhalb **der abweichenden Bauweise** (a) gem. § 22 (2) BauNVO sind Gebäude **wie in der offenen Bauweise** zulässig sind. **Abweichend** hiervon wird die **maximale Gebäudelänge** im sonstigen Sondergebiet1 (**SO1**) **auf 80,00 m** und im sonstigen Sondergebiet2 (**SO2**) **auf 75,00 m begrenzt**. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

6. Innerhalb der festgesetzten **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB **sind heimische, standortgerechte Gehölzanpflanzungen** in Form einer Baum-Strauchhecke **anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten**. Bei Abgang sind die Gehölze durch Neupflanzungen zu ersetzen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen.



Textliche Festsetzungen

7. **Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ohne Überlagerung mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist eine **Scherrasenfläche** anzulegen. Der Bereich ist **gehölzfrei** zu halten.

8. **Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist **eine Zaunanlage mit einer Breite von 1,00 m auf bis zu insgesamt 1200 m² zulässig.**

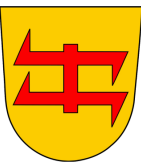


Textliche Festsetzungen

9. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1 und SO2) sind **Schallschutzmaßnahmen gemäß des** der Begründung als Anhang beigefügten "**schalltechnischen Gutachten** zur Errichtung einer Großbatterie-Anlage in Conneforde" einzuhalten. Demnach sind entweder **(Variante 1)** alle Batteriesysteme mit der anlagenspezifischen Installation "Back cover" und "Noise control kit 1" (Bauart 1) auszustatten oder **(Variante 2)** alle Wechselrichter mit "Silence Kit7" und alle Batteriesysteme mit der anlagenspezifischen Installation "Back cover" und "Noise control kit 1" und "Noise control kit 2" (Bauart 2) auszustatten und es **sind zwei Lärmschutzwände in Richtung der westlichen Bebauung**, angrenzend mit bis zu 3 m Abstand zu den beiden südlichen Clustern der Großbatteriespeicheranlage zu errichten. Die Lärmschutzwände müssen dabei mindestens 5,00m, jeweils ca. 76 m lang sein, sowie vollständig geschlossen, bündig an den Boden angeschlossen werden und ein Mindest-Flächengewicht von 15 kg/m² aufweisen.

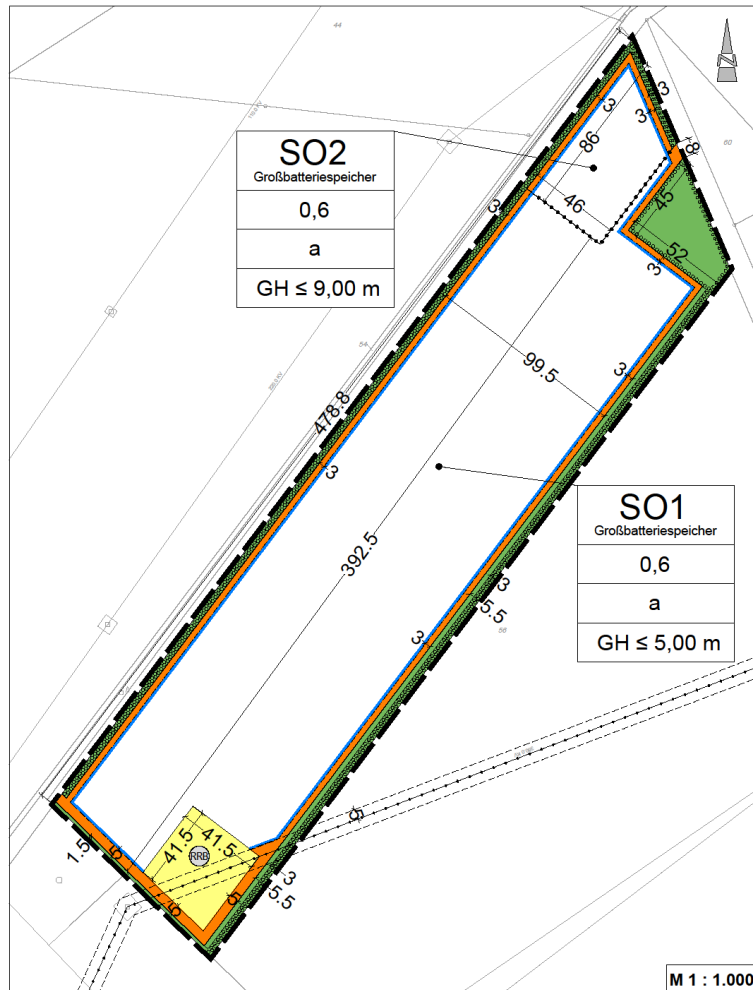
TOP 14 und 15

Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 158



Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 158 "Großbatteriespeicheranlage"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Inhalts der festgesetzten Sondergebiete 1 und 2 "Großbatteriespeicher" gem. § 11 BauNVO ist die Errichtung von Großbatteriespeichereinrichtungen zulässig.
Zusätzlich sind somit die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Speicherung von Strom in Batteriespeichereinrichtungen sowie für die betrieblichen Zwecke erforderliche Nebenleistungen (wie z.B. Batteriewartung, Mittelspannungsstationen, Wechselrichter- und Transformatoren, Notstromaggregat, Kabeltrassen, Masten, Erreichungswege).
Zudem sind auch die Errichtung und der Betrieb von den Großbatteriespeichereinrichtungen dienenden Umspannwerken mit zugehörigen Nebenanlagen (wie z.B. Transformatoren, Schaltanlagen, Sternschleichen, Schutzbleichschalt, Kabeltrassen, Masten, Erreichungswege) zulässig.
Bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sind unzulässig.
Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 5,00 m bzw. 9,00 m begrenzt (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 18 (2) Nr. 4 BauNVO). Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbegrenzungen (gem. § 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Oberkante (OK) Oberer Gebäude- bzw. Anlagenkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenebene (Fahrbahnebene) der nächsten Straße (Höhefestlegung im Einheitszustand)
Die festgesetzten Höhen gelten in den sonstigen Sondergebieten (SO1 und SO2) nicht für Baulen für den Brandschutz und den Blitzschutz, Kaminen, Antennen sowie übrige Elemente von Umspannwerken wie z.B. Kabeltrassen, Kabelgehäuse, Strom- und Spannungswandler, Leistungsschalter, Erdungskörper, Abkühler am Hochspannungs-Transformator oder Lichtmaste. Für diese baulichen Anlagen darf die maximale Höhe bis zu 25,00 m überschritten werden. Die festgesetzten Höhen in den sonstigen Sondergebiet 1 (SO1) dürfen für die Errichtung von Lichtmastelelementen zudem bis zu einer maximalen Höhe von 10,00 m überschritten werden. Der untere Bezugspunkt ist der landliche Festsetzung Nr. 2 zu entnehmen.
4. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1 und SO2) ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen auf bis zu 70 % der Baugrubenfläche zulässig.
5. Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (2) BauNVO sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig sind. Abweichend hiervon sind die maximale Gebäudehöhe im sonstigen Sondergebiet (SO1) auf 8,00 m und im sonstigen Sondergebiet (SO2) auf 7,00 m begrenzt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBO).
6. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauNVO sind heimische, standortgerechte Gehölzarten in Form einer Baum-Sträucher- oder Bepflanzung zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze durch Neupflanzungen zu ersetzen. Während der Erreichungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R 888 und DIN 18620 vorzunehmen.
Zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Eiche (Quercus robur), Stieleiche (Quercus robur), Harlekuine (Carpinus betulus), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Strauch: Faulbaum (Rhamnus frangula), Haselnuß (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea), Grauweide (Salix cinerea).
Qualitäten:
Bäume: Heister 2 x verpflanzt, Höhe 135 - 150 cm
Sträucher: Heister 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
7. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen eine Überlagerung mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauNVO ist eine Schreienfläche anzulegen. Der Bereich ist gelblich zu halten.
8. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauNVO ist eine Zeitanlage mit einer Breite von 1,00 m auf bis zu insgesamt 1200 m² zulässig.
9. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1 und SO2) sind Schutzmaßnahmen gemäß des der Begründung als Anhang beigefügten "schallschutzhinweisen" zur Errichtung einer Großbatteriespeicheranlage in der Anlage 1) alle Batteriesysteme mit der anlage-spezifischen Installation "Block cover" und "Noise control kit" (Bauteil 1) auszustatten und die Wechselrichter mit "Silence kit" und alle Batteriesysteme mit der anlage-spezifischen Installation "Block cover" und "Noise control kit" (Bauteil 2) auszustatten und es sind zwei Lärmabschirmwände in Richtung der westlichen Bebauung, angrenzend mit bis zu 3 m Abstand zu den beiden südlichen Grenzen der Großbatteriespeicheranlage zu errichten. Die Lärmabschirmwände müssen dabei mindestens 5,00m, jeweils ca. 75 m lang sein, sowie vollständig geschlossen, bündig an den Boden angeschlossen werden und ein Mindest-Flächengewicht von 15 kg/m² aufweisen.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- und föhrgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (wie können u.a. sein: Tongefäßreste, Metallgegenstände, Münzen, etc.) gefunden werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich an die zuständige Behörde (Landkreis Ammerland) zu melden. Die Kosten der Untersuchung und der Sicherung der Funde sind vom Auftraggeber zu tragen. Die Kosten der Untersuchung und der Sicherung der Funde sind vom Auftraggeber zu tragen. Die Kosten der Untersuchung und der Sicherung der Funde sind vom Auftraggeber zu tragen.
2. Sollten bei Erdarbeiten un- und föhrgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (wie können u.a. sein: Tongefäßreste, Metallgegenstände, Münzen, etc.) gefunden werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich an die zuständige Behörde (Landkreis Ammerland) zu melden. Die Kosten der Untersuchung und der Sicherung der Funde sind vom Auftraggeber zu tragen. Die Kosten der Untersuchung und der Sicherung der Funde sind vom Auftraggeber zu tragen. Die Kosten der Untersuchung und der Sicherung der Funde sind vom Auftraggeber zu tragen.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- und föhrgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (wie können u.a. sein: Tongefäßreste, Metallgegenstände, Münzen, etc.) gefunden werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich an die zuständige Behörde (Landkreis Ammerland) zu melden. Die Kosten der Untersuchung und der Sicherung der Funde sind vom Auftraggeber zu tragen. Die Kosten der Untersuchung und der Sicherung der Funde sind vom Auftraggeber zu tragen. Die Kosten der Untersuchung und der Sicherung der Funde sind vom Auftraggeber zu tragen.
4. Sollten bei Erdarbeiten un- und föhrgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (wie können u.a. sein: Tongefäßreste, Metallgegenstände, Münzen, etc.) gefunden werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich an die zuständige Behörde (Landkreis Ammerland) zu melden. Die Kosten der Untersuchung und der Sicherung der Funde sind vom Auftraggeber zu tragen. Die Kosten der Untersuchung und der Sicherung der Funde sind vom Auftraggeber zu tragen. Die Kosten der Untersuchung und der Sicherung der Funde sind vom Auftraggeber zu tragen.
5. Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf dem Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstücksbesitzer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der vom Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundflächen gem. § 4 (1) BauNVO). Anfallendes Bodenschuttmaterial ist am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Pro- und Vorsorge sowie dem nicht entgegenstehen. Der Bodenschutz ist dabei im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Er ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und nachhaltigen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen.
6. Es ist die Bauordnung des Bundes (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, anzuwenden.

PRAEBEIL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauNVO) und des § 58 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede den Bebauungsplan Nr. 158 "Großbatteriespeicheranlage", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, (Siegel)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen:
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2024 LGK
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Olsberg-Clippenberg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom).
Die in der Planzeichnung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemessenen Abstände sind die Übertragungen der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Wiefelstede, den (Siegel)
Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 158 "Großbatteriespeicheranlage" wurde ausgearbeitet von
Planungs- und Kartographie-Service GmbH & Partner.
Rastdorf, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 "Großbatteriespeicheranlage" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauNVO am veröffentlicht worden.

Wiefelstede, (Siegel)
Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNG

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 158 "Großbatteriespeicheranlage" beschlossen und die Begründung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauNVO beschlossen. Die Internetadresse, unter der der Bebauungsplan, die Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen eingesehen werden können, und die Dauer der Veröffentlichung sind am öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung waren von bis gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO im Internet einsehbar.

Wiefelstede, (Siegel)
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 158 "Großbatteriespeicheranlage", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauNVO in seiner Sitzung am gem. § 10 BauNVO als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauNVO beigefügt.

Wiefelstede, (Siegel)
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 158 "Großbatteriespeicheranlage" ist gem. § 10 (3) BauNVO am im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 158 "Großbatteriespeicheranlage" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wiefelstede, (Siegel)
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 158 "Großbatteriespeicheranlage" ist gem. § 215 BauNVO die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, (Siegel)
Bürgermeister

BEGLEITUNG

Dieser Aushang des Bebauungsplanes Nr. 158 "Großbatteriespeicheranlage" stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, (Siegel)
Bürgermeister

PLANZEICHNERKLÄRUNG

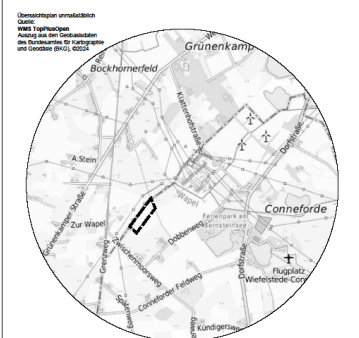
- Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet: Hier: Großbatteriespeicher
- Maß der baulichen Nutzung
0,6
GH ≤ 9,00 m
zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,8
maximal zulässige Gebäudehöhe
- Bauweise, Baufähigkeit, Baugrenzen
a
abweichende Bauweise
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen
Regenrückhaltebecken
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
überirdische Hauptversorgungsleitung, hier: 380 kV Stromleitung
Schutzstreifen für Leitungen
- Grünflächen
private Grünflächen
- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 158

"Großbatteriespeicheranlage"



Vorentwurf 27.05.2026

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
28185 Rastdorf • Oldenburger Str. 88 • Tel. (04402) 977030-0 • www.diekmann-mosebach.de



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**