

# GEMEINDE WIEFELSTEDE

## Landkreis Ammerland

---

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Trä-  
ger öffentlicher Belange  
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit  
(§ 3 (2) BauGB)

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

17.09.2026



## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg  
Theodor-Tantzen-Platz 8  
26122 Oldenburg
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Oldenburg  
Kaiserstraße 27  
26122 Oldenburg
3. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH  
Pasteurallee 1  
30655 Hannover
4. PLEdoc GmbH  
Gladbecker Straße 404  
45326 Essen
5. Telekom Deutschland GmbH  
Hannoversche Str. 6-8  
49084 Osnabrück
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. HanseWasser Bremen GmbH i. A. d. EWE Wasser GmbH  
Birkenfelsstraße 5  
28217 Bremen
4. OOWV  
Georgstraße 4  
26919 Brake
5. EWE NETZ GmbH  
Cloppenburg Straße 302  
26133 Oldenburg

| Anregungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Abwägungsvorschläge                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Landkreis Ammerland</b><br><b>Ammerlandallee 12</b><br><b>26655 Westerstede</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>Ich nehme Bezug auf das dortige Schreiben vom 26.06.2026 und teile zu vorgenanntem Bebauungsplanentwurf folgendes mit:</p> <p>Aus Sicht des <u>Immissionsschutzes</u> bestehen aufgrund der nunmehr vorgelegten Unterlagen weiterhin Bedenken.</p> <p>Es wurde ein Schallgutachten zur Untersuchung der Lärmsituation der geplanten Energiezentrale auf die Umgebung erstellt. Bereits im Baugenehmigungsverfahren wurden hierzu einige Punkte bemängelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die ausgewählten Immissionsorte sind von hier nicht nachvollziehbar. Die Lage der Umgebung zum Bauvorhaben aus Anlage 7.1 entspricht nicht mehr den aktuellen örtlichen Gegebenheiten. Auf den Flächen südlich der geplanten Energiezentrale wurde das Stallgebäude des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes inzwischen abgerissen und auf dem Grundstück sind zwei neue Wohnhäuser errichtet worden. Gegenüber dem IO 1 liegen die neuen Wohngebäude deutlich näher an der Energiezentrale dran. Diese geänderten Randbedingungen sind zu berücksichtigen; Immissionsorte sind zu ergänzen. Maßgeblich limitierend werden die Immissionsorte nordöstlich im allgemeinen Wohngebiet sein. Um sicherzustellen, dass an der dortigen zukünftigen Bebauung die Immissionsrichtwerte sicher eingehalten werden können, sind entlang der festgesetzten Baugrenze mehrere Immissionsorte zu berücksichtigen. Auf den IO2 könnte aufgrund des wesentlich größeren Abstandes verzichtet werden. Die Auswahl der Immissionsorte ist im Gutachten zu beschreiben und zu begründen.</li> <li>Es wurde lediglich die Zusatzbelastung an den Immissionsorten an Werktagen ermittelt. Bei einem durchgehenden Betrieb ergibt</li> </ul> | <p>Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt. Das angepasste Gutachten wird dem Landkreis vorgelegt.</p> <p>Die Immissionsorte im Bereich der ehemaligen Hofstelle wurden entsprechend angepasst.</p> <p>Aussagen zur Zusatzbelastung an Sonn- und Feiertagen wurden ergänzt. Die Immissionsrichtwerte werden auch an Sonn- und Feiertagen an allen Immissionsorten eingehalten.</p> |

| Anregungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Abwägungsvorschläge                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>dies einen Ruhezeitenzuschlag von 1,9 dB. An Sonn- und Feiertagen ist der Zeitraum, an denen Ruhezeitenzuschläge zu berücksichtigen sind, länger, wodurch der Ruhezeitenzuschlag im Dauerbetrieb auf 3,6 dB steigt. Da ein Betrieb an 365 Tagen im Jahr stattfindet, ist eine Ergänzung der Ergebnisse um Sonn- und Feiertage vorzunehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entgegen den Beschreibungen in Kapitel 5.4 „Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen“ werden die Immissionsrichtwerte nachts gemäß Tabelle 1 am IO 3 nicht um mindestens 6 dB unterschritten. Demnach wäre nach Ziffer 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm die Vorbelastung in die Betrachtung mit einzubeziehen. Da es sich um ein zu entwickelndes Mischgebiet handelt, wird empfohlen, die Immissionsrichtwerte durch die Energiezentrale nicht auszuschöpfen, damit eine weitere Ansiedlung von gewerblicher Nutzung möglich bleibt. Es wird daher empfohlen, die schalltechnische Auslegung der Anlagen so vorzunehmen, dass die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschritten werden.</li> <li>• Die Datengrundlage für den berücksichtigten Schallleistungspegel des sogenannten Technik-Containers und den Wärmetechnik-Containern ist unklar und nicht nachvollziehbar dargestellt. Es ist anzugeben und zu begründen, wie die angesetzten Schallleistungspegel bestimmt wurden, z.B. Datenblatt etc. .</li> <li>• Bei den technischen Geräten im Wärmepumpencontainer sowie im Technikcontainer wurde nur die Schallabstrahlung der Container berücksichtigt. Wesentliche Geräuschquellen außerhalb sind jedoch auch die Abluftstutzen und Abgasanlagen. Dieses sind in der Betrachtung zu ergänzen.</li> <li>• Zwar handelt sich um dauerhaft laufende Anlagen, von denen im Regelbetrieb keine wesentlichen Geräuschspitzen zu erwarten sind, denn dann wären im Schallgutachten Angaben über zu er-</li> </ul> | <p>Am IO1 bis IO5 werden die Richtwerte tags und am IO1 und 2 und 4 und 5 nachts um mehr als 6 dB unterschritten, sodass hier gemäß TA-Lärm keine Ermittlung der Lärmvorbelastung erforderlich ist. Am IO3 im OG nachts werden die Richtwerte um 3 dB unterschritten. Auf die untersuchte Hausseite des IO3 wirken nachts keine weiteren gewerblichen Betriebe ein, sodass davon ausgegangen wird, dass die Gesamtbeurteilungspegel durch Gewerbe die Richtwerte nicht überschreiten.</p> <p>Die Datenblätter der Hersteller wurden den Unterlagen beigelegt.</p> <p>Informationen zum Abgasmündungsgeräusch wurde ergänzt.</p> <p>Die Anmerkung wurde berücksichtigt und das Gutachten entsprechend ergänzt. Angaben zu Spitzenpegeln sind in den Datenblättern der Hersteller nicht enthalten. Diese liegen aber erfahrungsgemäß aus früheren Messungen an vergleichbaren Anlagen und aus Inter-netrecherche beim Anspringen oder Abschalten der Geräte etwa 10</p> |

| Anregungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Abwägungsvorschläge                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>wartende kurzzeitige Geräuschspitzen zu berücksichtigen gewesen. Insbesondere bei An- und Abschaltvorgängen von Aggregaten könnten Geräuschspitzen auftreten. Daher ist eine Betrachtung der Geräuschspitzenpegel zu ergänzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird darauf hingewiesen, dass solche technischen Geräte, wenn sie im Dauerbetrieb betrieben werden, zwar keine wesentlichen Pegelschwankungen aufweisen, die zu Impulshaltigkeitszuschlägen führen, gerade dadurch jedoch eine erhöhte Lästigkeit auftreten kann. Daher empfiehlt der „LAI-Leitfaden zur Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ gerade bei Luft-Wasser-Wärmepumpen einen Lästigkeitszuschlag zu berücksichtigen. Angaben darüber, ob von den Anlagen ggf. tonhaltige Schallemissionen ausgehend, sind dem Schallgutachten nicht zu entnehmen. Daher sind im Schallgutachten Angaben über die Zuschläge zu ergänzen.</li> <li>• Dem Schallgutachten sind die Angaben über die Eingabeparameter mit beizufügen.</li> </ul> <p>Die sonstigen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz wurden vom Ursprungsplan übernommen.</p> <p>Aus Sicht der <u>Unteren Naturschutzbehörde</u> werden folgende Anregungen und Hinweise gegeben:</p> <p>Nach den vorliegenden Unterlagen weist der überwiegende Teil des Plangebietes für das Schutzgut Pflanzen lediglich eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf. Eine höhere naturschutzfachliche Wertigkeit kommt ausschließlich der im Ursprungsplan festgesetzten privaten Grünfläche mit überlagernder Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflan-</p> | <p>dB über den Dauerschalldruckpegeln. Zudem werden die Spitzenpegel der Geräte bei Betrieb innerhalb der Container noch durch die Schalldämmung der Außenbauteile reduziert.</p> <p>Die Anmerkung wurde berücksichtigt und das Gutachten entsprechend ergänzt. Die Datenblätter der Hersteller geben einerseits Auskunft über die Schalldruckpegel/ Schallleistungspegel und ebenfalls über die spektrale Pegelverteilung für die Schallabstrahlung der Geräte/Container. Diese zeigen, dass keine Einzeltöne in den Spektren bzw. Tonhaltigkeit vorliegt, sodass gemäß TA Lärm kein Zuschlag für eine Tonhaltigkeit gegeben ist. Die tieffrequenten Schallanteile, die über den Schornstein abgestrahlt werden können, werden durch die Wahl geeigneter Schalldämpfer verringert, sodass auch hier keine Einzeltöne/Tonhaltigkeit zu erwarten ist.</p> <p>Die Anmerkung wurde berücksichtigt.</p> <p>Die nebenstehende Feststellung ist korrekt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Örtlichkeit sind die Gehölze, die im Rahmen der Bestandserhebung der Biotoptypen zum Bebauungsplan Nr. 147 aufgenommen wurden, nicht mehr vorhanden. Die Berücksichtigung in der Eingriffsbilanzierung und die Kompensation und damit die Schaffung von Ersatzlebensräumen stellt daher das Mittel der Wahl dar.</p> |

| Anregungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Abwägungsvorschläge |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <p>zungen und Gewässern zu. Dieser Bereich wird aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes mit Stammdurchmessern bis zu 0,5 m als Biotop mittlerer Bedeutung eingestuft.</p> <p>Mit dem Entfall dieser Grünfläche im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes gehen wertgebende Gehölzstrukturen verloren. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen sind daher als erheblich zu bewerten. Für das Schutzgut Tiere besitzt das Plangebiet insgesamt eine allgemeine Bedeutung. Aufgrund der überwiegend bereits anthropogen geprägten Umgebung sowie der vorhandenen Vorbelastungen ist der Eingriff für dieses Schutzgut als weniger erheblich einzustufen.</p> <p>Die Eingriffsbilanzierung ergibt unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Ursprungsplanes und der vorgesehenen Änderungen ein Kompensationsdefizit von rund 3.448 Werteinheiten. Dies entspricht bei einer Aufwertung um einen Wertfaktor einer Kompensationsfläche von etwa 3.448 m<sup>2</sup>. Der Kompensationsbedarf von 3.448 Werteinheiten soll gemäß dem Umweltbericht durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dies erfolgt vollständig über eine Kompensation im Kompensationsflächenpool „Mansholt“ der Niedersächsischen Landesforsten.</p> <p>Ungeachtet dessen wird aus naturschutzfachlicher Sicht angeregt, die vorhandene Gehölzreihe zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Fläche für Versorgungsanlagen (Heizzentrale) dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzreihe weist einen wallartigen Charakter auf und wird insbesondere im östlichen Abschnitt durch größere, prägende Gehölze ergänzt.</p> <p>Sofern keine nachweisbaren Schäden oder Verkehrssicherheitsgründe vorliegen, die einen Erhalt der Gehölze ausschließen, sollte auf deren Beseitigung verzichtet werden. Diese sollten stattdessen als zu erhalten festgesetzt werden. Der Erhalt dieser Gehölzstruktur würde den Eingriff in Natur und Landschaft wirksam minimieren und insbesondere den Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen,</p> |                     |

| Anregungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Abwägungsvorschläge                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Tiere und Landschaftsbild entgegenwirken. Darüber hinaus erfüllt die Gehölzreihe eine wichtige Funktion für den Biotopverbund, dient zahlreichen Tierarten als Rückzugs- und Vernetzungsstruktur und trägt wesentlich zur landschaftlichen Eingrünung sowie zur Gliederung des Siedlungsraumes bei. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die Erhaltung der Gehölzreihe im weiteren Planverfahren zu prüfen und, soweit dies mit den Planungszielen vereinbar ist, planungsrechtlich zu sichern.</p> <p>Aus <u>bauplanungsrechtlicher Sicht</u> wird darauf hingewiesen, dass nunmehr Maße der baulichen Nutzung für die Heizzentrale, wie auch in meiner Stellungnahme vom 09.01.2025 angeregt, festgesetzt wurden.</p> <p>Es wurde eine Festsetzung zur Höhe eingefügt. Danach beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante = OK) 12 m. Für die Heizzentrale ist hier ein neuer Bauantrag anhängig. Die Gebäudehöhen der hierin enthaltenen baulichen Anlagen sind jedoch weit geringer als in der Festsetzung vorgesehen. Im Zusammenspiel mit der festgesetzten offenen Bauweise (Baulängen bis 50 m zulässig) und der Höhenfestsetzung bei den geplanten Ausnutzungskennziffern bitte ich um Prüfung, ob im Hinblick auf nachbarliche Belange eine geringere Gebäudehöhe festzusetzen ist.</p> <p>Bezüglich der textlichen Festsetzungen ist auszuführen, dass bei den textlichen Festsetzung 6 und 7 der erste Satz entfallen kann, da es sich hierbei jeweils um Hinweise handelt.</p> <p>Bei der textlichen Festsetzung Nr. 6 empfehle ich, das Wort „zukünftig“ in Satz 2 entfallen zu lassen, da es sich hierbei um Festsetzungen für den Neubau von Vorhaben handelt.</p> | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die zulässige Gebäudehöhe wurde aus dem Ursprungsplan übernommen und entspricht der in den angrenzenden Bereichen festgesetzten Gebäudehöhe.</p> <p>Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde auf eine zeichnerische Darstellung der Beurteilungspegel verzichtet. Zur Klarstellung wurden die ermittelten Lärmpegel in die Festsetzung aufgenommen. Die Formulierung wird beibehalten.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> |

| Anregungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Abwägungsvorschläge                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Seitens der übrigen beteiligten Fachämter (Untere Denkmalschutzbehörde, Bauaufsicht, Raumordnung, Ordnungsamt, Abfallwirtschaftsbetrieb, Untere Straßenverkehrsbehörde, Untere Wasserbehörde) wurden keine weiteren Anregungen geäußert.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>                                                                                                                             |
| <p><b>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege<br/>Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg<br/>Ofener Straße 15<br/>26121 Oldenburg</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                   |
| <p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu den Planungen folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 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. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde bereits zur Entwurfsfassung angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird entsprechend redaktionell angepasst.</p> |

| Anregungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Abwägungsvorschläge                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                          |
| <p><b>HanseWasser Bremen GmbH i. A. d. EWE Wasser GmbH</b><br/> <b>Birkenfelsstraße 5</b><br/> <b>28217 Bremen</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                          |
| <p>Im Auftrag der EWE Wasser GmbH haben wir die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen fachtechnisch geprüft und nehmen hierzu wie folgt Stellung:</p> <p>Grundsätzlich bestehen seitens der EWE Wasser GmbH keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Aufgrund der vorgesehenen Nachverdichtung und der hiermit potenziell verbundenen Erhöhung der Anzahl an Wohneinheiten ist jedoch davon auszugehen, dass das anfallende Schmutzwasseraufkommen gegenüber den Annahmen des Ursprungsplanes zunehmen kann.</p> <p>Die EWE Wasser GmbH bittet daher um eine frühzeitige Abstimmung im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess, um die Auswirkungen auf die Schmutzwasserentsorgung bewerten zu können.</p> | <p>Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung und bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>             |
| <p><b>OOWV</b><br/> <b>Georgstraße 4</b><br/> <b>26919 Brake</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                          |
| <p>In unserer Stellungnahme vom 17.01.2025 -AP-LW-AWN/R4/01/25/ASc haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.</p> <p>Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Die Hinweise aus der nebenstehend genannten Stellungnahme werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> |

| Anregungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Abwägungsvorschläge                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>EWE NETZ GmbH</b><br><b>Cloppenburger Straße 302</b><br><b>26133 Oldenburg</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                              |
| <p><b>Betroffenheit</b><br/> Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Hierfür beachten Sie unser "Merkheft für Baufachleute".</p> <p><b>Leitungspläne</b><br/> Leitungspläne erhalten Sie nach Ihrer erfolgreichen Registrierung auf unserer Online-Planauskunft.</p> <p><b>Auflagen</b><br/> Unsere 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.</p> <p><b>Auflagen für Anpassung am Leitungsbestand</b><br/> Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p> <p>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.</p> <p><b>Auflagen zur Erschließung des Baugebietes</b><br/> Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Telekommunikationslinien und Anlagen durch EWE</p> | <p>Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung und bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt.</p> |

| Anregungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Abwägungsvorschläge |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <p>NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridor gemäß DIN 1998 von mindestens 1 m mit ein.</p> <p>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 der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: <a href="https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung">https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung</a></p> <p><b>Abschließende Informationen</b><br/>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat darüber hinaus keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> |                     |

## **Öffentlichkeitsbeteiligung**

**Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Stellungnahme abgegeben.**

| Anregungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Abwägungsvorschläge                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stellungnahme 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>Ich verstehe die nachfolgenden Anmerkungen als abwägungsrelevant, sodass ich eine städtebauliche Würdigung mit finaler Beschlussfassung hierüber beantrage.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p><b>1. Verfahrensstand und Öffentlichkeitsbeteiligung</b><br/> Die förmliche öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB hat bislang nicht stattgefunden. Die am 20.01.2025 abgelaufene Frist betraf allein die frühzeitige Behördenbeteiligung. Zwischen der frühzeitigen Beteiligung (Ende 2024 / Anfang 2025) und der jetzigen Beschlussfassung liegen rund 17 Monate, in denen die Planung grundlegend umgestellt wurde: Die „große“ Heizzentrale ist zurückgezogen, ein neuer Bauantrag gestellt und das Schallgutachten erst im April 2026 erstellt worden; auch der Wohn- und Pflegeteil hat sich verändert (Wegfall der Stichstraße, private Erschließung, GRZ 0,5, Aufhebung der Begrenzung der Wohneinheiten, Seniorenwohnprojekt mit 90 Wohneinheiten).</p> <p><b>Frage 1.</b> Hält die Verwaltung angesichts dieser wesentlichen Konzeptänderung eine Wiederholung oder Ergänzung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für entbehrlich, und worauf stützt sie diese Einschätzung?</p> | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anpassung der Erschließung und die Aufhebung der zulässigen Wohneinheiten waren bereits Inhalt der frühzeitigen Beteiligung.</p> <p>Die grundsätzlichen Ziele und Zwecke der Planung wurden gegenüber dem Stand der frühzeitigen Beteiligung beibehalten. Die zwischenzeitlich vorgenommenen Änderungen und Konkretisierungen stellen keinen grundlegenden Wechsel des Planungskonzepts dar, sondern erfolgten im Rahmen der weiteren planerischen Bearbeitung unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen und der aktuellen Entwicklungen.</p> <p>Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 4 BauGB schließt sich an die frühzeitige Beteiligung das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB auch dann an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt. Eine Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung ist daher nicht bereits aufgrund von Änderungen einzelner Planinhalte erforderlich. Entscheidend ist vielmehr, ob die Änderungen noch von den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bekannt gemachten allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung umfasst sind. Dies ist vorliegend der Fall. Eine</p> |

| Anregungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Abwägungsvorschläge                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Frage 2.</b> Wie wird mit der bereits erhobenen Rüge umgegangen, am 14.11.2024 sei über die Mehrfamilienhäuser und das Seniorenwohnprojekt nicht informiert worden und es hätten keine Planunterlagen vorgelegen?</p> <p><b>Frage 3.</b> Wird die Änderung im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt oder wird wie seinerzeit vorgeschlagen ein vereinfachtes Verfahren (§ 13 bzw. § 13a BauGB) final doch noch angenommen? Falls Letzteres: Warum sind die Grundzüge der Planung trotz der genannten Änderungen nicht berührt?</p> <p><b>2. Festsetzung der Versorgungsfläche – Widerspruch zur Auskunft des Landkreises</b></p> <p>Nach der Vorlage hat der Landkreis Ammerland bestätigt, dass für die nunmehr geplante (kleine) Heizzentrale keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich sei und die Festsetzung als Mischgebiet ausreiche. Auch die Abwägungsvorschläge begründen die Zulässigkeit der Anlage wiederholt mit § 14 BauNVO. Gleichwohl wird weiterhin eine rund 2.600 m<sup>2</sup> große Fläche für Versorgungsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.</p> <p><b>Frage 4.</b> Warum wird an der gesonderten Versorgungsflächen-Festsetzung festgehalten, wenn die Anlage – wie die Abwägung selbst ausführt – bereits nach § 14 BauNVO im Mischgebiet zulässig ist?</p> <p><b>Frage 5.</b> Worin liegt die eigenständige städtebauliche Erforderlichkeit dieser Festsetzung und wie wird sie begründet?</p> <p><b>3. Begründung – überholte Gas-/EWE-Versorgung</b></p> | <p>Wiederholung oder Ergänzung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird daher nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Ziel der Gemeinde ist es, einen ausreichenden Entwicklungsspielraum zu schaffen, um flexibel auf die Nachfragesituation reagieren zu können. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird über die getroffenen Festsetzungen sichergestellt.</p> <p>Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die Bebauungsplanänderung im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts aufgestellt wird. Eine Durchführung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB bzw. im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist nicht vorgesehen.</p> <p>Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die Fläche für die Heizzentrale planungsrechtlich gesichert werden.</p> |

| Anregungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Abwägungsvorschläge                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Die Begründung verweist unter Nr. 6.0 für die technische Infrastruktur auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan. Diese geht für die leitungsgebundene Versorgung von einer Gasversorgung durch die EWE aus. Mit der Umstellung auf ein Nahwärmenetz ist diese Darstellung überholt; der Verweis perpetuiert eine unrichtige Infrastrukturbeschreibung. Damit wäre im Ergebnis gesehen möglicherweise eine gesicherte Erschließung nicht zu bestätigen.</p> <p><b>Frage 6.</b> Wird die Begründung – insbesondere Nr. 6.0 sowie die Abschnitte zum Immissionsschutz und zu den sonstigen öffentlichen Belangen – überarbeitet, das Nahwärmekonzept eigenständig dargestellt und die überholte Gas-/EWE-Aussage ausdrücklich korrigiert?</p> <p><b>4. Wärmeversorgung des Gesamtgebiets, Pflegeeinrichtung und Erschließung</b><br/>Die jetzt beantragte Anlage trägt nach derzeitigem Stand nur einen ersten Abschnitt. Es folgen drei weitere Bauabschnitte sowie das Seniorenpflegeheim mit 90 Wohneinheiten, das einen hohen, ganzjährig durchgehenden Wärmebedarf hat und besonders schutzbedürftige Menschen beherbergt.</p> <p><b>Frage 7.</b> Wie wird die Wärmeversorgung der nicht mehr zentral versorgten Bereiche und insbesondere des Seniorenpflegeheims dauerhaft und unterbrechungsfrei sichergestellt? Liegt hierzu ein tragfähiges Gesamtkonzept vor?</p> <p><b>Frage 8.</b> Auf die Ausweisung von Verkehrsflächen soll zugunsten privater Erschließungswege verzichtet werden. Wie wird die Erschließung dieser Wege dauerhaft rechtlich gesichert (Baulasten, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte), damit die Erschließung im Sinne des § 30 BauGB gesichert bleibt?</p> <p><b>5. Leistungsfähigkeit der beantragten Anlage</b></p> | <p>In der Begründung wird ein Hinweis ergänzt, dass die Versorgung des allgemeinen Wohngebietes zukünftig über das geplante Nahwärmenetz erfolgt. Eine ordnungsgemäße Erschließung ist im Rahmen zukünftiger Bauvorhaben sicherzustellen.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung zu den öffentlichen Belangen sind aus Sicht der Plangeberin ausreichend. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend nachzuweisen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Wärmeversorgung des gesamten Baugebiets wird dauerhaft über das geplante Wärmenetz sichergestellt. Hierfür liegt ein Gesamtkonzept vor, das die Versorgung aller Bauabschnitte berücksichtigt.</p> <p>Die ordnungsgemäße Erschließung wird im Rahmen der Ausführungsplanung sichergestellt.</p> |

| Anregungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Abwägungsvorschläge                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Die Gesamt-Anlage ist auf einen Wärmebedarf von rund 2,4 Mio. kWh pro Jahr errechnet. Daraus folgt überschlägig eine Spitzenheizlast in der Größenordnung von 1,1 bis 1,3 MW. Das Schallgutachten nennt als Erzeuger eine Wärmepumpe (ca. 112 kW), ein kleines BHKW (ca. 50 kW elektrisch), einen Gas-Brennwertkessel und zwei Wärmepumpencontainer, deren thermische Leistung in den Unterlagen jedoch nicht angegeben ist.</p> <p><b>Frage 9.</b> Ich bitte um Vorlage einer prüffähigen Wärmebedarfs- und Erzeugungsberechnung für den ersten Bauabschnitt (Spitzenheizlast, installierte thermische Leistung aller Erzeuger – einschließlich der Container –, Speicherkapazität und ihre Reichweite).</p> <p><b>Frage 10.</b> Ist sichergestellt und nachgewiesen, dass insgesamt die 2,4 Mio. kWh/a einschließlich der Spitzenlast an den kältesten Tagen dauerhaft erzeugt und vorgehalten werden kann? Sollten die beantragten Erzeuger bereits den Bedarf des ersten Abschnitts nicht decken können, wäre die Anlage zur Erfüllung ihres Zwecks ungeeignet und die hierauf gestützte Planung beruhte auf einer unzutreffenden Versorgungsannahme; ich bitte um den Nachweis, dass dies nicht der Fall ist.</p> <p><b>Frage 11.</b> Welcher fossile Anteil (Gas-Brennwertkessel, BHKW) ergibt sich im Jahresverlauf, und wie wirkt sich dieser auf den Wärmepreis und auf die energierechtlichen Anforderungen aus? Lt. Beschluss des Verwaltungsausschusses mit Blick auf die Technologieoffenheit ist zwingend durch den Betreiber eine gutachterliche Stellungnahme eines hierzu zugelassenen Sachverständigen notwendig. Bitte legen Sie diesen Nachweis vor.</p> <p><b>6. Perspektive des Endausbaus</b><br/> <b>Frage 12.</b> Wie und wo soll die Anlage für die drei weiteren Bauabschnitte und das Pflegeheim erweitert werden (erforderliche Leistung, Fläche und bauliche Hülle)? Reichen die festgesetzte Versorgungsfläche von rund 2.600 m<sup>2</sup> hierfür aus?</p> | <p>Hinsichtlich der nebenstehend folgenden Fragestellungen ist grundsätzlich festzuhalten, dass die konkrete technische Ausführung der Heizzentrale und des Nahwärmenetzes nicht Inhalt der Bauleitplanung sind. Die Auslegung des Wärmenetzes und der Erzeugungsanlagen erfolgt auf Grundlage der zu erwartenden Wärmebedarfe. Die Wärmeversorgung des gesamten Baugebiets wird dauerhaft über das geplante Wärmenetz sichergestellt.</p> |

| Anregungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Abwägungsvorschläge                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Frage 13.</b> Ich bitte um Offenlegung der Entscheidungs- bzw. Variantenmatrix, auf deren Grundlage die zentrale Lösung an diesem Standort gewählt wurde; diese ist dem Rat bislang nicht bekannt.</p> <p><b>7. Energierechtliche Anforderungen (GEG / Gebäudemodernisierungsgesetz)</b><br/>Für Neubaugebiete gilt derzeit die 65-%-Pflicht des § 71 GEG. Die geplante Ablösung des GEG durch das Gebäudemodernisierungsgesetz (Inkrafttreten bis spätestens 1. November 2026, Aussetzung der Vorgabe bis dahin) ändert hieran für die laufende Planung noch nichts; maßgeblich bleibt das jeweils zum Bauantragszeitpunkt geltende Recht, und übergeordnet wirkt die EU-Gebäuderichtlinie fort.</p> <p><b>Frage 14.</b> Wie wird die (derzeit geltende) Anforderung an den erneuerbaren Anteil auf Netzebene nachgewiesen? Welcher Brennstoff ist für BHKW und Spitzenlastkessel vorgesehen, und ist das Netz als Wärmenetz im Sinne des § 71b GEG einzuordnen?</p> <p><b>Frage 15.</b> Wie verhält sich das Versorgungskonzept zur kommunalen Wärmeplanung und zu den europarechtlichen Vorgaben für Neubauten?</p> <p><b>8. Übergangslösung – Ölheizung im Wasserschutzgebiet</b><br/>Nach mir vorliegenden Informationen erfolgt die derzeitige Versorgung über ein Provisorium aus zwei Luftwärmepumpen und einer Ölheizung, wobei die Ölheizung in einem Wasserschutzgebiet steht und die hierfür erteilte, auf maximal sechs Monate befristete Genehmigung bereits abgelaufen ist.</p> <p><b>Frage 16.</b> Trifft es zu, dass die Ölheizung im Wasserschutzgebiet ohne gültige Genehmigung betrieben wird? Falls ja: Was unternimmt die Verwaltung kurzfristig zur Legalisierung oder zur Ablösung, und ist die untere Wasserbehörde eingebunden?</p> | <p>Die nebenstehend folgenden Fragestellungen zur aktuellen (provisorischen) Wärmeversorgung beziehen sich nicht auf die vorliegende Bauleitplanung.</p> |

| Anregungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Abwägungsvorschläge                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Frage 17.</b> Welche Risiken (Ordnungswidrigkeit, Gewässer- und Grundwasserschutz, mögliche Anordnungen bis hin zur Stilllegung) bestehen, und wer trägt eine etwaige Haftung für Gewässerschäden?</p> <p><b>9. Schallschutzgutachten</b><br/> <b>Frage 18.</b> Am Immissionsort IO3 wird der Nachtrichtwert nur um etwa 4 dB(A) unterschritten. Ist die Aussage des Gutachtens, eine Ermittlung der Vorbelastung könne entfallen, weil überall um mehr als 6 dB(A) unterschritten werde, an diesem Ort tragfähig?</p> <p><b>Frage 19.</b> Die Einhaltung der Nachtwerte beruht auf der Annahme, dass die beiden lauten Wärmepumpencontainer nachts nicht betrieben werden. Wird diese Betriebszeitenbeschränkung verbindlich – durch Auflage zur Baugenehmigung und gegebenenfalls durch Festsetzung – gesichert?</p> <p><b>Frage 20.</b> Warum ist der Zuschlag für die Tonhaltigkeit des BHKW mit 0 dB angesetzt und werden die dem Gutachten zugrunde liegenden, vom Auftraggeber angegebenen Schallleistungspegel unabhängig überprüft?</p> <p><b>Frage 21.</b> Werden die in der Beteiligung aufgeworfenen Fragen zu Abgasen, Gerüchen und zur erforderlichen Schornsteinhöhe noch fachgutachterlich betrachtet?</p> <p><b>10. Wirtschaftlichkeit, Vergabe und Haftung der Gemeinde</b><br/> Für die Wärmelieferung besteht ein Vertrag mit dem Betreiber (IFO) über jährlich rund 645.000 € bei einer Laufzeit von 25 Jahren für das gesamte Baugebiet; die seinerzeit prognostizierten Wärmekosten je Haus sind von rund 106 € auf offensichtlich über 300 € monatlich gestiegen. Damit wäre möglicherweise der Tatbestand eines Wuchergeschäfts im Sinne des § 291 StGB als erfüllt anzusehen.</p> | <p>Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt.</p> <p>Die nebenstehend folgenden Fragestellungen sind nicht Inhalt der Bauleitplanung. 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.</p> |

| Anregungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Abwägungsvorschläge |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <p><b>Frage 22.</b> Worauf bezieht sich die jährliche Summe von 645.000 € genau (Wärmemenge, Leistung, Verfügbarkeit)? Handelt es sich um einen Festpreis oder um eine an Indizes gekoppelte Preisgleitung, und bestehen Mindestabnahme- oder Verfügbarkeitsentgelte? Ich hatte Ihnen gegenüber Herr Pieper schon mehrfach die Frage eröffnet. Bislang hat der Gemeinderat eine nachvollziehbare Antwort aus Ihrem Hause nicht erhalten. Ich bitte daher um Aufklärung, insbesondere im Interesse der jungen Familien im Baugebiet, die im Minimum 600.000 € je Vorhaben investieren, ohne Bauplatzkosten!</p> <p><b>Frage 23.</b> Wie erklärt sich die rechnerische Differenz von rund 375.000 €/Jahr zwischen Vertragssumme und Haushaltsentgelten, und trägt die Gemeinde insoweit ein finanzielles Risiko?</p> <p><b>Frage 24.</b> Wurde der Vertrag – je nach Einordnung als öffentlicher Auftrag oder Dienstleistungskonzession – in einem wettbewerblichen, gegebenenfalls europaweiten Verfahren vergeben und zwar explizit nach Eröffnung der sog. Technologieoffenheit? Ist den Ausschreibungsbedingungen entsprechend überhaupt jemals eine Prüfung über die dauerhafte Leistungsfähigkeit der Unternehmen bfo und in der Nachfolgeschaft ifo abgefordert worden? Falls negativ, warum nicht?</p> <p><b>Frage 25.</b> Worauf beruht der Preisanstieg von 106 € auf nun wohl aktuell über 300 €, und welche Preisanpassungs- und Kontrollmechanismen (etwa nach der AVBFernwärmeV) begrenzen künftige Erhöhungen, zumal der Betreiber faktisch eine Monopolstellung innehat?</p> <p><b>Frage 26.</b> In welchem Umfang kann die Gemeinde – auch im Wege einer Streitverkündung – für Differenzkosten in Anspruch genommen werden, falls Gerichte Preiserhöhungen des Betreibers bestätigen, und wie schützt sich die Gemeinde dagegen? Bestehen gesicherte Rücklagen für einen Rückbau der Anlage im Insolvenzfall oder bei Betriebseinstellung?</p> |                     |

|  | <b>Anregungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | <b>Abwägungsvorschläge</b>                                                                                                                                                            |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>11. Akteneinsicht</b><br><b>Frage 27.</b> Ich bitte – im Rahmen meines Auskunfts- und Akteneinsichtsrechts als Ratsmitglied – um Einsicht in die Ausschreibungsunterlagen sowie in die Entscheidungs-/Variantenmatrix zur Wärmeversorgung mit Blick auf das Vergabeverfahren zur (nach Beschlussfassung über die) Technologieoffenheit. |  | Mit E-Mail vom 03.07.2026 wurde Herr Schröder zur Vereinbarung eines Termins zur Akteneinsicht bei Bürgermeister Pieper aufgefordert. Eine Terminvereinbarung ist noch nicht erfolgt. |