

# STADT ELSFLETH

DIE BÜRGERMEISTERIN



**Weser  
Wasser  
Weites Land**

Stadt Elsfleth · Rathausplatz 1 · 26931 Elsfleth

An die Mitglieder des Ausschusses für  
Wirtschaft und Stadtentwicklung,  
Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen  
der Stadt Elsfleth

allen übrigen Ratsmitgliedern  
zur Kenntnis

|   |                  |                           |                |
|---|------------------|---------------------------|----------------|
| Auskunft erteilt: Heike Hayen   |                  |                           |                |
| Rathausplatz 1, 26931 Elsfleth  | Zimmer: 111      |                           |                |
| e-mail: hayen@elsfleth.de   |                  |                           |                |
| Sprechzeiten: Montag - Freitag 8.00 – 12.30 Uhr<br>Dienstag 14.30 – 16.30 Uhr<br>Donnerstag 14.30 – 17.30 Uhr |                  |                           |                |
| Telefon 04404   | Durchwahl 504-10 | Vermittlung 504-0         | Telefax 504-39 |
| Internet: www.elsfleth.de   |                  | e-mail: stadt@elsfleth.de |                |

Elsfleth, den 17. Juni 2024

## Protokoll

zur öffentlichen Sitzung

|   |  |   |                  |
|---|--|---|------------------|
| Gremium:<br><b>Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschafts-<br/>schutz sowie Bau und Straßen</b> |  |   | WiStaBau/15/2024 |
| am:<br><b>Donnerstag,<br/>13.06.2024</b>  | Sitzungsdauer:<br><b>18:00 Uhr - 19:30 Uhr</b> | Ort:<br><b>Heye-Saal in der Heye-Stiftung,<br/>Rathausplatz 3, 26931 Elsfleth</b> |                  |

**Die Sitzung setzte sich aus öffentlichen Tagesordnungspunkten zusammen.**

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Anlagen, die Bestandteil dieses Protokolls sind.

Brigitte Fuchs  
Bürgermeisterin

## Tagesordnung

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung
4. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung vom 26. März 2024
5. Einwohnerfragestunde
6. Lärmaktionsplan der Stadt Elsfleth, 4. Stufe
  - a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen zum Entwurf
  - b) Beschlussfassung der Endfassung (Feststellungsbeschluss)Vorlage: FD4/058/2024
7. Bebauungsplan Nr. 31, 2. Änderung, - Wohnpark Hohe Kämpe - der Stadt Elsfleth
  - a) Beschlussfassung des Entwurfes
  - b) Beschlussfassung über die Auslegung des EntwurfesVorlage: FD4/059/2024
8. Bauleitplanung, Freiflächenphotovoltaik in Elsfleth-Heiddeich  
hier: Projekt des Unternehmens SK Drei GmbH
  - a) Beschlussfassung des Vorentwurfes der 13. Flächennutzungsplanänderung
  - b) Beschlussfassung über die Auslegung des Vorentwurfes  
(Beschluss über die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)Vorlage: FD4/060/2024
9. Bauleitplanung, Freiflächenphotovoltaik in Elsfleth-Heiddeich  
hier: Projekt des Unternehmens SK Drei GmbH
  - a) Beschlussfassung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 65
  - b) Beschlussfassung über die Auslegung des Vorentwurfes  
(Beschluss über die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)Vorlage: FD4/061/2024
10. Kenntnissgaben
11. Anträge und Anfragen

## Teilnehmerverzeichnis

| Name |
|------|
|------|

### **Vorsitzende/r**

Stellv. Bürgermeister Wolfgang Nieß SPD

### **stellv. Vorsitzende/r**

Ratsherr Daniel Röhrl SPD

### **Ausschussmitglieder**

Beigeordneter Florian Bierbaum CDU

Beigeordnete Karin Gehlhaar SPD

Ratsherr Frank Lösekann FDP

Ratsherr Lasse Loske für Ratsfrau Röhr SPD

Ratsherr Malte Lübben CDU

Stellv. Bürgermeister Volker Osterloh für Ratsherrn Böck CDU

Ratsfrau Dana Wiegmann Bündnis 90/Die Grünen

### **sonstige Sitzungsteilnehmer**

Dipl.-Ing. Hartmut Doyen

Stellv. Bürgermeisterin Gudrun Göhr-Weber als Gast Bündnis 90/Die Grünen

Verw.-Ang. Martin Kopka

Herr Kurz, Fachbüro Lärmkontor GmbH, Hamburg

Herr Meyer-Hullmann, Unternehmen SK Drei GmbH

Frau Lasar, Planungsbüro Diekmann & Mosebach und Partner

### **Bürgermeisterin**

Bürgermeisterin Brigitte Fuchs

### **Presse**

Frau Ullrich, NWZ

### **Zuhörer**

1 Bürger

|           |                              |
|-----------|------------------------------|
| <b>1.</b> | <b>Eröffnung der Sitzung</b> |
|-----------|------------------------------|

Stellv. Bürgermeister Nieß eröffnete als Vorsitzender um 18.00 die Sitzung.

|           |   |
|-----------|---|
| <b>2.</b> | <b>Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit</b> |
|-----------|---|

Stellv. Bürgermeister Nieß stellte die ordnungsgemäße Einberufung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

|           |                                      |
|-----------|--------------------------------------|
| <b>3.</b> | <b>Feststellung der Tagesordnung</b> |
|-----------|--------------------------------------|

Die Tagesordnung wurde mit der nachgereichten Korrektur der Beschlussvorlage FD4/060/2024 vom 11.06.2024 einstimmig festgestellt und genehmigt.

|           |  |
|-----------|--|
| <b>4.</b> | <b>Genehmigung des Protokolls über die Sitzung vom 26. März 2024</b> |
|-----------|--|

Das Protokoll über die Sitzung vom 26. März 2024 wurde einstimmig genehmigt.

|           |                             |
|-----------|-----------------------------|
| <b>5.</b> | <b>Einwohnerfragestunde</b> |
|-----------|-----------------------------|

In der Einwohnerfragestunde wurde folgende Frage von einem Bürger gestellt:  
Im Neubaugebiet Raiffeisenstraße in Butteldorf wurde von der Niedersächsischen Landgesellschaft (NLG) der Graben in voller Breite als Baugrundstück veräußert. Dies ist unüblich, da in der Regel die Grabenmitte Grundstücksgrenze ist.

Antwort Bürgermeisterin Fuchs:

Zuständig ist die NLG. Diese sind Erschließungsträger des Baugebietes und für die Vermessung und Verkauf der Grundstücke verantwortlich. Die Stadt Elsfleth wird nach Endausbau die öffentlichen Verkehrsflächen samt Spielplatz übernehmen; jedoch nicht Gewässerflächen zwischen Privatgrundstücken. Eine Gewässerunterhaltung durch die öffentliche Hand kann bei einem solchen Fall nicht durchgeführt und nicht der Allgemeinheit angelastet werden. Eine Übernahme von Privatgewässern durch die Stadt Elsfleth ist grundsätzlich ausgeschlossen.

|    |   |
|----|---|
| 6. | <b>Lärmaktionsplan der Stadt Elsfleth, 4. Stufe</b><br><b>a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen zum Entwurf</b><br><b>b) Beschlussfassung der Endfassung (Feststellungsbeschluss)</b><br><b>Vorlage: FD4/058/2024</b> |
|----|---|

### Sach- und Rechtslage

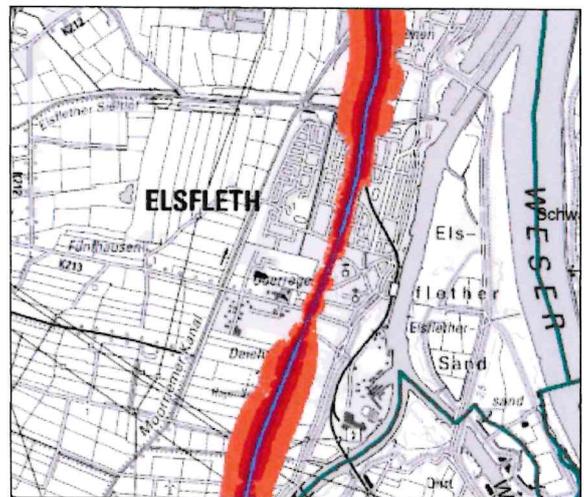
Die Stadt Elsfleth ist gesetzlich verpflichtet, einen Lärmaktionsplan (LAP) zu erstellen. Nach § 47d Bundesimmissionsschutzgesetz –BImSchG- (Umsetzung der EG-Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm) haben unter anderem Kommunen, die an Hauptverkehrsstraßen mit > 3 Mio. Kfz/Jahr liegen, für ihren Bereich eine Lärmaktionsplanung zu erstellen. Diese ist regelmäßig zu aktualisieren. Hierfür sind vom Land zur Verfügung gestellte Daten heranzuziehen. Die anstehende Anpassung ist die -4. Runde-. In Elsfleth gehört die B212 zu den zu betrachtenden Hauptverkehrsstraßen.

Ein Lärmaktionsplan ist ein fachübergreifendes Planungsinstrument, das die Belange des Lärmschutzes bei allen infrastrukturellen und umweltpolitischen Planungen soweit wie möglich berücksichtigt. Ein Anspruch auf Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen lässt sich aus der Lärmaktionsplanung nicht herleiten. Jedoch kann dieser für spätere Planungen und Anträge der Stadt Elsfleth hilfreich sein. Der Lärmaktionsplan ist nach spätestens 5 Jahren zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren. Die vorherige -3. Runde- wurde im Jahre 2019 abgeschlossen.

Ziel dieser Planung ist es, einerseits den Umgebungslärm vorrangig an jenen Orten zu reduzieren, wo die Geräuschbelastung ein gesundheitsschädigendes Ausmaß erreicht hat.

Diese Planung beinhaltet:

- die Ermittlung der Lärmbelastung und die Darstellung in Lärmkarten
- die Aufstellung von Lärmaktionsplänen mit dem Ziel, die Lärmemissionen zu verringern
- Information & Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 47d Abs. 3 BImSchG (Mitwirkung an den Lärmaktionsplänen)



Der vorliegende Lärmaktionsplan gibt einen Überblick über den aktuellen Planungsstand mit der Endfassung.

Mit Sitzung vom 05.12.2023 hat der Verwaltungsausschuss einstimmig den Entwurf des Lärmaktionsplanes und dessen Auslegung beschlossen (Entwurf, Feststellung/Endfassung). Es wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Diese hatten Möglichkeit, vom 20.12.2023 bis 22.01.2024 zum Entwurf Stellung zu nehmen.

Von den Bürgern sind keine Stellungnahmen eingegangen. Der Landkreis Wesermarsch und die Nds. Straßenbauhörde -NLStBV- haben sich geäußert.

Das Fachbüro Lärmkontor GmbH, Hamburg, Herr Kurz, wird die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Fachausschusses vortragen. Insbesondere wird über etwaige wesentliche planauswirkende Stellungnahmen berichtet. Über die in der Anlage beigefügten Abwägungen ist zu beraten und Beschluss zu fassen.

→ Die Anlage hierzu wird aufgrund des Umfangs über die Sitzungsfächer verteilt.

Das Fachbüro Lärmkontor GmbH hat eine Feststellungsfassung des Lärmaktionsplanes mit Lärmkarten gefertigt. Diese Endfassung/Feststellungsfassung wird in der Sitzung vorgestellt.

→ Die Anlagen hierzu werden aufgrund des Umfangs über die Sitzungsfächer verteilt.

Die Endfassung ist vom Fachausschuss zu beraten und zu beschließen. Nach Beschlussfassung durch den Verwaltungsausschuss wird die Endfassung öffentlich ausgelegt.

### Beschlussvorschlag

- a) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, über die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, wie in der Abwägung der Anlage aufgeführt, zu beschließen.
- b) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den Lärmaktionsplan der 4. Stufe mit den Lärmkarten der Stadt Elsfleth als Feststellungsbeschluss zu beschließen.

### Beratung

Herr Kurz vom Planungsbüro Lärmkontor, Hamburg, erläuterte anhand einer Präsentation die Feststellungsfassung (Endfassung) des Lärmaktionsplanes (LAP) Elsfleth. Näheres ist der Sach- und Rechtslage und den umfangreichen Unterlagen mit der Abwägung zu entnehmen, die als Anlage zur Einladung verteilt wurden.

Als Fachbüro berichtete Herr Kurz über Grundlagen zur Thematik mit Ablauf der 4. Stufe des LAP. Für Elsfleth ist von der Kommune aufgrund der Lärmbelastung durch die Hauptverkehrsstraße B 212 ein Lärmaktionsplan mit einer Lärmkarte (Tag/Nacht) zu erstellen. Die Lärmkartierung mit den Lärmkarten ist vom Bund vorgegeben. Der Lärm breitet sich bis zu einem Gebäude aus. Dies erklärt unterschiedlich kartierte Breiten der Lärmbelastung.

Der Entwurf hat ausgelegen. Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen mit den Abwägungsvorschlägen wurden vorgetragen. Seitens der Anwohner wurden zur Auslegung keine Stellungnahme abgegeben.

Maßnahmen zur Lärmreduktion wurden aufgezeigt; wie z.B. Reduzierung auf 70 km/h und 50 km/h, Kontrollen und Flüsterasphalt.

Laut Herrn Kurz ist der Landkreis Wesermarsch mit der unteren Verkehrsbehörde zu einer ermessensfehlerfreien Entscheidung verpflichtet. Diese lässt durchaus Geschwindigkeitsreduzierungen zu. Der Vortragende berichtete über weitere Fälle in Niedersachsen, bei denen es untere Verkehrsbehörden und vor allem die obere Fachbehörde den Kommunen erschwert, eine Herabsenkung des Tempos zu begleiten. Auf Nachfrage des Fachausschusses zu Lärm bei Elektroautos erwiderte Herr Kurz, dass weiterhin Reifen-Abrollgeräusche die höchste Belastung ist.



Die Feststellungsfassung (Endfassung) des Lärmaktionsplanes Elsfleth mit der Lärmkarte wurde wie folgt beschlossen:

### Beschluss

- a) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschloss **einstimmig**, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, über die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, wie in der Abwägung der Anlage aufgeführt, zu beschließen.

### Abstimmungsergebnis

|  |   |
|--|---|
| Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder | 9 |
| Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder                   | 9 |
| Davon stimmberechtigt                                    | 9 |
| Ja-Stimmen   | 9 |
| Nein-Stimmen   | 0 |
| Stimmenenthaltungen                                      | 0 |
| Ungültige Stimmen  | 0 |

- b) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschloss **einstimmig**, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den Lärmaktionsplan der 4. Stufe mit den Lärmkarten der Stadt Elsfleth als Feststellungsbeschluss zu beschließen.

### Abstimmungsergebnis

|  |   |
|--|---|
| Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder | 9 |
| Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder                   | 9 |
| Davon stimmberechtigt                                    | 9 |
| Ja-Stimmen   | 9 |
| Nein-Stimmen   | 0 |
| Stimmenenthaltungen                                      | 0 |
| Ungültige Stimmen  | 0 |

|           |   |
|-----------|---|
| <b>7.</b> | <b>Bebauungsplan Nr. 31, 2. Änderung, - Wohnpark Hohe Kämpe - der Stadt Elsfleth</b><br><b>a) Beschlussfassung des Entwurfes</b><br><b>b) Beschlussfassung über die Auslegung des Entwurfes</b><br><b>Vorlage: FD4/059/2024</b> |
|-----------|---|

### Sach- und Rechtslage

Ziel dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 –Wohnpark Hohe Kämpe- der Stadt Elsfleth ist die verbindliche Bauleitplanung zur Schaffung eines Baugrundstückes mit einhergehender Verkleinerung des geplanten Spielplatzes. Konkret ist beabsichtigt, südlich des künftigen Spielplatzes im Baugebiet „Hohe Kämpe“ einen Bauplatz mit einer Größe von ca. 778 m<sup>2</sup> für ein Einfamilien- oder Doppelhaus zu schaffen und die Spielplatzfläche auf rd. 1.100 m<sup>2</sup> zu reduzieren. Mit der beabsichtigten Fläche ist der Spielplatz mehr als ausreichend dimensioniert und bietet Platz für eine ansprechende Gestaltung mit überschaubarem Pflegeaufwand des Spielplatzes.

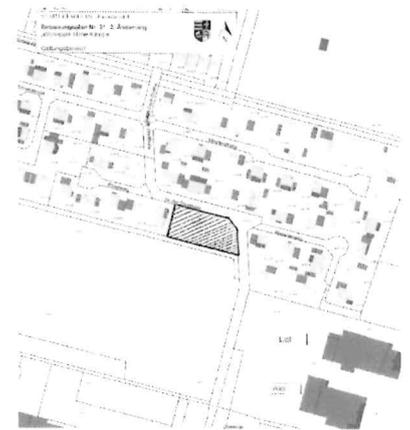
Die Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG) hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Die Planungsleistung wird die NLG in Abstimmung mit der Stadt Elsfleth selbst durchführen.

Der betreffende Bereich befindet sich im Baugebiet „Hohe Kämpe“ im Kreuzungsbereich An der Stadthalle, Höhe Eibenweg/Platanenweg. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.878 m<sup>2</sup> (= 0,1878) ha.

Das Baurecht lässt für einen kleinen Bereich nach § 13a BauGB ein beschleunigtes Verfahren zu. Für die Wiedernutzbarkeit von Flächen ist diese Bauleitplanung vom Gesetzgeber ausdrücklich erwünscht. Es ist eine Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb eines bebauten Ortsteiles und somit für ein einstufiges 13a-Verfahren geeignet.

Daher wird der Bebauungsplan in einem einstufigen Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt (Aufstellung, Entwurf, Satzung).

- Das Planungsbüro der NLG, Frau Janzen, wird dem Fachausschuss am 13.06.2024 die Entwurfsplanung erläutern. Die Entwurfsunterlagen, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, werden als Anlage über die Sitzungsfächer verteilt.



Der Entwurf ist vom Rat zu beraten und zu beschließen. Nach Beschlussfassung durch den Rat wird der Entwurf öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) wird gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) durchgeführt.

### Beschlussvorschlag

- a) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31, 2. Änderung –Wohnpark Hohe Kämpe- der Stadt Elsfleth zu beschließen.
- b) Es wird vorgeschlagen, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den Entwurf öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB soll gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

## Beratung

Mit einem Vortrag der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) stellte Herr Kopka die Bauleitplanung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohnpark Hohe Kämpe“ vor. Vorab wurde der Antrag der NLG zur Schaffung eines Bauplatzes im Zuge einer Spielplatzreduktion positiv begleitet.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt. Mittels Planzeichnung wurde die Bauleitplanung verdeutlicht. Die Festsetzungen des Entwurfs und die örtlichen Bauvorschriften wurden erläutert.

Die verbleibende Spielplatzgröße von rund 1.100 m<sup>2</sup> stellt eine durchschnittliche Größe im Elsflether Stadtgebiet dar.

Nach Beschlussfassung wird der Entwurf ausgelegt. Träger öffentlicher Belange (Behörden) und Öffentlichkeit erhalten zum Verfahren Möglichkeit zur Stellungnahme.



Fachdienstleiter Doyen berichtete über erste Arbeiten zum dortigen Spielplatz. Die NLG richtet den Platz her. Am Anschluss werden dort Spielgeräte aufgestellt.

## Beschluss

- a) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschloss **einstimmig**, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31, 2. Änderung –Wohnpark Hohe Kämpe- der Stadt Elsfleth zu beschließen.
- b) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschloss **einstimmig**, den Entwurf öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB soll gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

## Abstimmungsergebnis

|  |   |
|--|---|
| Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder | 9 |
| Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder                   | 9 |
| Davon stimmberechtigt                                    | 9 |
| Ja-Stimmen   | 9 |
| Nein-Stimmen   | 0 |
| Stimmenenthaltungen                                      | 0 |
| Ungültige Stimmen  | 0 |

|    |  |
|----|--|
| 8. | <p><b>Bauleitplanung, Freiflächenphotovoltaik in Elsfleth-Heiddeich</b><br/> <b>hier: Projekt des Unternehmens SK Drei GmbH</b><br/> <b>a) Beschlussfassung des Vorentwurfes der 13. Flächennutzungsplanänderung</b><br/> <b>b) Beschlussfassung über die Auslegung des Vorentwurfes (Beschluss über die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)</b><br/> <b>Vorlage: FD4/060/2024</b></p> |
|----|--|

### Sach- und Rechtslage

Das Unternehmen SK Drei GmbH (Geschäftsführer Herr Meyer-Hullmann) hat mit Schreiben vom 20.02.2024 einen Antrag gestellt, mit Aufstellung eines Bebauungsplanes den Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth zu ändern.

Mit dem Bauleitplanverfahren wird das Ziel verfolgt, planungsrechtliche Grundlagen für den Bau von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (FFPV) zu schaffen. Die zusammenhängende Fläche befindet sich im westlichen Gemeindegebiet in Heiddeich in Nähe der Gemeindegrenze zu Rastede-Ipweg Moor.

Der Investor ist Eigentümer der Projektfläche. Das Vorhaben beläuft sich über eine Größe von rd. 27,4 ha.

Mit der Freiflächenphotovoltaikanlage soll Strom erzeugt und in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden.

In seiner Sitzung vom 09.04.2024 hat der Rat einstimmig die Aufstellung der 13. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 65 beschlossen.

Diese Änderung wird im zweistufigen Parallelverfahren (Aufstellung, Vorentwurf, Entwurf, Satzung) mit Umweltbericht durchgeführt.



Das Planungsbüro Diekmann & Mosebach und Partner, Frau Lasar, hat Vorentwürfe der 13. Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung und des 65. Bebauungsplanes als verbindliche Angebotsplanung gefertigt. Diese Vorentwürfe werden dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 13.06.2024 mit der Planzeichnung, der Begründung, dem Umweltbericht und weiteren Anlagen vorgestellt.

- Die Vorentwurfsunterlagen (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht und weiteren Anlagen/Gutachten) werden aufgrund des Umfangs als Anlage über die Sitzungsfächer verteilt.



Herr Buß wird als Projektleiter voraussichtlich das Büro begleiten und für Fragen zur Verfügung stehen.

Die Vorentwurfsfassung ist vom Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen zu beraten und zu beschließen.

Nach Beschlussfassung durch den Rat werden die Entwürfe öffentlich ausgelegt.

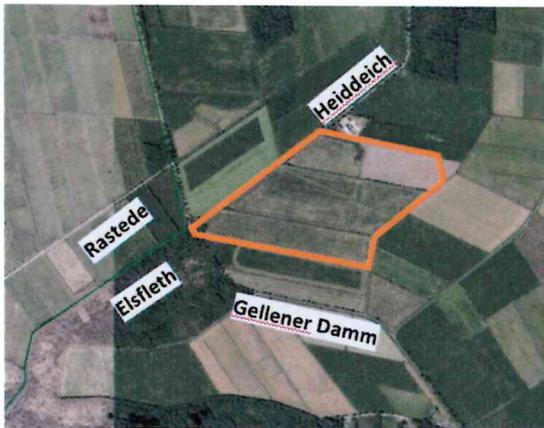
Die Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) wird gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) durchgeführt. Die Öffentlichkeit erhält zeitgleich die Möglichkeit, zu dem auszulegenden Vorentwurf Stellung zu nehmen.

## Beschlussvorschlag

- a) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den Vorentwurf der 13. Flächennutzungsplanänderung „Freiflächenphotovoltaik Heideich-Süd“ zu beschließen.
- b) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

## Beratung

Frau Lasar vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach erläuterte die Entwürfe der 13. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 65. Anlass der Bauleitplanungen ist als Vorhaben die Errichtung einer rd. 27 ha großen Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer Leistung von ca. 30 MWp. Es wurde über das zugrundeliegende Steuerungskonzept des Landkreises sowie der gemeindeeigenen Checkliste berichtet.



Die Planerin stellte den Geltungsbereich dar. Dieser liegt innerhalb der Gunstflächen. Die agrarstrukturelle Verträglichkeit wurde von der Fachbehörde bestätigt. Zum Wohngebäude wird ein Mindestabstand von 100 m eingehalten. Dort ist eine Grünfläche vorgesehen. Weitere Anforderungen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Der Bereich der 13. Flächennutzungsplanänderung wurde näher ausgeführt. Ebenso der deckungsgleiche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 65. Dieser wird als anbotsbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurden erläutert. Ziel und Zweck ist die Errichtung von Anlagen für den Betrieb von Anlagen der solaren Energieerzeugung. Anlagen zur Energiespeicherung- und Verarbeitung sollen zulässig sein, um zukunftssicher aufgestellt zu sein.

Frau Lasar gab Ausführungen zur extensiven Grünlandnutzung, zulässigen Viehhaltung zur Grünpflege, Mahd und Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen. In den bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ist nunmehr zwischen den Modulen auf ausgewiesenen Streifen extensive Landwirtschaft möglich.

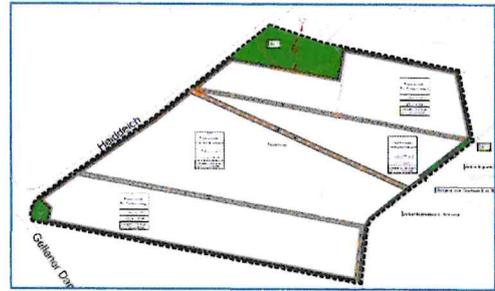
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6 und ist mit dem Baufenster (überbaubarer Bereich) ausreichend für den Bau und Betrieb der PV-Anlagen. Die Versiegelung mit Wegen und Fundamenten beträgt maximal 2%.

Die Höhe der baulichen Anlagen (Solartische) beträgt max. 3,5 m; die Bodenfreiheit 0,8 m, der Reihenabstand mindestens 3,5 m und die Modultischbreite max. 7 m.

Erforderliche Gewässerrandstreifen zum Verbandsgewässer der Sielacht werden berücksichtigt. Die ökologischen Maßnahmen der Eingrünung mit Strauchanpflanzungen, Teich im Südwesten, Blühstreifen und regional angepasstes Grünlandsaatgut wurde erläutert.

Anhand des Geltungsbereiches schilderte Frau Lasar die Festsetzungen mit:

5 m Pflanzstreifen mit Sträuchern, Zaun (durchsichtigen, grün, unten weit), 3 m nicht überbaubarer Bereich und dem überbaubaren Bereich (Bauteppich) für die PV-Modultische.



Die Planerin betonte die Aufwertung der Grünlandflächen durch Extensivierung. In der jetzigen Phase des Vorentwurfes wurde ein Umweltbericht nebst Biotoptypenkarte erstellt.

Im weiteren Verfahren wird zum Entwurf eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die Verträglichkeit zu den benachbarten Naturschutzgebieten wird gutachterlich begleitet. Gutachten zu Brutvögel, Gastvögel, Fledermäuse und weitere Tierarten werden zum Entwurf vorliegen.

### Beschluss

- a) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschloss **einstimmig**, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den Vorentwurf der 13. Flächennutzungsplanänderung „Freiflächenphotovoltaik Heiddeich-Süd“ zu beschließen.
- b) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschloss **einstimmig**, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

### Abstimmungsergebnis

|  |   |
|--|---|
| Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder | 9 |
| Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder                   | 9 |
| Davon stimmberechtigt                                    | 9 |
| Ja-Stimmen   | 9 |
| Nein-Stimmen   | 0 |
| Stimmenenthaltungen                                      | 0 |
| Ungültige Stimmen  | 0 |

|           |   |
|-----------|---|
| <b>9.</b> | <p><b>Bauleitplanung, Freiflächenphotovoltaik in Elsfleth-Heiddeich</b><br/> <b>hier: Projekt des Unternehmens SK Drei GmbH</b><br/> <b>a) Beschlussfassung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 65</b><br/> <b>b) Beschlussfassung über die Auslegung des Vorentwurfes</b><br/> <b>(Beschluss über die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)</b><br/> <b>Vorlage: FD4/061/2024</b></p> |
|-----------|---|

### Sach- und Rechtslage

Das Unternehmen SK Drei GmbH (Geschäftsführer Herr Meyer-Hullmann) hat mit Schreiben vom 20.02.2024 einen Antrag gestellt, mit Aufstellung eines Bebauungsplanes den Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth zu ändern.

Mit dem Bauleitplanverfahren wird das Ziel verfolgt, planungsrechtliche Grundlagen für den Bau von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (FFPV) zu schaffen. Die zusammenhängende Fläche befindet sich im westlichen Gemeindegebiet in Heiddeich in Nähe der Gemeindegrenze zu Rastede-Ipwegger Moor.

Der Investor ist Eigentümer der Projektfläche. Das Vorhaben beläuft sich über eine Größe von rd. 27,4 ha.

Mit der Freiflächenphotovoltaikanlage soll Strom erzeugt und in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden.

In seiner Sitzung vom 09.04.2024 hat der Rat einstimmig die Aufstellung der 13. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 65 beschlossen.

Diese Änderung wird im zweistufigen Parallelverfahren (Aufstellung, Vorentwurf, Entwurf, Satzung) mit Umweltbericht durchgeführt.



Das Planungsbüro Diekmann & Mosebach und Partner, Frau Lasar, hat Vorentwürfe der 13. Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung und des 65. Bebauungsplanes als verbindliche Angebotsplanung gefertigt. Diese Vorentwürfe werden dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 13.06.2024 mit der Planzeichnung, der Begründung, dem Umweltbericht und weiteren Anlagen vorgestellt.

- Die Vorentwurfsunterlagen (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht und weiteren Anlagen/Gutachten) werden aufgrund des Umfangs als Anlage über die Sitzungsfächer verteilt.



Herr Buß wird als Projektleiter voraussichtlich das Büro begleiten und für Fragen zur Verfügung stehen.

Die Vorentwurfsfassung ist vom Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen zu beraten und zu beschließen.

Nach Beschlussfassung durch den Rat werden die Entwürfe öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) wird gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) durchgeführt. Die Öffentlichkeit erhält zeitgleich die Möglichkeit, zu dem auszulegenden Vorentwurf Stellung zu nehmen.

## Beschlussvorschlag

- a) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den Vorentwurf des 65. Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage Heideich-Süd“ zu beschließen.
- b) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

## Beratung

Frau Lasar vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach erläuterte die Entwürfe der 13. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 65. Anlass der Bauleitplanungen ist als Vorhaben die Errichtung einer rd. 27 ha großen Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer Leistung von ca. 30 MWp. Es wurde über das zugrundeliegende Steuerungskonzept des Landkreises sowie der gemeindeeigenen Checkliste berichtet.



Die Planerin stellte den Geltungsbereich dar. Dieser liegt innerhalb der Gunstflächen. Die agrarstrukturelle Verträglichkeit wurde von der Fachbehörde bestätigt. Zum Wohngebäude wird ein Mindestabstand von 100 m eingehalten. Dort ist eine Grünfläche vorgesehen. Weitere Anforderungen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Der Bereich der 13. Flächennutzungsplanänderung wurde näher ausgeführt. Ebenso der deckungsgleiche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 65. Dieser wird als anbotsbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurden erläutert. Ziel und Zweck ist die Errichtung von Anlagen für den Betrieb von Anlagen der solaren Energieerzeugung. Anlagen zur Energiespeicherung- und Verarbeitung sollen zulässig sein, um zukunftssicher aufgestellt zu sein.

Frau Lasar gab Ausführungen zur extensiven Grünlandnutzung, zulässigen Viehhaltung zur Grünpflege, Mahd und Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen. In den bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ist nunmehr zwischen den Modulen auf ausgewiesenen Streifen extensive Landwirtschaft möglich.

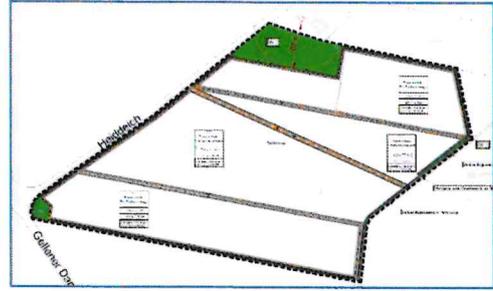
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6 und ist mit dem Baufenster (überbaubarer Bereich) ausreichend für den Bau und Betrieb der PV-Anlagen. Die Versiegelung mit Wegen und Fundamenten beträgt maximal 2%.

Die Höhe der baulichen Anlagen (Solartische) beträgt max. 3,5 m; die Bodenfreiheit 0,8 m, der Reihenabstand mindestens 3,5 m und die Modultischbreite max. 7 m.

Erforderliche Gewässerrandstreifen zum Verbandsgewässer der Sielacht werden berücksichtigt. Die ökologischen Maßnahmen der Eingrünung mit Strauchanpflanzungen, Teich im Südwesten, Blühstreifen und regional angepasstes Grünlandsaatgut wurde erläutert.

Anhand des Geltungsbereiches schilderte Frau Lasar die Festsetzungen mit:

5 m Pflanzstreifen mit Sträuchern, Zaun (durchsichtigen, grün, unten weit), 3 m nicht überbaubarer Bereich und dem überbaubaren Bereich (Bautteppich) für die PV-Modultische.



Die Planerin betonte die Aufwertung der Grünlandflächen durch Extensivierung. In der jetzigen Phase des Vorentwurfes wurde ein Umweltbericht nebst Biotoptypenkarte erstellt.

Im weiteren Verfahren wird zum Entwurf eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die Verträglichkeit zu den benachbarten Naturschutzgebieten wird gutachterlich begleitet. Gutachten zu Brutvögel, Gastvögel, Fledermäuse und weitere Tierarten werden zum Entwurf vorliegen.

### Beschluss

- a) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschloss **einstimmig**, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den Vorentwurf des 65. Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage Heiddeich-Süd“ zu beschließen.
- b) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschloss **einstimmig**, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

### Abstimmungsergebnis

|  |   |
|--|---|
| Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder | 9 |
| Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder                   | 9 |
| Davon stimmberechtigt                                    | 9 |
| Ja-Stimmen   | 9 |
| Nein-Stimmen   | 0 |
| Stimmenenthaltungen                                      | 0 |
| Ungültige Stimmen  | 0 |

**A. Amprion, Höchstspannungsleitung, Erdkabel**

Amprion plant eine Südverbindung (Rhein-Main-Link) über einen Nordwesthub im Suchraum Großenmeer-Ost. Die unterirdische Gleichstrom-Trasse quert das Gemeindegebiet von Nord nach Süd; östlich der L 864 von Niederhörne Richtung Hunte. Derzeit werden Baugrunduntersuchungen und Kartierungen durchgeführt. Neu ist eine Alternativtrasse weiter östlich. Diese ist erforderlich, da ansonsten auf der anderen Hunte-Seite in Neuenhuntrorf Torferhaltungsgebiete großflächig betroffen wären.

**B. EWE Gasspeicher, Info-Veranstaltung**

Der Betreiber des Gasspeichers Huntorf beabsichtigt, zunächst in einer Kaverne ab 2027 Wasserstoff zu speichern. Das Unternehmen informiert die Öffentlichkeit am 18.06.2024, um 19.30 Uhr, im Bürgerhaus Altenhuntorf (Butteldorf). Ratsmitglieder können laut Frau Fuchs gerne diesen Termin wahrnehmen. Eigenständige Anmeldungen beim Veranstalter unter: [wasserstoff@ewe.de](mailto:wasserstoff@ewe.de)

**C. Innenstadtsanierung**

Der erste Bauabschnitt der Steinstraße vom Wempe-Platz bis zum Parkplatz Mitte ist fertiggestellt. Die Arbeiten in der Mittelstraße sind begonnen worden. Die Asphaltdecke ist abgefräst und die ersten Meter des neuen Schmutzwasserkanals sind verlegt. Die Anwohner haben entsprechende Ausweise für das Befahren der Steinstraße in Richtung Rathausplatz von der Verwaltung erhalten.

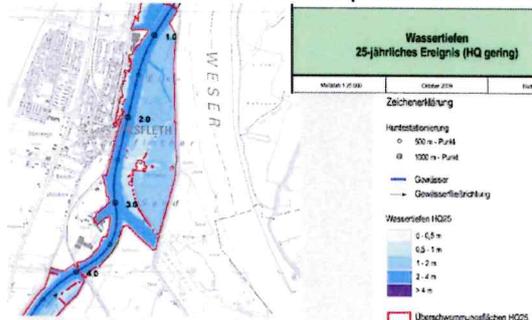
**D. Haltestellen Schützenweg**

Die beiden Haltestellen Schützenweg sind bis auf die Wartehäuschen fertiggestellt.

### Anträge Bündnis 90 / Die Grünen

#### A.

Die Fraktion BÜNDNIS 90/Die Grünen hat den Sachstand zum Thema Hochwasserkarten erfragt. Hierzu gab der Fachdienst 4 mittels einer Präsentation Auskunft. Dabei wurde auf die Pläne zum Hochwasserschutzplan Hunte für die Ereignisse 25, 100, 200 Jahre eingegangen.



Für Elsfleth gibt es keine neuen Hochwasserkarten. Der Stand ist von 2009 bzw. 2013.

Überschwemmungsgebiete, die in Verordnungen münden könnten, sind laut NLWKN nicht beabsichtigt. Dabei wurde über einen Fall in einer Nachbargemeinde berichtet. Dort wurden zu einem Fließgewässer Berechnungen durchgeführt.

Herr Doyen gab einen Überblick der Starkregenkarten des OOWV. Mit Umsetzungen der Maßnahmen des Generalentwässerungsplanes und der Stadtsanierung wurden bereits erhebliche Verbesserungen erzielt, so z.B. im Kreuzungsbereich Peterstraße/Hafenstraße. Die OOWV-Arbeiten werden fortgesetzt und werden final mit dem Rittersweg beendet sein. Angesprochene Entwässerungsschwierigkeiten auf dem Parkplatz des Vollsortimenters an der Hafenstraße wird der Fachdienstleiter klären. Dort sind Rigolen (unterirdische Entwässerungsauffangkörbe) verbaut. Das System könnte in der Funktion beeinträchtigt sein.

Diesem Vortrag schloss sich eine Diskussion über die Herausforderung zur Entwässerung in den kommenden Jahren an. Das Entwässerungssystem mit den Pumpwerken aus den sechziger Jahren stößt an ihre Grenzen. Hinzu kommen Torf-Wiedervernässungsprojekte im Landesinneren deren Auswirkungen massiv sein werden.

Bürgermeisterin Fuchs berichtete über eine Informationsveranstaltung des OOWV. Am 17.08.2024 findet seitens des OOWV ein „Hochwasserschutztag“ in der Zeit von 10.00 Uhr – 16.00 Uhr in dem OOWV-Gebäude, Georgstraße 4, Stadtkaje, Postplatz, 26919 Brake, statt. Interessierte Bürger können sich zu diesem Thema informieren. Eine Anmeldung ist nicht erforderlich. Es handelt sich um das Projekt LifeGRID ([www.lifegrid.de](http://www.lifegrid.de)).

#### B. Satzung über die Reinigung der öffentlichen Straßen in der Stadt Elsfleth

Frau Bürgermeisterin Fuchs sagte zu, dass die Satzung im Laufe des Jahres überprüft wird. Aus Sicht der Verwaltung besteht jedoch kein Handlungsbedarf. In der Stadt Elsfleth wird die Reinigung der Gullys und Rinnsteine regelmäßig durch den Bauhof durchgeführt. Es gibt in der Stadt Elsfleth keine Straßenreinigungssatzung. Die Reinigung der Rinnen erfolgt laut Satzung durch Bürgerinnen und Bürger.

#### C. Ergänzung/Versetzung von Verkehrsschildern

Frau Hedegger aus dem Fachdienst 4 wird die Anfrage für die Schilder bei den regelmäßig stattfindenden Treffen mit dem Landkreis Wesermarsch besprechen, ob Abhilfe erfolgen kann. Frau Bürgermeisterin Fuchs bat darum, die Anfrage zu Schildern von Seiten der Ausschussmitglieder nicht im Ausschuss zu stellen, sondern erst die Verwaltung direkt aufzusuchen.

#### **D. Aufstellen von Laubfangkörben**

Herr Doyen erläuterte ausführlich, wie viele Laubfangkörbe aufgestellt wurden. Der Baubetriebshof stellt jährlich je nach Wetterlage ab Oktober 14 Laubkörbe im Stadtgebiet und eine Laubmulde in Eckfleth in der Gartenstraße auf. Die Entleerung geschieht im Rahmen der Mülltour und nach Bedarf. In letzter Zeit wird vermehrt festgestellt, dass immer mehr Gartenabfälle, Hausmüll und sogar Sondermüll über die Laubkörbe entsorgt werden. Die Deponiekosten betragen jährlich rund 7.000,00 €. Aus Sicht der Verwaltung sollte der Aufstellzeitpunkt und die Anzahl der Körbe nicht verändert werden.

Es besteht keine Pflicht seitens der Stadt Elsfleth, Laubfangkörbe aufzustellen, auch nicht, wann man sie aufstellt. Bürgermeisterin Fuchs erläuterte, dass es eine Sache der laufenden Verwaltung ist, wann und wo Laubfangkörbe aufgestellt werden.