

**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
		Dienstag	14.30 – 16.30 Uhr
		Donnerstag	14.30 – 17.30 Uhr
Telefon	Durchwahl	Vermittlung	504-0
☎ 04404	504-10	Telefax	504-39
Internet: www.elsfleth.de		e-mail: stadt@elsfleth.de	

Elsfleth, den 13. August 2024

## Einladung

zur öffentlichen Sitzung

Gremium: <b>Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen</b>		<b>WiStaBau/16/2024</b>
am: <b>Dienstag, den 27.08.2024</b>	um: <b>18:00 Uhr</b>	Ort: <b>Heye-Saal in der Heye-Stiftung, Rathausplatz 3, 26931 Elsfleth</b>

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur vorgenannten Sitzung werden sie hiermit eingeladen.

Mit freundlichen Grüßen

Brigitte Fuchs  
Bürgermeisterin

# Tagesordnung

## Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
- 3 Feststellung der Tagesordnung
- 4 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung vom 13. Juni 2024
- 5 Einwohnerfragestunde
- 6 Bebauungsplan Nr. 31, 2. Änderung - Wohnpark Hohe Kämpe - der Stadt Elsfleth
  - a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen
  - b) Beschlussfassung über die SatzungVorlage: FD4/072/2024
- 7 15. Flächennutzungsplanänderung, Gewerbe und Wohnen in Bardenfleth  
hier: Antrag des Unternehmens Uwe Thormählen GmbH zur Änderung der Bauleitplanung  
- Einleitungsbeschluss zur 15. Flächennutzungsplanänderung "Bardenfleth"  
Vorlage: FD4/082/2024
- 8 Bebauungsplan Nr. 67, Gewerbe und Wohnen in Bardenfleth  
hier: Antrag des Unternehmens Uwe Thormählen GmbH zur Änderung der Bauleitplanung  
- Aufstellungsbeschluss zur Erstellung des 67. Bebauungsplanes "Bardenfleth"  
Vorlage: FD4/083/2024
- 9 Bebauungsplan Nr. 12 A, 10. Änderung "Innenstadt Kerngebiet"  
hier: Antrag des Unternehmens Joachim Tiesler, Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. zur Änderung der Bauleitplanung  
- Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: FD4/084/2024
- 10 12. Flächennutzungsplanänderung, Freiflächenphotovoltaikanlagen in Elsfleth-Birkenheide  
hier: Projekt des Unternehmens WSW Erneuerbare Energien Birkenheide GmbH & Co.KG
  - a) Beschlussfassung des Vorentwurfes
  - b) Beschlussfassung über die Auslegung des VorentwurfesBeschluss über die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
Vorlage: FD4/073/2024
- 11 Bebauungsplan Nr. 64, Freiflächenphotovoltaikanlagen in Elsfleth-Birkenheide  
hier: Projekt des Unternehmens WSW Erneuerbare Energien Birkenheide GmbH & Co.KG
  - a) Beschlussfassung des Vorentwurfes
  - b) Beschlussfassung über die Auslegung des VorentwurfesBeschluss über die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
Vorlage: FD4/074/2024

- 12 10 A. Flächennutzungsplanänderung "Windpark Niederhörne" im Gebiet der Stadt  
Elsfleth  
a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen zum Vorentwurf  
b) Beschlussfassung des Entwurfes  
c) Beschlussfassung über die Auslegung des Entwurfes  
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: FD4/075/2024
- 13 Kenntnissgaben
- 14 Anträge und Anfragen

**Besetzung des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung,  
Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen  
in der Sitzung am 27.08.2024, um 18:00 Uhr,  
im Heye-Saal in der Heye-Stiftung, Rathausplatz 3, 26931 Elsfleth**

<i>Name</i>
-------------

**Vorsitzende/r**

Stellv. Bürgermeister Wolfgang Nieß	SPD
-------------------------------------	-----

**stellv. Vorsitzende/r**

Ratsherr Daniel Röhrl	SPD
-----------------------	-----

**Ausschussmitglieder**

Beigeordneter Florian Bierbaum	CDU
--------------------------------	-----

Ratsherr Jannes Böck	CDU
----------------------	-----

Beigeordnete Karin Gehlhaar	SPD
-----------------------------	-----

Ratsherr Frank Lösekann	FDP
-------------------------	-----

Ratsherr Malte Lübben	CDU
-----------------------	-----

Ratsfrau Gerlinde Röhr	SPD
------------------------	-----

Ratsfrau Dana Wiegmann	Bündnis 90/Die Grünen
------------------------	-----------------------



Fachdienst: Fachdienst 4

Bearbeiter/in: Martin Kopka

Vorlage Nr.: FD4/072/2024

Datum: 17.07.2024

## Beschlussvorlage

**Bebauungsplan Nr. 31, 2. Änderung - Wohnpark Hohe Kämpe - der Stadt Elsfleth**  
**a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen**  
**b) Beschlussfassung über die Satzung**

### Beratungsfolge

### Termin

### Behandlung

Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	18.01.2024	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	26.03.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	04.04.2024	nichtöffentlich
Rat	09.04.2024	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	13.06.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	18.06.2024	nichtöffentlich
Rat	20.06.2024	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	27.08.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	03.09.2024	nichtöffentlich
Rat	12.09.2024	öffentlich

### **Sach- und Rechtslage**

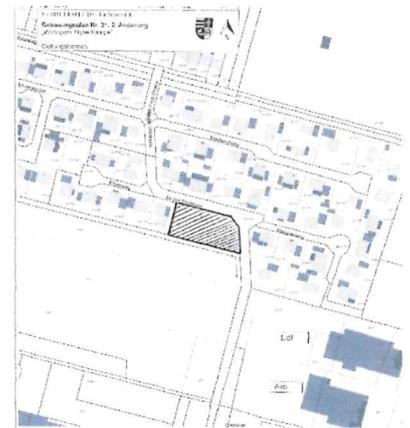
Ziel dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 –Wohnpark Hohe Kämpe- der Stadt Elsfleth ist die verbindliche Bauleitplanung zur Schaffung eines Baugrundstückes mit einhergehender Verkleinerung des geplanten Spielplatzes. Konkret ist beabsichtigt, westlich des künftigen Spielplatzes im Baugebiet „Hohe Kämpe“ einen Bauplatz mit einer Größe von ca. 778 m<sup>3</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 13a-Verfahren geeignet. Daher wird der Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt (Aufstellung, Entwurf, Satzung).



Der Entwurf hat ausgelegen. Öffentlichkeit und Behörden hatten Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.

- Das Planungsbüro der NLG, Frau Janzen, wird dem Fachausschuss am 27.06.2024 die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen vortragen.
- Das Planungsbüro hat einen Satzungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 31, 2. Änderung „Wohnpark Hohe Kämpe“ mit Planzeichnung und Begründung erstellt. Die Satzung wird in der Fachausschusssitzung vorgestellt.

Die Satzung ist vom Rat zu beraten und zu beschließen. Nach Beschlussfassung durch den Rat und Bekanntgabe wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

### **Beschlussvorschlag**

- a) Es wird vorgeschlagen, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, 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, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 31, 2. Änderung –Wohnpark Hohe Kämpe- der Stadt Elsfleth zu beschließen.



Fachdienst: Fachdienst 4  
Bearbeiter/in: Martin Kopka  
Vorlage Nr.: FD4/082/2024  
Datum: 13.08.2024

## Beschlussvorlage

**15. Flächennutzungsplanänderung, Gewerbe und Wohnen in Bardenfleth  
hier: Antrag des Unternehmens Uwe Thormählen GmbH zur Änderung der Bauleitplanung  
- Einleitungsbeschluss zur 15. Flächennutzungsplanänderung "Bardenfleth"**

### Beratungsfolge

### Termin

### Behandlung

Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	27.08.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	03.09.2024	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	12.09.2024	öffentlich

### **Sach- und Rechtslage**

Das Unternehmen Uwe Thormählen GmbH hat mit Schreiben vom 08.08.2024 einen Antrag gestellt, mit Aufstellung eines Bebauungsplanes den Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth zu ändern.

Mit den Bauleitplanverfahren wird das Ziel verfolgt, planungsrechtliche Grundlagen für Bauvorhaben mit Genehmigungen auf dem Betriebsgelände der Firma in Elsfleth-Bardenfleth zu schaffen. Die Fläche beinhaltet Verwaltungs-, Wohn-, Betriebsgebäude und Lagerflächen. Der Bereich befindet sich im Ortsteil Bardenfleth südlich des Bardenflether Tiefs an der Landesstraße 864.

- Herr J. Thormählen bzw. Herr Alter wird dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 27.08.2024 das Vorhaben mit Erfordernis erläutern.

Der Geltungsbereich beläuft sich über eine Größe von rd. 2,76 ha. Das Unternehmen ist Eigentümer der Flächen.

Ein Teilbereich ist derzeit in einer Entwicklungssatzung als Dorfgebiet in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgesetzt. Die westliche Fläche befindet sich im Außenbereich. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches scheidet u.a. eine Änderung- bzw. Ergänzungssatzung aus. Zielführend ist ein dörfliches Wohngebiet (MDW). Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind zulässig. Die Nutzungsmischung muss ausdrücklich nicht gleichgewichtig sein, d.h. eine Gewerbenutzung darf dominieren. Daher wird die Stadt Elsfleth in Absprache mit den Akteuren die Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem zweistufigen Parallelverfahren durchführen. Die Bauleitplanung ist Grundlage für folgende Baugenehmigungen



Die Flächennutzungsplanänderung hat das erforderliche Verfahren zu durchlaufen: Aufstellung (=Einleitung), Vorentwurf, Entwurf (ggf. mehrmals), Feststellung (=Satzung), Genehmigung durch den Landkreis.

Die durch die Bauleitplanung entstehenden Kosten werden vom Investor übernommen und werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zunächst ist ein Einleitungsbeschluss über die 15. Flächennutzungsplanänderung „Bardenfleth“ (Flächen für den Handwerksbetrieb/Gewerbebetrieb) zu beraten und zu beschließen.

Nach Beschlussfassung durch den Rat wird der Einleitungsbeschluss mit dem Geltungsbereich öffentlich bekannt gemacht.

### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die Aufstellung (Einleitung) der 15. Flächennutzungsplanänderung „Bardenfleth“ zu beschließen.



Fachdienst: Fachdienst 4

Bearbeiter/in: Martin Kopka

Vorlage Nr.: FD4/083/2024

Datum: 13.08.2024

## Beschlussvorlage

**Bebauungsplan Nr. 67, Gewerbe und Wohnen in Bardenfleth  
hier: Antrag des Unternehmens Uwe Thormählen GmbH zur Änderung der Bauleitplanung  
- Aufstellungsbeschluss zur Erstellung des 67. Bebauungsplanes "Bardenfleth"**

### Beratungsfolge

### Termin

### Behandlung

Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	27.08.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	03.09.2024	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	12.09.2024	öffentlich

### **Sach- und Rechtslage**

Das Unternehmen Uwe Thormählen GmbH hat mit Schreiben vom 08.08.2024 einen Antrag gestellt, mit Aufstellung eines Bebauungsplanes den Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth zu ändern.

Mit den Bauleitplanverfahren wird das Ziel verfolgt, planungsrechtliche Grundlagen für Bauvorhaben mit Genehmigungen auf dem Betriebsgelände der Firma in Elsfleth-Bardenfleth zu schaffen. Die Fläche beinhaltet Verwaltungs-, Wohn-, Betriebsgebäude und Lagerflächen. Der Bereich befindet sich im Ortsteil Bardenfleth südlich des Bardenflether Tiefs an der Landesstraße 864.

- Herr J. Thormählen bzw. Herr Alter wird dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 27.08.2024 das Vorhaben mit Erfordernis erläutern.

Der Geltungsbereich beläuft sich über eine Größe von rd. 2,76 ha. Das Unternehmen ist Eigentümer der Flächen.

Ein Teilbereich ist derzeit in einer Entwicklungssatzung als Dorfgebiet in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgesetzt. Die westliche Fläche befindet sich im Außenbereich. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches scheidet u.a. eine Änderung- bzw. Ergänzungssatzung aus. Zielführend ist ein dörfliches Wohngebiet (MDW). Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind zulässig. Die Nutzungsmischung muss ausdrücklich nicht gleichgewichtig sein, d.h. eine Gewerbenutzung darf dominieren. Daher wird die Stadt Elsfleth in Absprache mit den Akteuren die Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem zweistufigen Parallelverfahren durchführen. Die Bauleitplanung ist Grundlage für folgende Baugenehmigungen



Die Flächennutzungsplanänderung hat das erforderliche Verfahren zu durchlaufen: Aufstellung (=Einleitung), Vorentwurf, Entwurf (ggf. mehrmals), Feststellung (=Satzung), Genehmigung durch den Landkreis.

Die durch die Bauleitplanung entstehenden Kosten werden vom Investor übernommen und werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zunächst ist ein Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 67 „Bardenfleth“ (Flächen für den Handwerksbetrieb/Gewerbebetrieb) zu beraten und zu beschließen.

Nach Beschlussfassung durch den Rat wird der Aufstellungsbeschluss mit dem Geltungsbereich öffentlich bekannt gemacht.

### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67. „Bardenfleth“ zu beschließen.



Fachdienst: Fachdienst 4

Bearbeiter/in: Martin Kopka

Vorlage Nr.: FD4/084/2024

Datum: 13.08.2024

## Beschlussvorlage

**Bebauungsplan Nr. 12 A, 10. Änderung "Innenstadt Kerngebiet"  
hier: Antrag des Unternehmens Joachim Tiesler, Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. zur  
Änderung der Bauleitplanung  
- Aufstellungsbeschluss**

### Beratungsfolge

### Termin

### Behandlung

Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	27.08.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	03.09.2024	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	12.09.2024	öffentlich

### **Sach- und Rechtslage**

Die bebaubare Fläche des Bauunternehmens Tiesler an der Hafenstraße 9 ist durch Festsetzungen in der Bauleitplanung begrenzt. Die Firma möchte sich am Verwaltungsstandort zukunftsfähig aufstellen und den Beschäftigten adäquate Arbeitsplätze anbieten. Hierzu ist ein neues Verwaltungsgebäude an der Ostseite beabsichtigt. Dazu ist der Bauungsplan zu ändern, um in einem künftigen voraussichtlichen Mischgebiet (MI) Bauplanungsrecht auszuweisen. Dies ist Grundlage einer folgenden Baugenehmigung. Eine Befreiung der bestehenden Bauleitplanung kann seitens des Landkreises nicht ausgesprochen werden, da Grundzüge der Planung betroffen sind.

Das Unternehmen Joachim Tiesler, Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG (Tiesler) hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt.

Die Planungsleistung wird das Büro Diekmann & Mosebach und Partner in Abstimmung mit der Stadt Elsfleth durchführen. Der betreffende Bereich befindet sich im Ortskern an der Hafenstraße, westlich der Berufsschule auf dem Firmengelände. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 450 m<sup>2</sup> (= 0,0450 ha).

Das Planungsbüro ist bei der Sitzung zugegen. Ein Vertreter der Familie Tiesler wird voraussichtlich teilnehmen und kann bei Bedarf das Projekt mit Ziel und Zweck kurz selbst vorstellen.

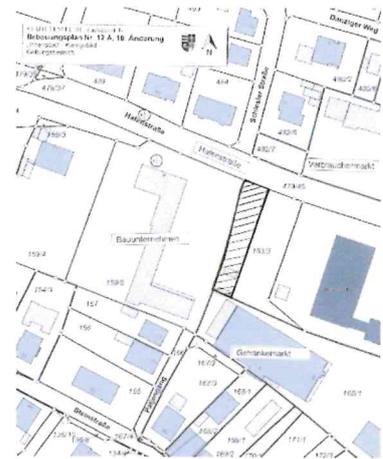
Das Baurecht lässt für einen kleinen Bereich nach § 13a BauGB ein beschleunigtes Verfahren zu. Für die Nachverdichtung von Flächen ist diese Bauleitplanung vom Gesetzgeber ausdrücklich erwünscht. Es ist eine Maßnahme der Innenentwicklung und somit für ein 13a-Verfahren geeignet. Daher wird der Bebauungsplan in einem verkürzten Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt (Aufstellung, Entwurf, Satzung).

Die durch die Bauleitplanung entstehenden Kosten werden vom Investor übernommen und werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zunächst ist ein Aufstellungsbeschluss zu fassen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 A, 10 Änderung „Innenstadt Kerngebiet“ der Stadt Elsfleth zu beschließen (Aufstellungsbeschluss).





Fachdienst: Fachdienst 4

Bearbeiter/in: Martin Kopka

Vorlage Nr.: FD4/073/2024

Datum: 17.07.2024

## Beschlussvorlage

**12. Flächennutzungsplanänderung, Freiflächenphotovoltaikanlagen in Elsfleth-Birkenheide hier: Projekt des Unternehmens WSW Erneuerbare Energien Birkenheide GmbH & Co.KG**  
**a) Beschlussfassung des Vorentwurfes**  
**b) Beschlussfassung über die Auslegung des Vorentwurfes**  
**Beschluss über die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

### Beratungsfolge

### Termin

### Behandlung

Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	21.09.2023	öffentlich
Verwaltungsausschuss	26.09.2023	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	05.10.2023	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	27.08.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	03.09.2024	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	12.09.2024	öffentlich

### Sach- und Rechtslage

Das Unternehmen WSW Erneuerbare Energien Birkenheide GmbH & Co. KG hat mit Schreiben vom 30.08.2023 einen Antrag gestellt, mit Aufstellung eines Bebauungsplanes den Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth zu ändern. Für das Projekt wurde das Unternehmen WSW Erneuerbare Energien Birkenheide GmbH & Co. KG gegründet und ist ein Tochterunternehmen der Jade Concept GmbH, Varel.

Das Vorhaben beläuft sich über eine Größe von rd. 34 ha und erstreckt sich auf einen zusammenhängenden Bereich in Birkenheide. Das Projekt wird zusammen mit drei Flächeneigentümern/Landwirten entwickelt. Diese verpachten als Gesellschafter dem Unternehmen ihre Flächen zur Stromerzeugung.

Mit dem Bauleitplanverfahren wird das Ziel verfolgt, planungsrechtliche Grundlagen für den Bau von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (FFPV) zu schaffen. Die zusammenhängende Fläche befindet sich im nordwestlichen Gemeindegebiet in Birkenheide.

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

In seiner Sitzung vom 05.10.2023 hat der Rat einstimmig die Aufstellung der 12. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 64 beschlossen. Diese Änderung wird im zweistufigen Parallelverfahren (Aufstellung, Vorentwurf, Entwurf, Satzung) mit Umweltbericht durchgeführt.



Das Planungsbüro Diekmann & Mosebach und Partner hat Vorentwürfe der 12. Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung und des 64. Bebauungsplanes als verbindliche Angebotsplanung gefertigt. Diese Vorentwürfe werden dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 27.08.2024 mit der Planzeichnung, der Begründung, dem Umweltbericht und weiteren Anlagen, wie Biotoptypenkarte vorgestellt. Die Flächennutzungsplanänderung ist eine vorbereitende Bauleitplanung.



Herr Holst wird als Geschäftsführer und Projektleiter mit hiesigen Gesellschaftern 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 wird der Vorentwurf 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 hat die Möglichkeit, zu den auszulegenden Vorentwürfen 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 12. Flächennutzungsplanänderung „Freilandphotovoltaik Birkenheide“ der Stadt Elmfleth 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.



Fachdienst: Fachdienst 4

Bearbeiter/in: Martin Kopka

Vorlage Nr.: FD4/074/2024

Datum: 18.07.2024

## Beschlussvorlage

**Bebauungsplan Nr. 64, Freiflächenphotovoltaikanlagen in Elsfleth-Birkenheide  
hier: Projekt des Unternehmens WSW Erneuerbare Energien Birkenheide GmbH & Co.KG  
a) Beschlussfassung des Vorentwurfes  
b) Beschlussfassung über die Auslegung des Vorentwurfes  
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

### Beratungsfolge

### Termin

### Behandlung

Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	21.09.2023	öffentlich
Verwaltungsausschuss	26.09.2023	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	05.10.2023	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	27.08.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	03.09.2024	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	12.09.2024	öffentlich

### **Sach- und Rechtslage**

Das Unternehmen WSW Erneuerbare Energien Birkenheide GmbH & Co. KG hat mit Schreiben vom 30.08.2023 einen Antrag gestellt, mit Aufstellung eines Bebauungsplanes den Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth zu ändern. Für das Projekt wurde das Unternehmen WSW Erneuerbare Energien Birkenheide GmbH & Co. KG gegründet und ist ein Tochterunternehmen der Jade Concept GmbH, Varel.

Das Vorhaben beläuft sich über eine Größe von rd. 34 ha und erstreckt sich auf einen zusammenhängenden Bereich in Birkenheide. Das Projekt wird zusammen mit drei Flächeneigentümern/Landwirten entwickelt. Diese verpachten als Gesellschafter dem Unternehmen ihre Flächen zur Stromerzeugung.

Mit dem Bauleitplanverfahren wird das Ziel verfolgt, planungsrechtliche Grundlagen für den Bau von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (FFPV) zu schaffen. Die zusammenhängende Fläche befindet sich im nordwestlichen Gemeindegebiet in Birkenheide.

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

In seiner Sitzung vom 05.10.2023 hat der Rat einstimmig die Aufstellung der 12. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 64 beschlossen.

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



Das Planungsbüro Diekmann & Mosebach und Partner hat Vorentwürfe der 12. Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung und des 64. Bebauungsplanes als verbindliche Angebotsplanung gefertigt. Diese Vorentwürfe werden dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 27.08.2024 mit der Planzeichnung, der Begründung, dem Umweltbericht und weiteren Anlagen, wie Biotoptypenkarte vorgestellt. Der Bebauungsplan wird als angebotsbezogene Bauleitplanung durchgeführt.



Herr Holst wird als Geschäftsführer und Projektleiter mit hiesigen Gesellschaftern 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 wird der Vorentwurf 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 hat die Möglichkeit, zu den auszulegenden Vorentwürfen 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 64. Bebauungsplanes „Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide“ 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.



Fachdienst: Fachdienst 4

Bearbeiter/in: Martin Kopka

Vorlage Nr.: FD4/075/2024

Datum: 19.08.2024

## Beschlussvorlage

**10 A. Flächennutzungsplanänderung "Windpark Niederhörne" im Gebiet der Stadt Elsfleth**  
**a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen zum Vorentwurf**  
**b) Beschlussfassung des Entwurfes**  
**c) Beschlussfassung über die Auslegung des Entwurfes**  
**Beschluss über die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

### Beratungsfolge

### Termin

### Behandlung

Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	24.11.2022	öffentlich
Verwaltungsausschuss	06.12.2022	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	13.12.2022	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	14.03.2023	öffentlich
Verwaltungsausschuss	21.03.2023	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	23.03.2023	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	27.08.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	03.09.2024	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	12.09.2024	öffentlich

### Sach- und Rechtslage

Ziel der 10 A. Änderung des Flächennutzungsplanes „Windpark Niederhörne“ der Stadt Elsfleth- ist auf Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung „Windenergie“ bauplanungsrechtlich die Voraussetzung zur Erstellung von Windkraftanlagen innerhalb des Geltungsbereiches zu schaffen. Investor ist das Unternehmen Alterric Deutschland GmbH, Aurich mit Außenstelle Oldenburg.

Zuvor wurde die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes - Windenergie im Gebiet der Stadt Elsfleth – eingeleitet, um die Entwicklung von Windkraftanlagen bzw. Windparks zu steuern.

Mit dem Verfahren soll die Voraussetzung zur Erhaltung, Entwicklung und Ausweisung weiterer Sonderbauflächen für Windenergie für Windkraftanlagen geschaffen werden. Basis ist die „Standortpotenzialstudie Windenergie der Stadt Elsfleth“ aus dem Jahre 2022.

Mit der Aufspaltung/Fortführung in „10 A.“ wird die vorbereitende Bauleitplanung für das Unternehmen Alterric eigenständig fortgeführt. Grund ist, dass für diesen Teilbereich 1 der Studie die erforderlichen Gutachten zur Entwurfsauslegung vorliegen. Die Unterlagen werden mit ausgelegt.

Diese Änderung der 10 A. Flächennutzungsplanänderung zugunsten des Alterric-Projektes zur Realisierung eines neuen Windparks wird im zweistufigen Beteiligungsverfahren (Aufstellung, Vorentwurf, Entwurf, Satzung) mit Umweltbericht und Anlagen durchgeführt.

Es wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange ausgeführt. Diese hatten nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit, zum auszulegenden Vorentwurf Stellung zu nehmen.

Das Planungsbüro Diekmann & Mosebach und Partner, Rastede, wird die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Fachausschusses vortragen. Insbesondere wird über wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen berichtet. Über die in der Anlage beigefügten Abwägungen ist zu beraten und Beschluss zu fassen.

Das Planungsbüro hat einen Entwurf der 10 A. Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung mit einem Geltungsbereich gefertigt. Dieser Entwurf wird dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 27.08.2024 mit der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht nebst Gutachten und Standortkonzept vorgestellt. Der Planer wird voraussichtlich von Herrn Waldeck als Vertreter des Windparkunternehmens begleitet. Der Projektierer wird für Fragen zur Verfügung stehen.

Die durch die 10 A. Flächennutzungsplanänderung entstehenden Kosten werden vom Investor übernommen. Die Kostenübernahme und anderes wurden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Entwurfsfassung ist vom Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen 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.

Anmerkung: Die Stadt Elsfleth hat sich im Laufe des Verfahrens zur vorliegenden Änderungsplanung entschieden, die Teilfläche „Windpark Niederhörne“ in der 10 A. Flächennutzungsplanänderung in einem gesonderten Verfahren vorzuziehen.

Die Teilflächen 2 = „Burwinkel“, „Bardenfleth“ und „Wehrder“ und 3 = „Huntorf“ werden nach Vorlage vollständiger Gutachten von diesem Vorhaben weitergeführt.

Die Stadt Elsfleth behält sich vor, die vorgenannten Teilflächen im Rahmen einer oder mehrerer weiterer Flächennutzungsplanänderungen einer Windenergienutzung zuzuführen. Im Rahmen dieser Änderungen kann dann eine fachliche Auseinandersetzung mit den jeweiligen artenschutzrechtlichen Aspekten erfolgen.

#### *Weitere Ausführungen:*

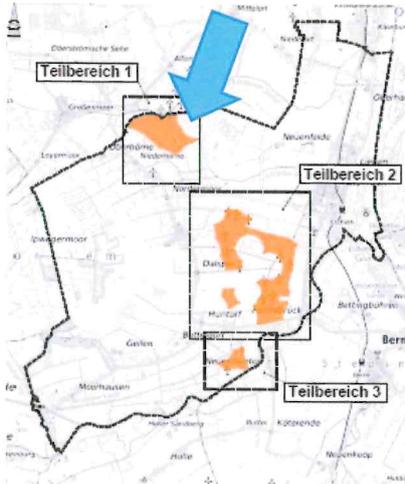
Die Unternehmen Alterric Erneuerbare Energien GmbH (=EWE/Enercon) hat seinerzeit einen Antrag gestellt, den Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth zu ändern. Für folgenden in der

Studie aufgeführten Suchraum wurde eine Flächennutzungsplanänderung beantragt:

Suchraum IV „Neuenbrok“ = Teilbereich 1 in der FNP-Änderung

Begründet wird der Antrag zur Ausweisung von Flächen, um ein weiteres Sondergebiet für die Nutzung von Windenergie auszuweisen. Das Projekt soll zum Gelingen der Energiewende beitragen.

In seiner Sitzung vom 13.12.2022 hat der Rat einstimmig die Aufstellung der 10. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.



Somit ist dieser Teilbereich 1 mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 10 A. ein Baustein zur Umsetzung der Studie, um den Flächenbetragswert von 3,54 % der Gemeindefläche umzusetzen.

Dies wird mit einer Flächennutzungsplanänderung vorbereitet.

Der Geltungsbereich der 10 A. FNP-Änderung beträgt ca. 196,9 ha und beinhaltet zuzüglich Rotor-out-Flächen den vorgenannten Suchraum für einen erstmaligen neuen Windpark.

Abgesehen von den in der 10. FNP-Änderung genannten Teilbereichen 2 und 3 wird mit einer Ausschlussfestsetzung das übrige Gebiet von größeren Windenergieanlagen freigehalten.

Die Flächennutzungsplanänderung ist Grundlage für spätere Genehmigungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Ein Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

### Beschlussvorschlag

- a) Es wird vorgeschlagen, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, wie in der Abwägung der Anlage aufgeführt, zu beschließen.
- b) Es wird vorgeschlagen, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den Entwurf der 10 A. Flächennutzungsplanänderung, „Windpark Niederhörne“ mit Umweltbericht, Begründung mit Gutachten und Standortpotenzialstudie für Windenergie der Stadt Elsfleth zu beschließen.
- c) 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.