

**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 2. September 2024

## Protokoll

zur öffentlichen Sitzung

Gremium: <b>Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sc</b> <span style="float: right;">WiStaBau/16/</span> <b>Straßen</b> <span style="float: right;">----</span>		
am: <b>Dienstag, 27.08.2024</b>	Sitzungsdauer: <b>18:00 Uhr - 19:18 Uhr</b>	Ort: <b>Heye-Saal in der Heye-Stiftung, 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.

**Vorsitzende**

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 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 EntwurfesBeschluss über die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: FD4/075/2024
  
13. Kenntnissgaben
  
14. Anträge und Anfragen

## Teilnehmerverzeichnis

Name
------

### Vorsitzende/r

Stellv. Bürgermeister Wolfgang Nieß SPD

### stellv. Vorsitzende/r

Ratsherr Daniel Röhl SPD

### Ausschussmitglieder

Beigeordneter Florian Bierbaum CDU

Ratsherr Jannes Böck CDU

Ratsherr Heinz-Hermann Buse für Beigeordnete Gehlhaar SPD

Ratsherr Frank Lösekann FDP

Ratsherr Malte Lübben CDU

Ratsfrau Dana Wiegmann Bündnis 90/Die Grünen

### sonstige Sitzungsteilnehmer

Dipl.-Ing. Hartmut Doyen

Verw.-Ang. Martin Kopka als Sachbearbeiter u. Protokollführer

Frau Janzen, Planungsbüro NLG zu TOP 6.

Herr Jens Thormählen, Firma Thormählen zu TOP 7. u. 8.

Herr Reiner Tiesler zu TOP 9.

Herr Kröger, Planungsbüro Diekmann u. Mosebach u. Partner zu TOP 10., 11. u. 12.

Herr Holst, Firma WSW Birkenheide zu TOP 10. u. 11.

Herr Hanken / Herr Strauß zu TOP 10. u. 11.

Herr Waldeck / Herr Bosse zu TOP 12.

### Bürgermeisterin

Bürgermeisterin Brigitte Fuchs

### Gäste

Herr Ratsherr Horst Kortlang FDP

### Es fehlten entschuldigt

Ratsfrau Röhr SPD

Gleichstellungsbeauftragte, Frau Ralle-Klein

**Zuhörer:** Bürger

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

Stellv. Bürgermeister Nieß eröffnete als Ausschussvorsitzender um 18.00 Uhr die Sitzung.

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

Der Ausschussvorsitzende 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 vom 19.08.2024 zum TOP 12. der Beschlussvorlage FD4/075/2024 einstimmig festgestellt und genehmigt.

<b>4.</b>	<b>Genehmigung des Protokolls über die Sitzung vom 13. Juni 2024</b>
-----------	--

Das Protokoll über die Sitzung vom 13. Juni 2024 wurde einstimmig genehmigt.

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

In der Einwohnerfragestunde wurden keine Fragen gestellt.

<b>6.</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 31, 2. Änderung - Wohnpark Hohe Kämpe - der Stadt Elsfleth</b> <b>a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen</b> <b>b) Beschlussfassung über die Satzung</b> <b>Vorlage: FD4/072/2024</b>
-----------	--

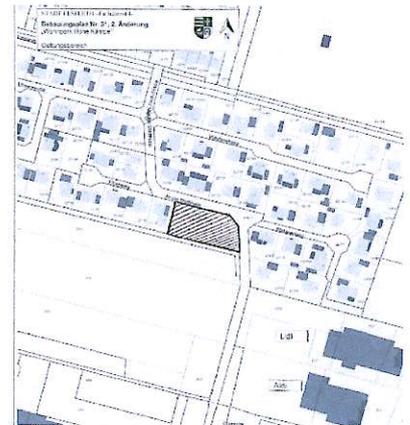
### Sach- und Rechtslage

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, westlich 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 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. Die Abwägung wird wegen der laufenden Auslegung als Anlage bis zum 23.08.2024 über die Sitzungsfächer verteilt.
- 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 und wird als Anlage bis zum 23.08.2024 über die Sitzungsfächer verteilt.

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.

### Beratung

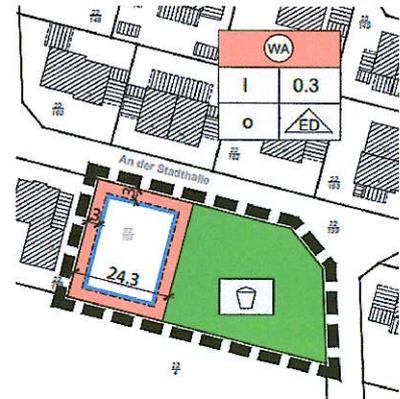
Frau Janzen von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) berichtete über die Bauleitplanung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohnpark Hohe Kämpe“. Näheres ist der Sach- und Rechtslage zu entnehmen.

Die zum ausgelegten Entwurf eingegangenen Stellungnahmen wurden detailliert erläutert. Diese hatten keine Auswirkung auf den vorliegenden Satzungsentwurf. Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Der Satzungsentwurf wurden vorgestellt. In der Präsentation wurde der Geltungsbereich mit den Inhalten der Planzeichenschablone verdeutlicht. Diese orientieren sich an den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 31.

Über die Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften wurde berichtet.

Die verbleibende Spielplatzgröße von rund 1.100 m<sup>2</sup> stellt eine durchschnittliche Größe im Elsflether Stadtgebiet dar. Vorteile der Maßnahme wurden dargestellt. Hier wird ein barrierearmer Spielplatz errichtet



### Beschluss

- a) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschloss **einstimmig**, 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 beschloss **einstimmig**, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 31, 2. Änderung –Wohnpark Hohe Kämpe- der Stadt Elsfleth zu beschließen.

### Abstimmungsergebnis

Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	8
Davon stimmberechtigt	8
Ja-Stimmen	8
Nein-Stimmen	0
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

7.	<b>15. Flächennutzungsplanänderung, Gewerbe und Wohnen in Bardenfleth</b> <b>hier: Antrag des Unternehmens Uwe Thormählen GmbH zur Änderung</b> <b>der Bauleitplanung</b> <b>- Einleitungsbeschluss zur 15. Flächennutzungsplanänderung</b> <b>"Bardenfleth"</b> <b>Vorlage: FD4/082/2024</b>
----	--

### 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.

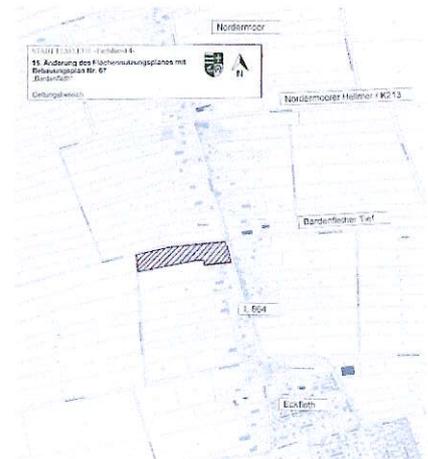
Mit den Bauleitplanverfahren wird das Ziel verfolgt, planungsrechtliche Grundlagen für Bauvorhaben mit Genehmigungen auf dem Betriebsgelände der Firma in Elsfleth-Bardenfleth zu schaffen. Die Fläche beinhaltet Verwaltungs-, Wohn-, Betriebsgebäude und Lagerflächen. Der Bereich befindet sich im Ortsteil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

Der **Aufstellungsantrag** des Unternehmens ist mit dem Geltungsbereich als Anlage 1 beigefügt.

- 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 scheiden 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.

## Beratung

Das Unternehmen Uwe Thormählen GmbH hat zur Schaffung von Bauplanungsrecht einen Antrag auf Erstellung eines Bebauungsplanes gestellt.

Über die bestehende Entwicklungssatzung als Innenbereichssatzung wurde informiert. Eine Änderung bzw. eine Ergänzungssatzung scheiden für die beabsichtigte dörfliche Entwicklung mit Gewerbe aus.

Es hat ein Abstimmungsgespräch beim Landkreis stattgefunden. Es wird ein dörfliches Wohngebiet angestrebt. Diese neue Regelung in der Baunutzungsverordnung ist für den Sachverhalt mit Bauvorhaben geeignet.

Im Parallelverfahren ist zugleich die Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Die Bauleitplanung ist mit der Flächennutzungsplanänderung sowie dem Bebauungsplan Voraussetzung für anstehende Baugenehmigungen.



Herr Jens Thormählen berichtete über den Antragsgrund. So gilt es z.B. ein vor kurzem abgebranntes Gebäude aufzubauen. Es soll zudem vor Ort am Unternehmenssitz in Bardenfleth moderat eine westliche Fläche für eine Betriebserweiterung geschaffen werden.

## Beschluss

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

## Abstimmungsergebnis

Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	8
Davon stimmberechtigt	8
Ja-Stimmen	8
Nein-Stimmen	0
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

8.	<b>Bebauungsplan Nr. 67, Gewerbe und Wohnen in Bardenfleth</b> <b>hier: Antrag des Unternehmens Uwe Thormählen GmbH zur Änderung</b> <b>der Bauleitplanung</b> <b>- Aufstellungsbeschluss zur Erstellung des 67. Bebauungsplanes</b> <b>"Bardenfleth"</b> <b>Vorlage: FD4/083/2024</b>
----	---

### 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.

Der **Aufstellungsantrag** des Unternehmens ist mit dem Geltungsbereich als Anlage 2 beigelegt.

- 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 scheiden 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.

## Beratung

Das Unternehmen Uwe Thormählen GmbH hat zur Schaffung von Bauplanungsrecht einen Antrag auf Erstellung eines Bebauungsplanes gestellt.

Über die bestehende Entwicklungssatzung als Innenbereichssatzung wurde informiert. Eine Änderung bzw. eine Ergänzungssatzung scheiden für die beabsichtigte dörfliche Entwicklung mit Gewerbe aus.

Es hat ein Abstimmungsgespräch beim Landkreis stattgefunden. Es wird ein dörfliches Wohngebiet angestrebt. Diese neue Regelung in der Baunutzungsverordnung ist für den Sachverhalt mit Bauvorhaben geeignet.

Im Parallelverfahren ist zugleich die Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Die Bauleitplanung ist mit der Flächennutzungsplanänderung sowie dem Bebauungsplan Voraussetzung für anstehende Baugenehmigungen.



Herr Jens Thormählen berichtete über den Antragsgrund. So gilt es z.B. ein vor kurzem abgebranntes Gebäude aufzubauen. Es soll zudem vor Ort am Unternehmenssitz in Bardenfleth moderat eine westliche Fläche für eine Betriebserweiterung geschaffen werden.

## Beschluss

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

## Abstimmungsergebnis

Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	8
Davon stimmberechtigt	8
Ja-Stimmen	8
Nein-Stimmen	0
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

<b>9.</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 12 A, 10. Änderung "Innenstadt Kerngebiet"</b> <b>hier: Antrag des Unternehmens Joachim Tiesler, Hoch- und Tiefbau GmbH &amp; Co. zur Änderung der Bauleitplanung</b> <b>- Aufstellungsbeschluss</b> <b>Vorlage: FD4/084/2024</b>
-----------	---

### Sach- und Rechtslage

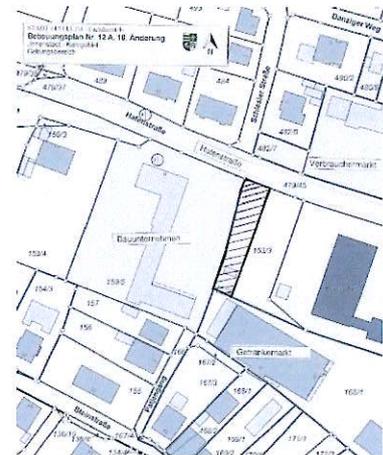
Die bebaubare Fläche des Bauunternehmens Tiesler an der Hafensstraße 9 ist durch Festsetzungen in der Bauleitplanung begrenzt. Die Firma möchte sich am Verwaltungsstandort zukunftsfähig aufstellen und den Beschäftigten adäquate Arbeitsplätze anbieten. Hierzu ist ein neues Verwaltungsgebäude an der Ostseite 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. Der Antrag ist als Anlage 3 beigefügt.

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 Hafensstraße, 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).

### Beratung

Herr Kopka erläuterte das künftige Bauvorhaben und die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes. Derzeit ist ein „Schulzweck“ auf der Fläche des Unternehmens festgesetzt. Dieser Zweck wird auf dem Betriebsgelände nicht benötigt und kann geändert werden.



Herr Tiesler erläuterte den Antrag der Firma. Mit einem Verwaltungsgebäude am Standort Hafenstraße möchte sich das Bauunternehmen zukunftsfähig aufstellen und Elsfließ als Betriebssitz festigen. Es gilt, als Arbeitgeber attraktiv zu bleiben.

Laut dem Geschäftsführer sollen im südlichen Geltungsbereich Container 2-geschossig aufgestellt werden. Diese Modulbauweise ermöglicht eine zügige Umsetzung und künftige Erweiterungen. Dazu führte Herr Kopka aus, dass der Bereich eines etwaigen Mischgebietes vorsorglich bis zur Hafenstraße heranreicht.

### Beschluss

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

### Abstimmungsergebnis

Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	8
Davon stimmberechtigt	8
Ja-Stimmen	8
Nein-Stimmen	0
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

<b>10.</b>	<p><b>12. Flächennutzungsplanänderung, Freiflächenphotovoltaikanlagen in Elsfleth-Birkenheide</b>  <b>hier: Projekt des Unternehmens WSW Erneuerbare Energien Birkenheide GmbH &amp; Co.KG</b></p> <p><b>a) Beschlussfassung des Vorentwurfes</b>  <b>b) Beschlussfassung über die Auslegung des Vorentwurfes</b>  <b>Beschluss über die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB</b>  <b>Vorlage: FD4/073/2024</b></p>
------------	---

### 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.

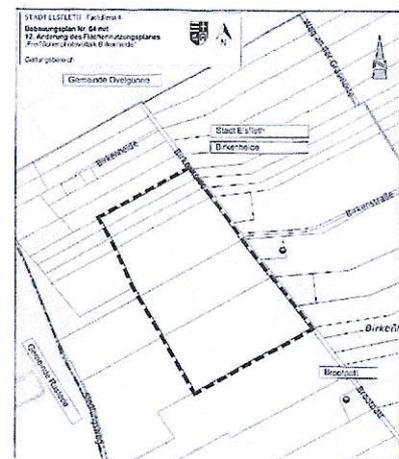
Das Vorhaben beläuft sich über eine Größe von rd. 34 ha und erstreckt sich auf einen zusammenhängenden Bereich in Birkenheide. Das Projekt wird zusammen mit drei Flächeneigentümern/Landwirten entwickelt. Diese verpachten als Gesellschafter dem Unternehmen ihre Flächen zur Stromerzeugung.

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.

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



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 Elsfleth 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

Herr Kröger vom Planungsbüro Diekmann und Mosebach stellte die Entwürfe der 12. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 64 vor. Anlass der Bauleitplanungen ist als Vorhaben die Errichtung einer rd. 34 ha großen Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer Leistung von ca. 36 MWp.



Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Gunstflächen gemäß Steuerungskonzept. Die agrarstrukturelle Verträglichkeit wurde von der Fachbehörde bestätigt. Zu Wohngebäuden wird ein Mindestabstand von 100 m bzw. 50 m (mit Zustimmung) eingehalten. Weitere Anforderungen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Der Bereich der 12. Flächennutzungsplanänderung wurde näher ausgeführt. Ebenso der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64. Dieser wird als angebotsbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurden erläutert. In den bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zwischen den Modulen auf ausgewiesenen Streifen extensive Landwirtschaft möglich.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6 und ist ausreichend für den Bau und Betrieb der PV-Anlagen. Dieser Wert betrifft den überbauten Raum der Solarmodule. Die tatsächliche Versiegelung mit dem Ständerwerk und weiteren untergeordneten Anlagen beträgt 0,02 % der Fläche.

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

Die ökologischen Maßnahmen der Eingrünung mit Strauchanpflanzungen und Blühstreifen wurden erläutert.

Herr Kröger vom Planungsbüro Diekmann und Mosebach schilderte die Festsetzungen mit:

5 m Pflanzstreifen mit Sträuchern, Zaun (durchsichtigen, grün, unten 20 cm offen wg. Passierbarkeit für Tiere), 3 m nicht überbaubarer Bereich und dem überbaubaren Bereich (Bauteppich) für die PV-Modultische.

Erforderliche Gewässerrandstreifen werden berücksichtigt.



Es erfolgt eine Aufwertung der Grünlandflächen durch Extensivierung.

Die Anlage wird am Rand eingegrünt. Eine Blendwirkung ist daher nicht zu erwarten. Bei Bedarf kann im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis erbracht werden. Ebenso werden, bedingt durch den Abstand zu Wohnhäusern, keine Lärmwerte überschritten (wegen Wechselrichter und Trafo).

### **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 12. Flächennutzungsplanänderung „Freilandphotovoltaik Birkenheide“ der Stadt Elsfleth 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	8
Davon stimmberechtigt	8
Ja-Stimmen	8
Nein-Stimmen	0
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

<b>11.</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. 64, Freiflächenphotovoltaikanlagen in Elsfleth-Birkenheide</b>  <b>hier: Projekt des Unternehmens WSW Erneuerbare Energien Birkenheide GmbH &amp; Co.KG</b></p> <p><b>a) Beschlussfassung des Vorentwurfes</b>  <b>b) Beschlussfassung über die Auslegung des Vorentwurfes</b>  <b>Beschluss über die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB</b>  <b>Vorlage: FD4/074/2024</b></p>
------------	--

### 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.

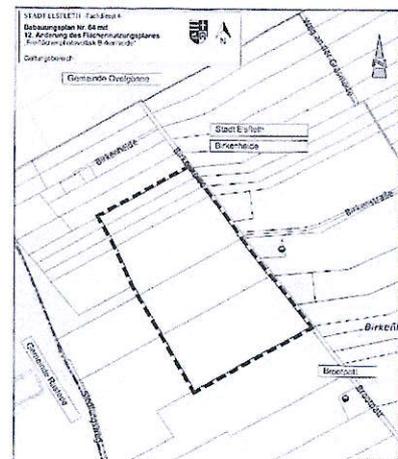
Das Vorhaben beläuft sich über eine Größe von rd. 34 ha und erstreckt sich auf einen zusammenhängenden Bereich in Birkenheide. Das Projekt wird zusammen mit drei Flächeneigentümern/Landwirten entwickelt. Diese verpachten als Gesellschafter dem Unternehmen ihre Flächen zur Stromerzeugung.

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.

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



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.

### Beratung

Herr Kröger vom Planungsbüro Diekmann und Mosebach stellte die Entwürfe der 12. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 64 vor. Anlass der Bauleitplanungen ist als Vorhaben die Errichtung einer rd. 34 ha großen Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer Leistung von ca. 36 MWp.



Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Gunstflächen gemäß Steuerungskonzept. Die agrarstrukturelle Verträglichkeit wurde von der Fachbehörde bestätigt. Zu Wohngebäuden wird ein Mindestabstand von 100 m bzw. 50 m (mit Zustimmung) eingehalten. Weitere Anforderungen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Der Bereich der 12. Flächennutzungsplanänderung wurde näher ausgeführt. Ebenso der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64. Dieser wird als angebotsbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurden erläutert. In den bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zwischen den Modulen auf ausgewiesenen Streifen extensive Landwirtschaft möglich.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6 und ist ausreichend für den Bau und Betrieb der PV-Anlagen. Dieser Wert betrifft den überbauten Raum der Solarmodule. Die tatsächliche Versiegelung mit dem Ständerwerk und weiteren untergeordneten Anlagen beträgt 0,02 % der Fläche.

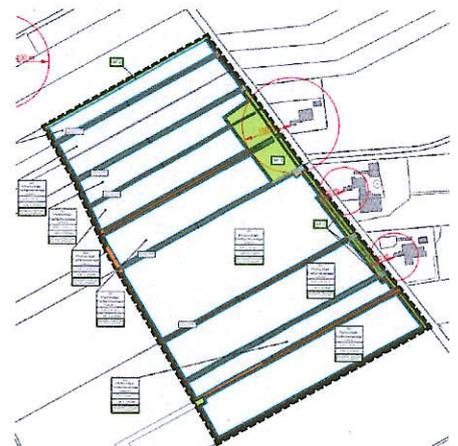
Die Höhe der baulichen Anlagen (Solartische) beträgt maximal 3,5 m; die Bodenfreiheit mindestens 0,8 m, der Reihenabstand mind. 3,5 m und die Modultischbreite max. 7 m.

Die ökologischen Maßnahmen der Eingrünung mit Strauchanpflanzungen und Blühstreifen wurden erläutert.

Herr Kröger vom Planungsbüro Diekmann und Mosebach schilderte die Festsetzungen mit:

5 m Pflanzstreifen mit Sträuchern, Zaun (durchsichtigen, grün, unten 20 cm offen wg. Passierbarkeit für Tiere), 3 m nicht überbaubarer Bereich und dem überbaubaren Bereich (Bauteppich) für die PV-Modultische.

Erforderliche Gewässerrandstreifen werden berücksichtigt.



Es erfolgt eine Aufwertung der Grünlandflächen durch Extensivierung.

Die Anlage wird am Rand eingegrünt. Eine Blendwirkung ist daher nicht zu erwarten. Bei Bedarf kann im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis erbracht werden. Ebenso werden, bedingt durch den Abstand zu Wohnhäusern, keine Lärmwerte überschritten (wegen Wechselrichter und Trafo).

### **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 64. Bebauungsplanes „Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide“ 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	8
Davon stimmberechtigt	8
Ja-Stimmen	8
Nein-Stimmen	0
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

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

### **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.

- Die Anlagen hierzu wurden aufgrund des Umfangs zur Einladung des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 27.08.2024 als Anlage über die Sitzungsfächer verteilt.

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 Entwurfsunterlagen (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht, Gutachten zu Brutvögel, Gastvögel und Fledermäuse) wurden aufgrund des Umfangs als Anlage über die Sitzungsfächer verteilt.  
Die in den Unterlagen genannte umfangreiche -Standortpotenzialstudie für Windenergie im Gebiet der Stadt Elsfleth- kann im Rathaus, Zimmer 7, eingesehen werden. Der Rat hat das städtische Konzept am 28.06.2022 beschlossen.

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

Die Entwurfssfassung 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.

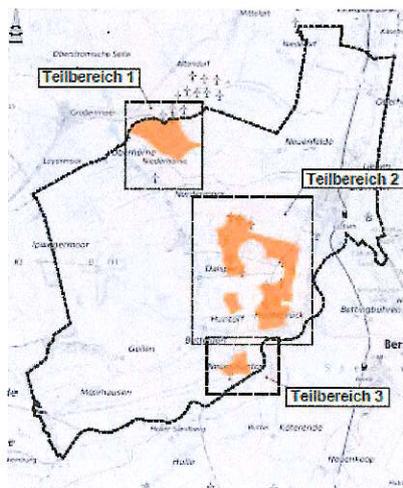
#### *Weitere Ausführungen:*

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.

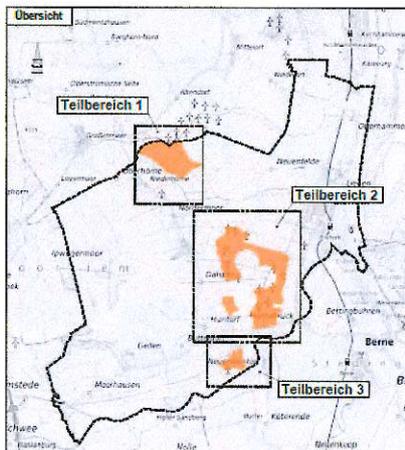
Die Flächennutzungsplanänderung ist Grundlage für spätere Genehmigungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Ein Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

### 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.

### Beratung

Herr Kopka erläuterte, dass zunächst das Standortkonzept für Windenergie der Stadt Elsfleth beschlossen worden ist. Im städtischen Konzept wurden rd. 3,54 % des Gemeindegebietes als Flächenbeitragswert ermittelt und festgesetzt. Mit dieser Ausweisung ist die Stadt Elsfleth mit für vorgegebene Zielerreichungswerte für die kommenden Jahre gut aufgestellt. Die Studie ist Grundlage der 10. Flächennutzungsplanänderung –Windenergie im Gebiet der Stadt Elsfleth-. Diese hat mit dem Vorentwurf ausgelegen. Näheres wird unten ausgeführt.



Aufgrund vorliegender Unterlagen des Unternehmens Alterric Deutschland GmbH hat sich die Stadt Elsfleth dazu entschieden, die Teilfläche des Teilbereiches 1 der Studie als „Windpark Niederhörne“ in der 10. A. Flächennutzungsplanänderung ab dem Entwurf in einem gesonderten Verfahren vorzuziehen.

Mit der Sonderbaufläche wird im Gemeindegebiet in Elsfleth-Niederhörne ein Bereich mit der Zweckbestimmung „Windenergie“ ausgewiesen. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 196,6 ha.

Näheres ist der Sach- und Rechtslage zu entnehmen.

In einem Vortrag ging Herrn Kröger vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach und Partner zunächst ausführlich auf das Standortkonzept mit den einzelnen Suchräumen ein. Die Abstände und die Empfindlichkeiten/Auswirkungen zu Windenergieanlagen wurden geschildert. Die drei Teilbereiche wurden mit dieser Flächennutzungsplanänderung rechtskonform um die Rotor-out-Bereiche vergrößert.

Zur 10. Flächennutzungsplanänderung hat der Vorentwurf für die drei Teilbereiche gemäß Standortkonzept Windenergie ausgelegen. Die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen wurde vom Planungsbüro, Herrn Kröger, vorgetragen. Äußerungen des Landkreises Wesermarsch, Landesstraßenbaubehörde, Landesamt für Bergbau, Geologie und Geologie, EWE, Uniper Kraftwerke sowie von weiteren Behörden wurden mit den Stellungnahmen aus der Bevölkerung erörtert.



Der Entwurf der Planunterlagen der 10 A. Flächennutzungsplanänderung wurde mit der Begründung, den Umweltbericht und den begleitenden Unterlagen von Herrn Kröger vom Planungsbüro Diekmann und Mosebach vorgestellt. Zählungen zu Brut- und Gastvögel sowie Fledermäuse wurden durchgeführt. Die Ergebnisse sind mit avifaunistischen Gutachten im Entwurf berücksichtigt

In diesem Verfahren zur 10 A. Änderung werden, im Rahmen der Beteiligung, Bürger und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf beteiligt und über Ziel und Zweck der Planung unterrichtet. Es wird dabei um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Das Standortkonzept Windkraftanlagen ist Bestandteil der Auslegungsunterlagen. Die Ausschlusswirkung zum Aufstellen von Anlagen außerhalb der Sondergebiete bleibt weiterhin bestehen.

Auf Nachfrage wurde berichtet, dass Elsfleth ausreichende Sondergebiete für Windkraftanlagen ausweist. Eine „Superprivilegierung“, bei Nichterreichen der Ausbauziele, ist für Elsfleth nicht zu befürchten. Bei einem derartigen Fall könnten überall im Außenbereich Anlagen entstehen.

Der Flächenbetragswert von derzeit 2,3 bis 2032 gilt für die gesamte Wesermarsch. Mit 3,54 % in Elsfleth ist die Stadt auch für künftige Erhöhungen der Ausbauziele gewappnet, so Herr Kopka.

Die Windkraftanlagen selbst werden in einem Bauverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmschG) beantragt. Voraussetzung ist die vorherige Ausweisung im Flächennutzungsplan.

Für das Unternehmen Alterric gaben Herr Waldeck und Herr Bosse einen Überblick zu künftigen Windkraftanlagen am Standort in Elsfleth-Niederhörne. Dort sind 9 Windkraftanlagen mit einer Nabenhöhe von rd. 175 m und einer Anlagen-Gesamthöhe von 269 m vorgesehen. Die 3-fache Anlagenhöhe zur Wohnbebauung wird eingehalten. Der Mastfuß einer Anlage wird innerhalb des blau gestrichelten, umrandeten Geltungsbereiches der 10 A. Flächennutzungsplanänderung errichtet. Somit bleibt ein Mindestabstand von 100 m zur Außenkante des Planbereiches.

Entsprechende Behörden haben vorab die Unbedenklichkeit zu Tieffluggebiete bescheinigt. Die Windkraftanlagen werden mit einer bedarfsgerechten Befeuerung, d.h. ohne Dauerlicht ausgestattet.

## **Beschluss**

- a) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschloss **einstimmig**, 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) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschloss **einstimmig**, 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) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschloss **einstimmig**, 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.

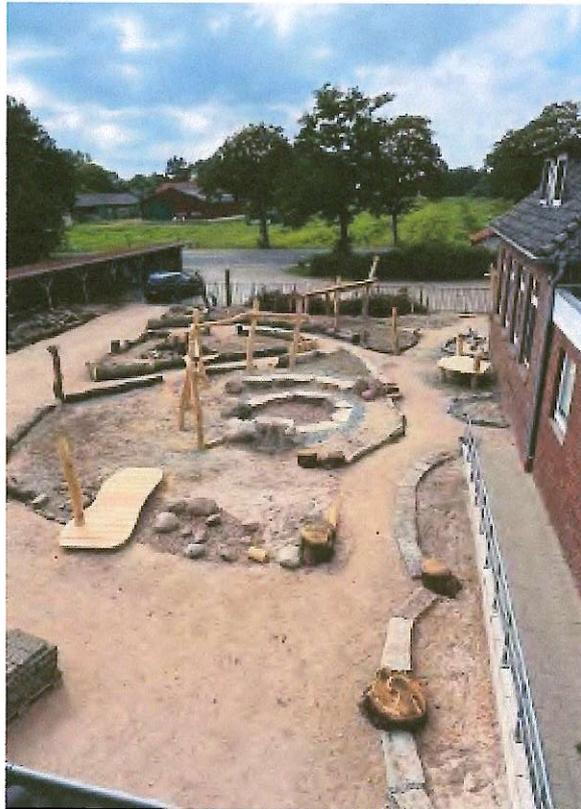
**Abstimmungsergebnis**

Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	8
Davon stimmberechtigt	8
Ja-Stimmen	8
Nein-Stimmen	0
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

## 13. Kenntnissgaben

### A.

Bürgermeisterin Fuchs berichtete ausführlich über die Arbeiten zum Baufortschritt der Umgestaltung des Schulhofes der Grundschule Moorriem. Dabei dankte sie allen Helfern, dem Lehrerkollegium der Grundschule Moorriem, den Eltern, der Firma Thormählen sowie der Architektin, Frau Mohrdiek.



### B.

Mit den Bauarbeiten des Spielplatzes im Baugebiet Hogenkamp wurde begonnen.

### C.

Die Bushaltestellen Schützenweg und Nordermoor bei Mode W sind fertiggestellt.

### D.

Die Instandhaltung der Sicherheitsbeleuchtung der Stadthalle ist fertiggestellt.

### E.

Mit der Sanierung der Lüftungsanlage Hallenbad wird planmäßig Anfang September begonnen.

## F. Besuch des Ministerpräsidenten Stephan Weil

Der Ministerpräsident des Landes Niedersachsen hat im Rahmen einer Wesermarsch-Tour Elsfleth besucht. Am 01.08.2024 hat sich Herr Weil in einer kleinen Runde über anstehende Projekte der erneuerbaren Energien informiert. Nach einem einleitenden Verwaltungsüberblick und Ausführungen zu Freilandphotovoltaikanlagen erläuterten die Akteure EWE (Herr Dohler), Uniper (Frau Grebe) und Elements Green (Herr Zimmermann) ihre Vorhaben. Dabei wurde sich über Themen zu Wasserstoffherzeugung und -Speicherung, - Leitungen, FFPV und Batteriespeicher informiert. Festzustellen ist, dass sich die Wesermarsch mit Elsfleth zu einer Energieregion entwickeln wird. Daraus entwickeln sich Chancen.



Foto: Büro MdL Karin Logemann 01.08.2024:



## G. Batteriespeicher, Vorwerkshof

Anmerkung: In der Presse wurde zum Besuch des Ministerpräsidenten ein Standort in Huntorf genannt. Es handelt sich korrekterweise bei diesem Projekt um den Standort Vorwerkshof.

Standort in Elsfleth-Vorwerkshof; nördlich der Schaltanlage Elsfleth-West:

Firma Elements Green, Vorwerkshof, ca. 18 ha mit Ausgleich, 14. FNP-Änd.+B-66, Vorentwurf in Erstellung

Mit der 2 Ausbaustufe, Größe: ca. 1 ha je 100 MW, installierte Leistung: 847 MW, Anzahl System (BESS): 168 Container (20 Fuß-Container, 3 zusammen, 2 x Batterie, 1 x Technik/Wechselrichter), geplante Investitionssumme ca. 500 Mio €, in der ersten Ausbaustufe 250 Mio €).



## H. EWE, Erdgasspeicher Huntorf, unterirdischer Wasserstoffspeicher

- Umrüstung Kaverne „Huntorf K1“ (zunächst 1 von 7 Kavernen)

Projektabschluss in 2027 Gesamtinvestitionen: über 90 Mio. EUR



Die Gesamthöhe der Kaverne selbst beträgt ca. 160 m.

• Die Erdgaskaverne wird seit fast 50 Jahren sicher genutzt.

Anmerkung: Das Projekt gilt für die Umrüstung der ältesten Kaverne K1 von H-Gas auf Wasserstoff bis 2027. Langfristig sollen alle 7 Kavernen umgerüstet werden.

EWE, Aufbau einer Wasserstoffinfrastruktur = Projekt „Clean Hydrogen Coastline“

Projektname: CHC Speicher Huntorf - Bauherr: EWE GASSPEICHER GmbH

- Anschluss des Wasserstoff-Speichers an das Wasserstoff-Kernnetz



### Erzeugung von grünem Wasserstoff

1 CHC Elektrolyse Ostfriesland  
320 MW-Elektrolyseanlage in Emden-Ost

2 CHC Elektrolyse Bremen  
50 MW-Elektrolyseanlage in Bremen

### Speicherung / Strukturierung

3 CHC Speicher Huntorf  
Umwidmung einer Kaverne für Wasserstoff

### Transport

4 CHC H<sub>2</sub>-Pipeline Infrastruktur Nordwest  
Verbindungsleitungen der GTG NORD zu HyPerLink

5 HyPerLink  
Transportnetz der Gasunie Deutschland

### Nutzung

6 ArcelorMittal Bremen  
Konstanter H<sub>2</sub>-Einsatz in der Stahlerzeugung

## I. Uniper, CHESS Huntorf, Energy Transformation Hub Nordwest

Uniper-Projekte im Gemeindegebiet der Stadt Elsfleth sind die Wasserstoffherzeugung mittels eines Elektrolyseurs am Kraftwerk Huntorf sowie großflächige Freiflächenflächenanlagen (FFPV). Mit diesem Strom aus erneuerbaren Energien soll „grüner Wasserstoff“ in Huntorf erzeugt werden.

Die Fa. Uniper ist dabei, das Projekt ‚CHESS Huntorf‘ fortzuführen. Ziel dieses Projekts ist, eine Anlage zur Herstellung von sog. grünem Wasserstoff zu errichten. Die Elektrolyseleistung wird ca. 30 MW betragen, die Produktionskapazität ca. 13 t pro Tag.

- Uniper beabsichtigt, in Elsfleth eine **Informationsveranstaltung** durchzuführen. Das Unternehmen wird über die Presse informieren.



## J. Freiflächenflächenanlagen (FFPV) - Sachstand

### Laufende Projekte

Uniper, Moorhausen, Fuchsberg, Heideich, Rockenmoor, zu CHESS Huntorf sh. oben, ca. 231 ha, 11. FNP-Änd.+B-63; Vorentwurf hat ausgelegen, Entwurf steht bevor.

SK Drei, Heideich-Süd, ca. 27 ha, 13. FNP-Änd.+B-65, Vorentwurf hat ausgelegen.

WSW, Birkenheide, ca. 34 ha, 12. FNP-Änd.+B-64, Vorentwurf steht bevor.

## K. Tennet- und Amprion, Hochspannungsleitungen

Über die Leitungsprojekte wurde kurz berichtet. Elsfleth ist mit der Schaltanlage Elsfleth-West ein wichtiger Netzverknüpfungspunkt. Mit Erweiterung der Tennet-Anlage auf rd. 9 ha in Vorwerkshof werden die Überlandleitungen auf 380 kV ertüchtigt. Im Rahmen der Netzsicherheit gibt es gewichtige Argumente für den massiven Ausbau in der Wesermarsch. Der Einfluss der Stadt Elsfleth ist zu den Vorhaben gering. Hervorzuheben ist der Konverterstandort in Großenmeer-Kuhlen. Von dort führen Erdkabel als „Rhein-Main-Link“ westlich der L 864 durch das Gemeindegebiet der Stadt Elsfleth Richtung „Hunte“ gen Hessen.

## 14. Anträge und Anfragen

Es lagen keine Anträge und Anfragen vor.