

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

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. November 2024

Einladung

zur öffentlichen Sitzung

Gremium: Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen		WiStaBau/17/2024
am: Donnerstag, den 28.11.2024	um: 18:00 Uhr	Ort: Heye-Saal in der Heye-Stiftung, Rathausplatz 3, 26931 Elsfleth

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 27. August 2024
- 5 Einwohnerfragestunde
- 6 Stadtsanierung, Öffentliche Maßnahme, Aufwertung des öffentlichen Raums
hier: Rittersweg
- Beschlussfassung der Entwurfsplanung
Vorlage: FD4/100/2024
- 7 10 A. Flächennutzungsplanänderung "Windpark Niederhörne" im Gebiet
der Stadt Elsfleth
a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen zum Entwurf
b) Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplanes
(Feststellungsbeschluss)
Vorlage: FD4/101/2024
- 8 10 B. Flächennutzungsplanänderung
"Windparks Wehrder-Bardenfleth-Burwinkel-Huntorf" im Gebiet der Stadt Elsfleth
a) Beschlussfassung des Entwurfes
b) Beschlussfassung über die Auslegung des Entwurfes
(Beschluss über die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
Vorlage: FD4/102/2024
- 9 14. Flächennutzungsplanänderung, Batteriegroßspeicher in Elsfleth-Vorwerkshof
hier: Projekt des Unternehmens Elements Green Deutschland GmbH
a) Beschlussfassung des Vorentwurfes
b) Beschlussfassung über die Auslegung des Vorentwurfes
Vorlage: FD4/103/2024
- 10 Bebauungsplan Nr. 66, Batteriegroßspeicheranlage in Elsfleth-Vorwerkshof
hier: Projekt des Unternehmens Elements Green Deutschland GmbH
a) Beschlussfassung des Vorentwurfes
b) Beschlussfassung über die Auslegung des Vorentwurfes
Vorlage: FD4/104/2024
- 11 Stadtsanierung; Modernisierungsrichtlinie für das Sanierungsgebiet
"Elsfleth-Innenstadt"
- Beschlussfassung über die Neufassung der Modernisierungsrichtlinie
Vorlage: FD4/105/2024

- 12 Gemeindeentwicklung; Potenzialanalyse für ein interkommunales Gewerbegebiet in der Wesermarsch in Nordenham und Stadland
- Vorstellung durch die Wirtschaftsförderung Wesermarsch GmbH
Vorlage: FD4/106/2024
- 13 Kenntnissgaben
- 14 Anträge und Anfragen

**Besetzung des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung,
Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 28.11.2024, um 18:00 Uhr
im Heye-Saal in der Heye-Stiftung, Rathausplatz 3, 26931 Elsfleth**

Name

Vorsitzende/r

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

stellv. Vorsitzende/r

Ratsherr Daniel Röhl	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
------------------------	-----

Ratsherr Bernd Bhattacharyya-Wiegmann für Ratsfrau Dana Wiegmann	Bündnis 90/Die Grünen
--	-----------------------



Fachdienst: Fachdienst 4
Bearbeiter/in: Martin Kopka
Vorlage Nr.: FD4/100/2024
Datum: 12.11.2024

Beschlussvorlage

**Stadtsanierung, Öffentliche Maßnahme, Aufwertung des öffentlichen Raums
hier: Rittersweg
- Beschlussfassung der Entwurfsplanung**

Beratungsfolge

Termin

Behandlung

Verwaltungsausschuss	05.12.2023	nicht öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	28.11.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	05.12.2024	nicht öffentlich

Sach- und Rechtslage

Als Fortführung der Sanierungsmaßnahmen im Zuge des Städtebauprogramms ist für 2024 (Planung) und 2025/26 (Ausführung) die Sanierung folgender Gemeindestraße beabsichtigt:

- **Rittersweg** (Gemeindestraße zwischen der Hafenstraße und der Steinstraße) mit Nebenanlagen, Gesamtlänge rd. 150 m, Fläche insg. rd. 1.350 m²

Die wichtige Wegeverbindung zur Innenstadt soll aufgewertet werden. Gemäß Gestaltungskonzept der Stadtsanierung ist ein Asphaltbelag und beim Fußweg ein großformatiger, hellbeiger Betonpflasterstein beabsichtigt. Die Beleuchtung soll verbessert werden. Die Gestaltung orientiert sich an der bereits sanierten Fläche der benachbarten Hafenstraße.

Der OOWV wird im Rahmen des Generalentwässerungsplanes die Abwasser- und Regenwasserleitungen erneuern. In diesem Zuge sollen Synergieeffekte mit Erneuerungen der Oberfläche genutzt werden.



Am 14.11.2024 wurde die Entwurfsplanung den Anliegern vorgestellt. Die Verwaltung wird über Verlauf und Ergebnis berichten.

- Die Planerin, Frau Wessels, wird dem Fachausschuss am 28.11.2024 die Entwurfsplanung Rittersweg erläutern.



Nähere Ausführungen:

Die Entwurfsplanung ist als zu beschließende Planung ein Planungskonzept, das alle projektspezifischen Punkte berücksichtigt.

Die Entwurfsplanung ist somit Voraussetzung einer detaillierten Ausführungsplanung.

Gemäß Verwaltungsausschussbeschluss vom 05.12.2023 wurde der Auftrag zur Entwurf- und Ausführungsplanung an das Planungsbüro Kördel & Partner, Delmenhorst, vergeben.

Die Arbeiten wurden lt. HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) beschränkt ausgeschrieben. Die Bauüberwachung wird die Stadt Elsfleth selbst durchführen.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss zu empfehlen, die vom Planungsbüro Kördel & Partner erstellte Entwurfsplanung der Maßnahme Rittersweg im Sanierungsgebiet „Elsfleth-Innenstadt“ zu beschließen.



Fachdienst: Fachdienst 4
Bearbeiter/in: Martin Kopka
Vorlage Nr.: FD4/101/2024
Datum: 12.11.2024

Beschlussvorlage

10 A. Flächennutzungsplanänderung "Windpark Niederhörne" im Gebiet der Stadt Elsfleth
a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen zum Entwurf
b) Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplanes
(Feststellungsbeschluss)

Beratungsfolge

Termin

Behandlung

Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	24.11.2022	öffentlich
Verwaltungsausschuss	06.12.2022	nicht öffentlich
Rat	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	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	12.09.2024	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	28.11.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	05.12.2024	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	10.12.2024	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. Windpark Niederhörne“ wurde die vorbereitende Bauleitplanung für das Unternehmen Alterric eigenständig fortgeführt. Grund ist, dass für diesen Teilbereich 1 der Studie die erforderlichen Gutachten zur Entwurfsauslegung vorlagen. Die Unterlagen wurden mit ausgelegt.

Diese 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 Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange ausgeführt. Diese hatten nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB Möglichkeit, zum auszulegenden Entwurf Stellung zu nehmen.

Das Planungsbüro Diekmann & Mosebach und Partner, Rastede, wird die zum Entwurf 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 werden aufgrund des Umfangs zur Einladung des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 28.11.2024 als **Anlage** über die Sitzungsfächer verteilt.

Das Planungsbüro hat einen Satzungsentwurf der 10 A. Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung mit einem Geltungsbereich gefertigt. Dieser Satzungsentwurf wird dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 28.11.2024 mit der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht nebst Gutachten und Standortkonzept vorgestellt. Herr Korte wird als Planer voraussichtlich von Herrn Waldeck und Herrn Bosse als Vertreter des Windparkunternehmens begleitet. Die Projektierer werden für Fragen zur Verfügung stehen.

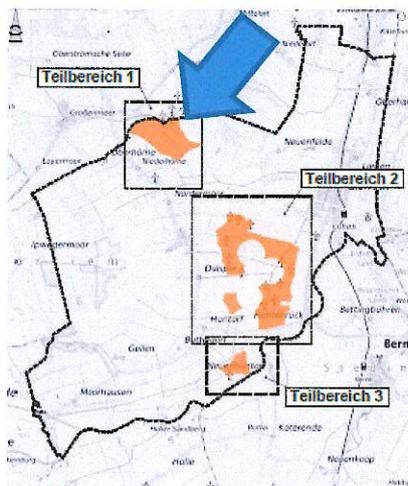
- Die Satzungsunterlagen (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht) wurden aufgrund des Umfangs als **Anlage** über die Sitzungsfächer verteilt.

Die in den Unterlagen aufgeführten Gutachten zu Brutvögel, Gastvögel und Fledermäuse wurden zur Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 27.08.2024 verteilt und sind unverändert.

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 Satzungsfassung ist vom Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen zu beraten und zu beschließen. Nach Beschlussfassung durch den Rat wird die Satzung nach Genehmigung des Landkreises öffentlich ausgelegt.



Weitere Ausführungen:

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

Abgesehen von den in der 10. FNP-Änderung genannten Teilbereichen 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) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, über die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf 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, die Satzung der 10 A. Flächennutzungsplanänderung „Windpark Niederhörne“ mit Umweltbericht, Begründung mit Gutachten und Standortpotenzialstudie für Windenergie der Stadt Elsfleth zu beschließen (Feststellungsbeschluss).



Fachdienst: Fachdienst 4
Bearbeiter/in: Martin Kopka
Vorlage Nr.: FD4/102/2024
Datum: 12.11.2024

Beschlussvorlage

10 B. Flächennutzungsplanänderung "Windparks Wehrder-Bardenfleth-Burwinkel-Huntorf" im Gebiet der Stadt Elsfleth
a) Beschlussfassung des Entwurfes
b) Beschlussfassung über die Auslegung des Entwurfes
(Beschluss über die 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	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	23.03.2023	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	28.11.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	05.12.2024	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	10.12.2024	öffentlich

Sach- und Rechtslage

Ziel der 10 B. Änderung des Flächennutzungsplanes, „Windparks Wehrder-Bardenfleth-Burwinkel-Huntorf“ 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 Windpark Wehrder Projekt GmbH, Elsfleth.

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 von Sonderbauflächen für Windkraftanlagen geschaffen werden. Basis ist die „Standortpotenzialstudie Windenergie der Stadt Elsfleth“ aus dem Jahre 2022.

Mit der Aufspaltung/Fortführung in „10 B.“ wird die vorbereitende Bauleitplanung für das Unternehmen Windpark Wehrder Projekt GmbH eigenständig fortgeführt. Grund ist, dass für diese Teilbereiche 2 und 3 der Studie die erforderlichen Gutachten zur Entwurfsauslegung vorliegen. Die Unterlagen werden mit ausgelegt.

Diese Änderung der 10 B. Flächennutzungsplanänderung zugunsten der Windpark Wehrder-Projekt GmbH zur Anpassung der Flächen gemäß Windpotenzialstudie der Windparks Wehrder, Bardenfleth, Burwinkel und Huntorf wird im zweistufigen Beteiligungsverfahren (Aufstellung, Vorentwurf, Entwurf, Satzung) mit Umweltbericht und Anlagen durchgeführt.

Es wurde zur 10. Flächennutzungsplanänderung mit diesen Bereichen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange ausgeführt. Das Planungsbüro Diekmann & Mosebach und Partner, Rastede, hat die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Fachausschusses am 27.08.2024 vortragen. Über die Abwägungen wurde in den Gremien beraten und einstimmig die Empfehlungen beschlossen. Da die Gremien mit Fachausschuss, Verwaltungsausschuss und Rat über sämtliche zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen beschlossen hat, wird auf eine erneute Zusendung und wiederholte Beschlussvorlage verzichtet.

Näheres ist der Begründung zur 10 B. Flächennutzungsänderung zu entnehmen. Herr Korte wird vom Planungsbüro hierzu Näheres ausführen.

Das Planungsbüro hat einen Entwurf der 10 B. Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung mit einem Geltungsbereich gefertigt. Dieser Entwurf wird dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 28.11.2024 mit der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht nebst Gutachten und Standortkonzept vorgestellt. Der Planer wird voraussichtlich von Herren Jelkmann und Büsing als Vertreter des Windparkunternehmens begleitet. Die Projektierer werden für Fragen zur Verfügung stehen.

- Die Entwurfsunterlagen (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht, Gutachten zu Avifauna zu Brutvögel, Gastvögel und Weißstörche) werden 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 B. 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.

Die Stadt Elsfleth hat sich im Laufe des Verfahrens zur vorliegenden Änderungsplanung entschieden, die Teilfläche 1 „Windpark Niederhörne“ in der 10. A Flächennutzungsplanänderung in einem gesonderten Verfahren vorzuziehen.

- Die Teilflächen 2 der Windpotenzialstudie = „Wehrder“, „Burwinkel“, „Bardenfleth“ und 3 = „Huntorf“, werden hiermit als 10 B. Flächennutzungsplanänderung „Windparks Wehrder-Bardenfleth-Burwinkel-Huntorf“ eigenständig weitergeführt.

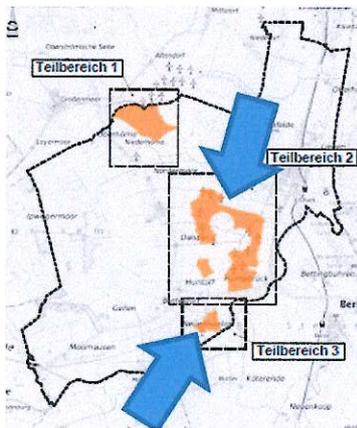
Die Unternehmen Windpark Wehrder Projekt GmbH (= Firma Windpark Wehrder) hat seinerzeit einen Antrag gestellt, den Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth zu ändern. Für folgenden in der Windpotenzialstudie der Stadt Elsfleth aufgeführten Suchräume wurde eine Flächennutzungsplanänderung beantragt:

Suchraum VI „Wehrder“, Suchraum V „Bardenfleth“, Suchraum VII „Burwinkel“ (alle Teilbereich 2 der Studie), Suchraum VIII „Huntorf“ (Teilbereich 3 der Studie)

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 Geltungsbereich mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 10 B. 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 B. FNP-Änderung beträgt ca. 515,1 ha (Bardenfleth und Werder rd. 440,6 ha, Burwinkel rd. 27,8 ha, Huntorf rd. 46,7 ha) und beinhalten mit Rotor-out-Flächen der vorgenannte Suchraum für Windparks.

Abgesehen von den in der 10. FNP-Änderung genannten Teilbereichen 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) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den Entwurf der 10 B. Flächennutzungsplanänderung, „Windparks Wehrder-Bardenfleth-Burwinkel-Huntorf“ mit Umweltbericht, Begründung mit Gutachten und Standortpotenzialstudie für Windenergie 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, 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.



Fachdienst: Fachdienst 4

Bearbeiter/in: Martin Kopka

Vorlage Nr.: FD4/103/2024

Datum: 12.11.2024

Beschlussvorlage

**14. Flächennutzungsplanänderung, Batteriegroßspeicher in Elsfleth-Vorwerkshof
hier: Projekt des Unternehmens Elements Green Deutschland GmbH**

a) Beschlussfassung des Vorentwurfes

b) Beschlussfassung über die Auslegung des Vorentwurfes

Beratungsfolge

Termin

Behandlung

Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	26.03.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	04.04.2024	nicht öffentlich
Rat	12.04.2024	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	28.11.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	05.12.2024	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	10.12.2024	öffentlich

Sach- und Rechtslage

Das Unternehmen Elements Green Deutschland GmbH hat einen Antrag gestellt, mit Aufstellung eines Bebauungsplanes den Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth zu ändern.

Mit den Bauleitplanverfahren wird das Ziel verfolgt, planungsrechtliche Grundlagen für den Bau eines Großbatteriespeichers bei der Schaltanlage Elsfleth-West zu schaffen. Die Fläche befindet sich in Höhe der Schaltanlage Elsfleth-West in Vorwerkshof, nördlich der K 213/Nordermoorer Hellmer.

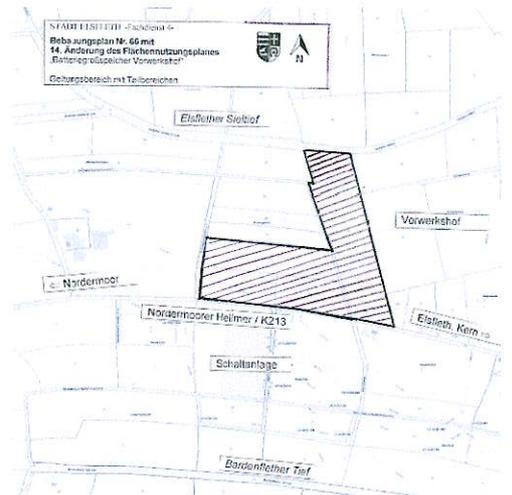
Mit dem Batteriespeicher soll Strom gespeichert und bei Bedarf in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden. Es ist eine -Sonderbaufläche Großbatteriespeicher- vorgesehen.

Das Vorhaben beläuft sich über eine Größe von rd. 18 ha. Das Unternehmen hat die Flächen langfristig gepachtet.

Mit Sitzung vom 12.09.2024 hat der Rat einstimmig die Aufstellung der 14. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 66 „Batteriegroßspeicheranlage in Elsfleth-Vorwerkshof“ beschlossen.

Das Planungsbüro Planungsbüros Diekmann & Mosebach und Partner hat Vorentwürfe der 14. Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung sowie des parallelen Bebauungsplan Nr. 67 erstellt.

Die Vorentwürfe werden dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 28.11.2024 mit der Planzeichnung, der Begründung, dem Umweltbericht und weiteren Anlagen vorgestellt. Der Planer wird eventuell von einem Vertreter des Unternehmens Elements Green begleitet und wird für Fragen zur Verfügung stehen.



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

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

Der Vorentwurf 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 sowie Möglichkeit, zu den auszulegenden Vorentwürfen Stellung zu nehmen.



Die Nähe des Großbatteriespeichers zum Umspannwerk ist erforderlich. Hierzu gibt es technische und wirtschaftliche Gründe. Für 100 MW Batteriespeicher wird ca. 1 ha benötigt.

Geplant ist einer 1. Bauphase ein 423 MW Großbatteriespeicher. Hierzu werden ca. 84 rd. 20 Fuß große Container auf einer Schotterfläche aufgestellt. Hinzu kommen 1 oder 2 schwere Trafos.

Beabsichtigt ist eine 2. Phase insg. 168 Containern auf insg. rd. 8 ha für insgs. rd. 857 MW.

Aus der Stromspeicher-Strategie des Bundes:

Die Integration der stark wachsenden Anteile der Stromerzeugung aus Windenergie (Ziele: 115 GW Wind Onshore und 30 GW Wind Offshore in 2030) und PV (Ziel: 215 GW in 2030) erfordert zukünftig mehr Flexibilität im Energiesystem. Für das Energieversorgungssystem geht es einerseits um die Energiespeicherfunktion, also die zeitliche Verschiebung von Erzeugung oder Verbrauch für unterschiedliche Speicherdauern.

Hierfür müssen nicht einzelne konkrete Speichertechnologien in einem bestimmten Umfang vorhanden sein, sondern die erforderlichen Speicherfunktionen müssen im System in Gänze erbracht werden können. Andererseits werden **Stromspeicher auch zur Unterstützung der Stabilität der Stromversorgung benötigt.**

Beschlussvorschlag

- a) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den Vorentwurf der 14. Flächennutzungsplanänderung „Batteriegroßspeicher Elsfleth-Vorwerkshof“ 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 des Vorentwurfes 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.: FD4/104/2024
Datum: 13.11.2024

Beschlussvorlage

**Bebauungsplan Nr. 66, Batteriegroßspeicheranlage in Elsfleth-Vorwerkshof
hier: Projekt des Unternehmens Elements Green Deutschland GmbH**
a) **Beschlussfassung des Vorentwurfes**
b) **Beschlussfassung über die Auslegung des Vorentwurfes**

Beratungsfolge

Termin

Behandlung

Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	26.03.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	04.04.2024	nicht öffentlich
Rat	12.04.2024	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	28.11.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	05.12.2024	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	10.12.2024	öffentlich

Sach- und Rechtslage

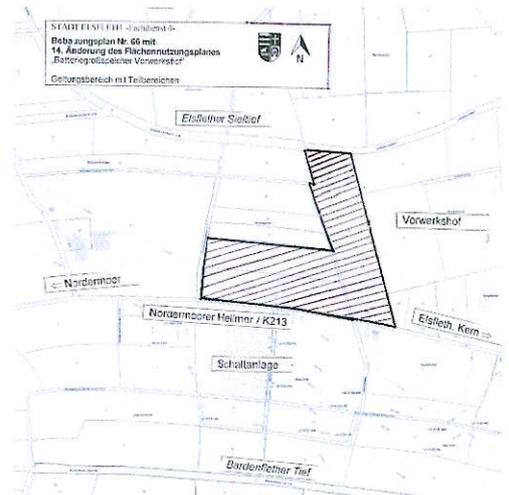
Das Unternehmen Elements Green Deutschland GmbH hat einen Antrag gestellt, mit Aufstellung eines Bebauungsplanes den Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth zu ändern. Mit den Bauleitplanverfahren wird das Ziel verfolgt, planungsrechtliche Grundlagen für den Bau eines Großbatteriespeichers bei der Schaltanlage Elsfleth-West zu schaffen. Die Fläche befindet sich in Höhe der Schaltanlage Elsfleth-West in Vorwerkshof, nördlich der K 213/Nordermoorer Hellmer.

Mit dem Batteriespeicher soll Strom gespeichert und bei Bedarf in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden. Es ist eine -Sonderbaufläche Großbatteriespeicher- vorgesehen. Das Vorhaben beläuft sich über eine Größe von rd. 18 ha. Das Unternehmen hat die Flächen langfristig gepachtet.

Mit Sitzung vom 12.09.2024 hat der Rat einstimmig die Aufstellung der 14. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 66 „Batteriegroßspeicheranlage in Elsfleth-Vorwerkshof“ beschlossen.

Das Planungsbüro Planungsbüros Diekmann & Mosebach und Partner hat Vorentwürfe der 14. Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung sowie des parallelen Bebauungsplan Nr. 67 erstellt.

Die Vorentwürfe werden dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 28.11.2024 mit der Planzeichnung, der Begründung, dem Umweltbericht und weiteren Anlagen vorgestellt. Der Planer wird eventuell von einem Vertreter des Unternehmens Elements Green begleitet und wird für Fragen zur Verfügung stehen.



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

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

Der Vorentwurf 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 sowie 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 Bebauungsplanes Nr. 66 „Batteriegroßspeicheranlage Elsfleth-Vorwerkshof“ 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 des Vorentwurfes 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.: FD4/105/2024

Datum: 13.11.2024

Beschlussvorlage

**Stadsanierung; Modernisierungsrichtlinie für das Sanierungsgebiet "Elsfleth-Innenstadt"
- Beschlussfassung über die Neufassung der Modernisierungsrichtlinie**

Beratungsfolge

Termin

Behandlung

Verwaltungsausschuss	01.10.2024	nicht öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	28.11.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	05.12.2024	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	10.12.2024	öffentlich

Sach- und Rechtslage

Mit Datum vom 01.01.2022 ist eine neue Städtebauförderrichtlinie des Landes Niedersachsen in Kraft getreten. Aufgrund der darin enthaltenen Regelungen zur Förderung von Privatmaßnahmen im Sanierungsgebiet hat die Stadt Elsfleth mit Aufhebungssatzung ihre Modernisierungsrichtlinie außer Kraft gesetzt.

Gemäß Ziffer 5.3.3.1 Abs. 5 c) der Städtebauförderrichtlinie sind bei Förderungen an Private der prüfenden Behörden (Amt für regionale Landesentwicklung und ggf. NBank) die kommunale Modernisierungsrichtlinie vorzulegen. Dies bedeutet, dass die Stadt Elsfleth eine derartige örtliche Satzung wiederaufleben lassen sollte, um bei Bedarf Privatmaßnahmen fördern zu können.

An die Verwaltung neben lose Anfragen in den Vorjahren weitere Sanierungsvorhaben herangetragen worden.

Für die Stadt Elsfleth bestehen folgende Möglichkeiten:

- Förderung gemäß neuer Modernisierungsrichtlinie der Stadt
oder alleinig bei Verzicht einer Förderung:
- Ausstellung einer Steuerbescheinigung zur verbesserten steuerlichen Abschreibung der Sanierungskosten

Die Modernisierungsrichtlinie ist als **Anlage 1** beigefügt. Nach Beschlussfassung durch den Rat wird die Satzung nach (Hinweis-) Bekanntmachung rechtskräftig.
Die Förderhöhe ist gemäß Landesrichtlinie seit 2022 in der Höhe begrenzt.

Der Satzungsentwurf der Modernisierungsrichtlinie wird in der Sitzung vorgestellt.
Die Praxis hat aufgezeigt, dass von Sanierungswilligen im Einzelfall keine Steuerbescheinigung erwünscht ist. Diese möchten evtl. von einer direkten Zuwendung Gebrauch machen. In den Jahren zuvor wurde diese Möglichkeit gewährt. Darauf könnten sich künftig Eigentümer berufen. Um auch weiterhin eine monetäre Bezuschussung gewähren zu können, sollte die Modernisierungsrichtlinie neu aufgelegt werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, weiterhin den Sanierungswilligen eine Förderung aus Sanierungsmitteln anzubieten. Hierzu werden weiterhin Mittel für die Sanierung von Gebäuden in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) veranschlagt.

Die Gewährung ist an engen Voraussetzungen, wie z.B. Abschluss eines Modernisierungsvertrage und Vorlage von Angeboten verknüpft. Bei größeren Vorhaben ist eine Steuerbescheinigung wirtschaftlicher, könnte aber im Einzelfall von einem Antragsteller unerwünscht sein.

Zu Einzelmaßnahmen entscheidet der Verwaltungsausschuss nach Antrag und Einhaltung der Förderkriterien über die Gewährung eines Zuschusses bei Privatmaßnahmen im Sanierungsgebiet.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die Modernisierungsrichtlinie für das Sanierungsgebiet „Elsfleth-Innenstadt“ der Stadt Elsfleth.

Vorlage zu TOP

STADT ELSFLETH

DIE BÜRGERMEISTERIN



**Weser
Wasser
Weites Land**

Vorlage Nr.: FD4/106/2024

Fachdienst: Fachdienst 4
Bearbeiter/in: Martin Kopka
Vorlage Nr.: FD4/106/2024
Datum: 13.11.2024

Beschlussvorlage

**Gemeindeentwicklung; Potenzialanalyse für ein interkommunales Gewerbegebiet in der Wesermarsch in Nordenham und Stadland
- Vorstellung durch die Wirtschaftsförderung Wesermarsch GmbH**

Beratungsfolge

Termin

Behandlung

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Termin</u>	<u>Behandlung</u>
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	28.11.2024	öffentlich

Sach- und Rechtslage

Im Jahr 2011 hat der Landkreis Wesermarsch eine Konzeption für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung und -Vermarktung erarbeiten lassen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreis Wesermarsch wurde in den Kommunen Nordenham und Stadland ein „Vorbehaltsgebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe“ ausgewiesen. Die beiden Gemeinden haben im Juli 2020 beschlossen, diese Fläche interkommunal zu entwickeln und alle Kommunen im Landkreis Wesermarsch zu beteiligen. In 2022 wurde die Wirtschaftsförderung Wesermarsch GmbH damit beauftragt, dieses geplante Vorhaben auf seine Machbarkeit hin zu überprüfen und im Rahmen einer Potenzialanalyse die Ergebnisse dokumentieren zu lassen.

- Die Wirtschaftsförderung Wesermarsch wird mit den Herren Prof. Dr. Stührenberg, Kalmund mit Ramms (regecon GmbH) die Studie am 28.11.2024 eingehend vorstellen.

Im Nachgang sollte die Gelegenheit für Fragen an die Verfasser und Projektinitiatoren genutzt werden.

Die Potenzialanalyse für ein nachhaltiges interkommunales Gewerbegebiet in der Wesermarsch ist auf der Homepage der Wirtschaftsförderung einsehbar:

https://www.wf-wesermarsch.de/files/Downloads/2024_NiG_Potenzialanalyse_Kurzfassung.pdf

Aus dem RRÖP:



Beschlussvorschlag

Es ist keine Beschlussfassung erforderlich.