

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 3. Dezember 2024

Protokoll

zur öffentlichen Sitzung

Gremium: Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen		WiStaBau/17/2024
am: Donnerstag, 28.11.2024	Sitzungsdauer: 18:00 Uhr - 21:18 Uhr	Ort: Heye-Saal in der Heye-Stiftung, Rathausplatz 3, 26931 Elsfleth

Die Sitzung setzte sich aus öffentlichen Tagesordnungspunkten zusammen.

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

Brigitte Fuchs
Bürgermeisterin

Tagesordnung

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung
4. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung vom 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. Kenntnisgaben
14. Anträge und Anfragen

Teilnehmerverzeichnis

Name

stellv. Vorsitzende/r

Ratsherr Daniel Röhl SPD

Ausschussmitglieder

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

Ratsherr Jannes Böck CDU

Ratsherr Heinz Günter Doormann (für Beigeordneten Bierbaum) CDU

Beigeordnete Karin Gehlhaar SPD

Ratsherr Frank Lösekann FDP

Ratsherr Lasse Loske (für stellv. Bürgermeister Nieß) SPD

Ratsherr Malte Lübben CDU

Ratsfrau Gerlinde Röhr SPD

sonstige Sitzungsteilnehmer

Dipl.-Ing. Hartmut Doyen

Verw.-Ang. Martin Kopka

Frau Wessels (Planungsbüro Kördel & Partner)

Herr Korte (Planungsbürg Diekmann & Mosebach u. Partner)

Bürgermeisterin

Bürgermeisterin Brigitte Fuchs

Gäste

Beigeordnete Gudrun Göhr-Weber Bündnis 90/Die Grünen

Herr Schwarzenberg (Alterric)

Herr Jelkmann und Herr Hayen (Windpark Wehrder Projekt GmbH)

Herr Zimmermann (Elements Green)

Herr Prof. Dr. Stührenberg, Herr Kalmund
(Wirtschaftsförderung Wesermarsch)

Herr Ramms (regecon)

1.	Eröffnung der Sitzung
-----------	------------------------------

Stellv. Vorsitzender Röhl eröffnete um 18.00 Uhr die Sitzung.

2.	Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
-----------	---

Stellv. Vorsitzender Röhl stellte die ordnungsgemäße Einberufung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

3.	Feststellung der Tagesordnung
-----------	--------------------------------------

Die Tagesordnung wurde einstimmig festgestellt und genehmigt.

4.	Genehmigung des Protokolls über die Sitzung vom 27. August 2024
-----------	--

Das Protokoll über die Sitzung vom 27. August 2024 wurde einstimmig genehmigt.

5.	Einwohnerfragestunde
-----------	-----------------------------

In der Einwohnerfragestunde stellte eine Bürgerin die Frage, ob noch weitere Windparks in Moorriem geplant sind, da die EWE vor Jahren dort Flächen angepachtet hat. Frau Fuchs verneinte dieses. Der Rat der Stadt Elsfleth hat sich auf 3,54 % der Flächen des Elsflether Stadtgebietes festgelegt. Dazu gehört der Windpark Niederhörne, der Windpark Wehrder-Bardenfleth- Burwinkel-Huntorf, nicht die von der Bürgerin genannten Flächen von der EWE, die die Bürgerin angefragt hatte. Die Bürgerin erwiderte, dass sie dieses nicht glaubt.

Als 2. Frage wurde von ihr behauptet, dass Bürger von Windparks über Gebühr belastet werden sollen. Persönlich sind diese von einem bestehenden Windpark in Wehrder und neuen Windparkbereichen betroffen.

Bürgermeister Fuchs verwies hierzu auf das Windpotenzialkonzept der Stadt Elsfleth. Diese ist Grundlage der Bauleitplanung. Von einer „Umzingelung aller Bürger“ kann nicht die Rede sein. Ferner wurde über die Ausbauziele des Landes zur Ausweisungspflicht entsprechender Flächen berichtet.

Der erforderliche Abstand zu Wohngebäuden wird eingehalten. Die objektive Betroffenheit wird gesehen und ist berücksichtigt worden. Im Auslegungsverfahren haben Betroffene Möglichkeit, sich zu äußern. Die Stadt Elsfleth leistet ihren Beitrag zum Ausbau der Erneuerbaren.

Die Bürgerin war mit dieser Aussage nicht einverstanden und fühlt sich mit ihrem Mann in ihren Grundrechten verletzt.

6.	Stadtsanierung, Öffentliche Maßnahme, Aufwertung des öffentlichen Raums hier: Rittersweg - Beschlussfassung der Entwurfsplanung Vorlage: FD4/100/2024
-----------	--

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.

Beratung

Frau Wessels von Planungsbüro Kördel & Partner stellte die Entwurfsplanung Rittersweg vor. Die jetzige Breite der beidseitigen Fußwege mit 1,65 m bis 1,80 m wird beibehalten. Ebenso die Ausdehnung der Asphaltstraße mit 5,60 m. Die Stadt Elsfleth hat sich aus Gründen der Gefahrenreduktion entschlossen, keinen einseitigen breiteren Fußweg herzustellen. Die Wegeverbindung ist ein Schulweg. Querungen sollten daher -sofern möglich- vermieden werden.

Insgesamt orientiert sich die Planung an das Gestaltungskonzept Innenstadt.

7.	<p>10 A. Flächennutzungsplanänderung "Windpark Niederhörne" im Gebiet der Stadt Elsfleth</p> <p>a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen zum Entwurf</p> <p>b) Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplanes (Feststellungsbeschluss)</p> <p>Vorlage: FD4/101/2024</p>
----	--

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.

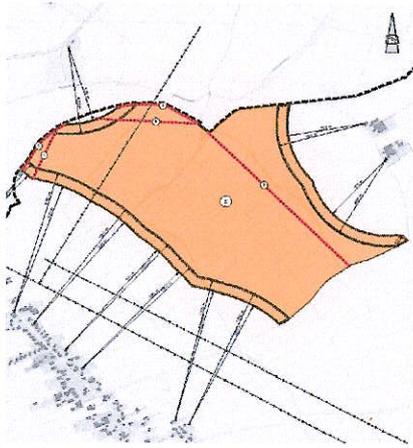
Das Planungsbüro Diekmann & Mosebach und Partner, Rastede, wird die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Fachausschusses vortragen. Insbesondere wird über wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen berichtet. Über die in der Anlage beigefügten Abwägungen ist zu beraten und Beschluss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



Grundsätzlich haben sich zum Satzungsentwurf keine Änderungen ergeben.

Der Satzungsentwurf der 10 A. Flächennutzungsplanänderung „Windpark Niederhörne“ wurde vom Planer vorgestellt.

Es wurde über Anlass und Ziel der Bauleitplanung sowie über die Standortpotenzialstudie Windenergieanlagen der Stadt Elsfleth berichtet. Ferner über Abstände zum Siedlungsband und Wohnhäuser. Die Ausschlusswirkung zum Verbot zur Erstellung von Windkraftanlagen außerhalb festgesetzter Bereiche wurde geschildert.

Die Stadt Elsfleth hat sich bewusst dazu entschlossen, keinen Bebauungsplan aufzustellen.

Dieser Bereich wurde aus der Studie entwickelt und ist somit mit Niederhörne ein neuer Standort für Windenergieanlagen im Gemeindegebiet.

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 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 beschloss **einstimmig**, 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).

Abstimmungsergebnis

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

8.	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
-----------	--

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.

Anmerkung: 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 Entwurffassung 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.

Weitere Ausführungen:

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.

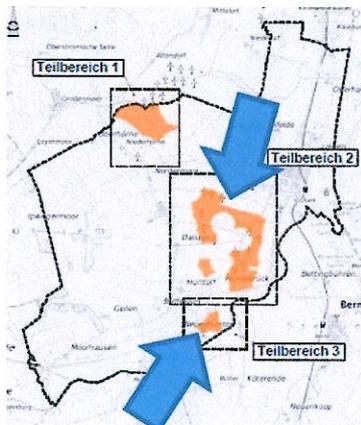
Die Unternehmen Windpark Wehrder Projekt GmbH (= Firma Windpark Wehrder) hat seinerzeit einen Antrag gestellt, den Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth zu ändern. Für folgenden in der Windpotenzialstudie der Stadt Elsfleth aufgeführten Suchräume wurde eine Flächennutzungsplanänderung beantragt:

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 Wehrder 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.

Beratung

Herr Korte erläuterte als Planer den Entwurf der 10 B. Flächennutzungsplanänderung „Windparks Wehrder-Bardenfleth-Burwinkel-Huntorf“.

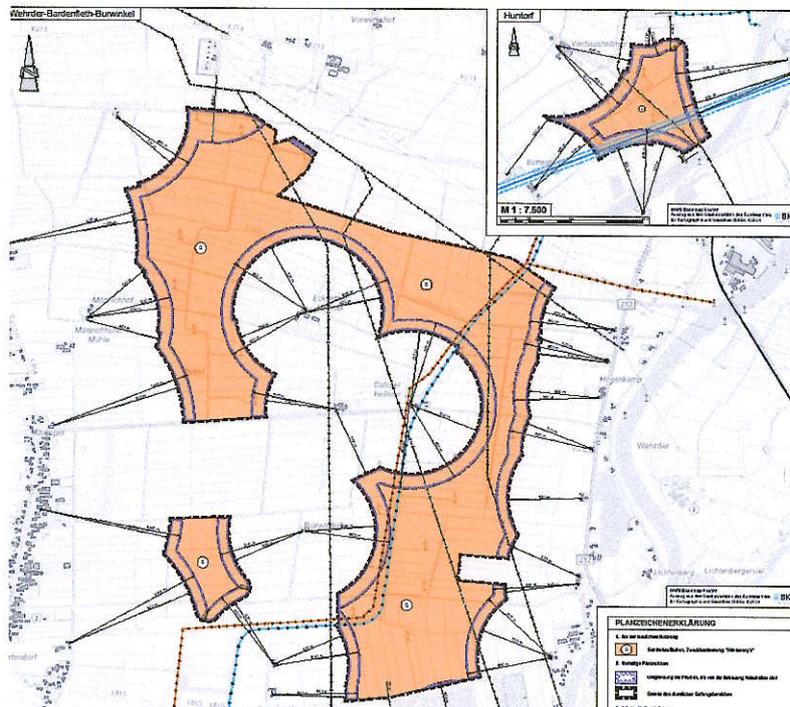
Da für diese Bereiche die erforderlichen Gutachten zur Avifauna (Vögel) vorliegen, wird die Bauleitplanung nunmehr als eigenständiges Verfahren weitergeführt. Herr Korte gab eine Übersicht der begleitenden Gutachten.

Über Anlass und Ziel und Standortpotenzialstudie wurden ausgeführt. Über Abstände zu Wohnhäusern wurde berichtet. Freihaltekorridore werden eingehalten.

Nach Auslegung des Vorentwurfes hat sich zum Entwurf eine geringfügige Änderung mit Verringerung des Bereiches zu den künftigen Elektrolyseuren in Huntorf ergeben. Ferner eine kleine Änderung im Osten mit geringer Vergrößerung des Geltungsbereiches Wehrder.

Die Gesamtfläche der Bereich zur Ausweisung eines Sondergebietes Windenergie beträgt ca. 516,5 ha.

Laut Wortbeitrag des Projektierers, Herrn Jelkmann, wird die Gesamthöhe einzelner Windkraftanlagen 203 m nicht übersteigen.



Beschluss

- a) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschloss **einstimmig**, 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 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	9
Davon stimmberechtigt	9
Ja-Stimmen	9
Nein-Stimmen	0
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

9.	<p>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</p>
----	---

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.

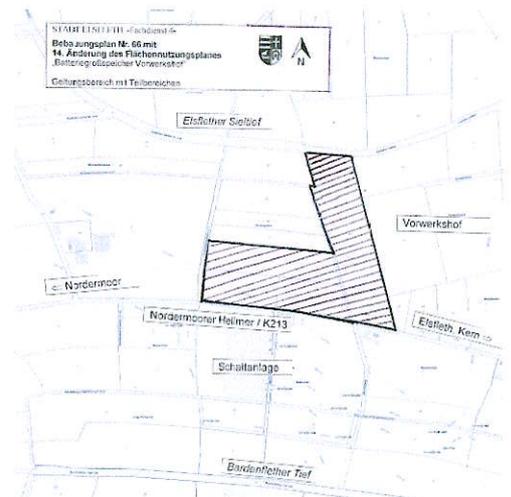
Das Vorhaben beläuft sich über eine Größe von rd. 18 ha. Das Unternehmen hat die Flächen langfristig gepachtet.

Mit Sitzung vom 09.04.2024 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.

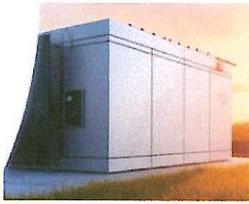
- Die Vorentwurfsunterlagen (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht und weiteren Anlagen/Gutachten) werden aufgrund des Umfangs als **Anlage** über die Sitzungsfächer verteilt.



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.

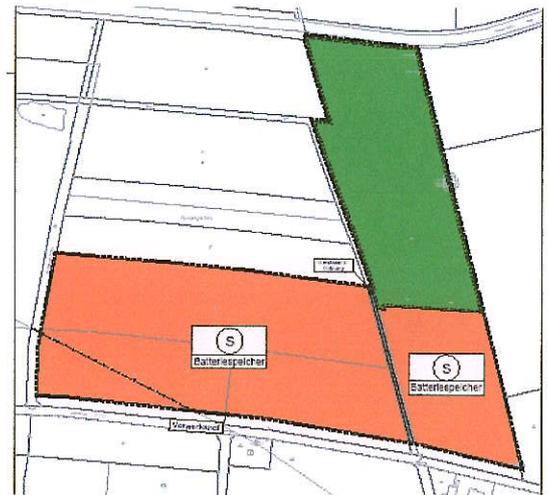
Hierfür müssen nicht einzelne konkrete Speichertechnologien in einem bestimmten Umfang vorhanden sein, sondern die erforderlichen Speicherfunktionen müssen im System in Gänze erbracht werden können. Andererseits werden **Stromspeicher auch zur Unterstützung der Stabilität der Stromversorgung benötigt**.

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.

Beratung

Herr Korte vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach und Partner erläuterte den Vorentwurf der 14. Flächennutzungsplanänderung „Batteriegroßspeicher Elsfleth-Vorwerkshof“. Die Planzeichnung mit dem Geltungsbereich wurde vorgestellt. Innerhalb der rd. 17 ha großen Fläche befinden sich die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurden erläutert. Über die Bereiche der Nutzungen mit umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen vor Ort ist berichtet worden. Es können bis zu 4 m hohe Container mit Batteriespeicher aufgestellt werden.. Ein für die Anlage erforderliches Umspannwerk ist ab 45 m Entfernung zur Kreisstraße möglich. Entlang der Straße wird ein Pflanzstreifen mit einer Baumreihe festgesetzt. Es folgt ein 3,5 m hoher Erdwall mit Blühstreifen. Die Container sind, wie die Zaunanlage, in grün auszuführen. Es wird eine große Fläche zur extensiven Grünlandbewirtschaftung festgesetzt. In Nähe zum künftigen Radweg an der Kreisstraße wurde eine Informationsfläche festgesetzt. Gewässerräumstreifen wurden berücksichtigt.



Herr Zimmermann von Elements Green Deutschland GmbH bestätigte die Aussage, dass zwei Bauphasen erfolgen sollen.

Hierfür ist die Querung eines Gewässers innerhalb des Plangebiets erforderlich. Laut dem Projektierer wird in der Regel ein wasserdurchlässiges Material bei den baulichen Anlagen verwendet. Bodenversiegelungen sollen soweit möglich vermieden werden. Die Anlage wird sich gut in das Landschaftsbild einfügen.

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 14. Flächennutzungsplanänderung „Batteriegroßspeicher Elsfleth-Vorwerkshof“ 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 des Vorentwurfes nach § 3 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis

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

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
------------	---

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.

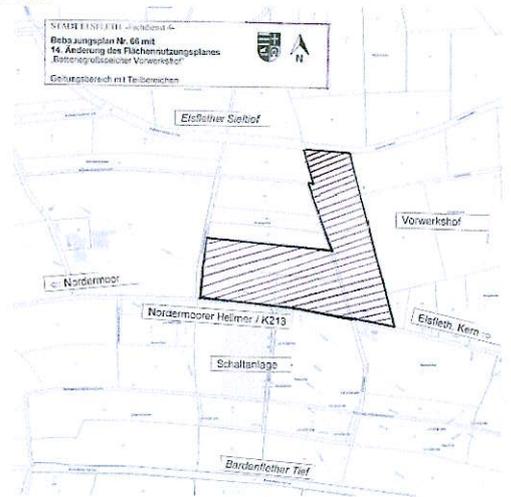
Das Vorhaben beläuft sich über eine Größe von rd. 18 ha. Das Unternehmen hat die Flächen langfristig gepachtet.

Mit Sitzung vom 09.04.2024 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.

Beratung

Herr Korte erläuterte den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 „Batteriegroßspeicheranlage Elsfleth-Vorwerkshof“.

Die Planzeichnung mit dem Geltungsbereich wurde vorgestellt. Innerhalb der rd. 17 ha großen Fläche befinden sich die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

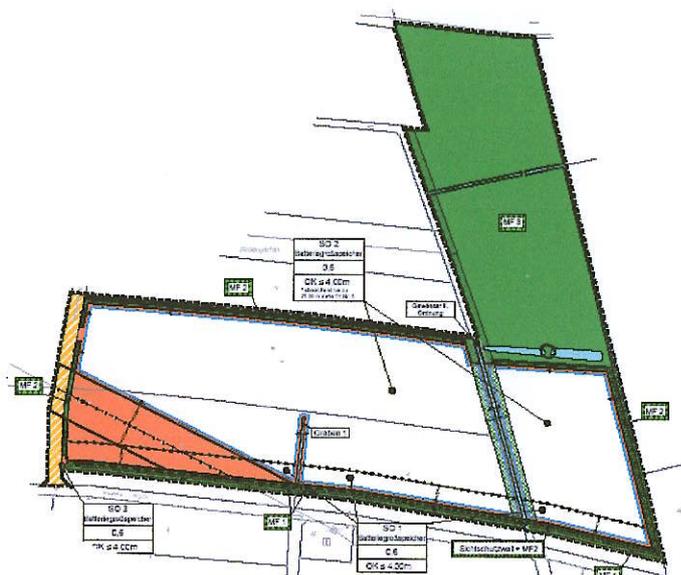
Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurden erläutert. Über die Bereiche der Nutzungen mit umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen vor Ort ist berichtet worden.

Es können bis zu 4 m hohe Container mit Batteriespeicher aufgestellt werden.. Ein für die Anlage erforderliches Umspannwerk ist ab 45 m Entfernung zur Kreisstraße möglich. Entlang der Straße wird ein Pflanzstreifen mit einer Baumreihe festgesetzt. Es folgt ein 3,5 m hoher Erdwall mit Blühstreifen. Die Container sind, wie die Zaunanlage, in grün auszuführen. Es wird eine große Fläche zur extensiven Grünlandbewirtschaftung festgesetzt.

In Nähe zum künftigen Radweg an der Kreisstraße wurde eine Informationsfläche festgesetzt. Gewässerräumstreifen wurden berücksichtigt.

Herr Zimmermann von Elements Green Deutschland GmbH bestätigte die Aussage, dass zwei Bauphasen erfolgen sollen. Hierfür ist die Querung eines Gewässers innerhalb des Plangebiets erforderlich. Laut dem Projektierer wird in der Regel ein wasserdurchlässiges Material bei den baulichen Anlagen verwendet. Bodenversiegelungen sollen soweit möglich vermieden werden.

Die Anlage wird sich gut in das Landschaftsbild einfügen.



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 Bebauungsplanes Nr. 66 „Batteriegroßspeicheranlage Elsfleth-Vorwerkshof“ 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 des Vorentwurfes nach § 3 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis

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

11.	Stadtsanierung; Modernisierungsrichtlinie für das Sanierungsgebiet "Elsfleth-Innenstadt" - Beschlussfassung über die Neufassung der Modernisierungsrichtlinie Vorlage: FD4/105/2024
-----	--

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 Modernisierungsvertrages 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 zu beschließen.

Beratung

Herr Kopka gab eine kurze Einführung zum Thema der Bezuschussung privater Maßnahmen an der Gebäudehülle. Die Modernisierungsrichtlinie für das Sanierungsgebiet Elsfleth-Innenstadt ist als **Anlage 1** beigefügt.

Gemäß der Förderrichtlinie des Landes ist zur Förderung privater Maßnahmen eine kommunale Modernisierungsrichtlinie als Fördergrundlage erforderlich. Die Praxis zeigt, dass im Einzelfall keine Steuerbescheinigung sondern direkte finanzielle Mittel erwünscht ist.

Über die Bagatellgrenze wurde berichtet. Ebenso über die gemäß Landesregelung geforderte dynamische Höchstförderungs Grenze.

In der anschließenden Beratung ist vom Fachausschuss eine kausale Mietpreisbremse angeregt worden. Die Verwaltung schilderte den Ablauf, der bereits jetzt geleistet wird. Bei einer Mietpreisdeckelung müsste z.B. jeder Mietvertrag bei einem bezuschussten Gebäude vorgelegt und geprüft werden. Ein derartiges Modell ist vielmehr von großen Städten zu leisten. Zudem sind die Mieten und die damit einhergehenden Belastungen nicht vergleichbar mit Ballungsgebieten.

Beschluss

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

Abstimmungsergebnis

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



**Förderrichtlinie der Stadt Elsfleth für Modernisierungs- und
Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet
„Elsfleth - Innenstadt“
(Modernisierungsrichtlinie)**

Aufgrund des § 164 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394), i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nieders. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9), hat der Rat der Stadt Elsfleth für das Sanierungsgebiet „Elsfleth - Innenstadt“ der Stadt Elsfleth in seiner Sitzung am xx.xx.2024 folgende Satzung der Modernisierungsrichtlinie beschlossen.

Präambel

Die Stadt Elsfleth ist mit dem Sanierungsgebiet „Elsfleth - Innenstadt“ in die Städtebauförderung des Landes Niedersachsen aufgenommen. Damit stehen in den kommenden Jahren Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen zur Verfügung.

Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden ist für das Erreichen der Ziele und Zwecke der Sanierung von besonderer Bedeutung. Die Stadt Elsfleth beabsichtigt daher, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im Rahmen der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) in Verbindung mit § 177 BauGB mit Städtebauförderungsmitteln zu bezuschussen (Kostenerstattungsbetrag).

Zur Förderung vorgenannter Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Elsfleth-Innenstadt“ beschließt der Rat der Stadt Elsfleth nachstehende Modernisierungsrichtlinie.

§ 1

Grundlagen der Förderung

1.1. Ziele der Förderung

Die Stadt Elsfleth fördert im Rahmen der Städtebauförderung Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Elsfleth - Innenstadt“. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstandseseitigung, der Stadtbildpflege und –verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet.

- 1.2. Grundlagen für die Förderung bildet die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) sowie die §§ 136 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung.
Der Einsatz von Städtebaufördermitteln erfolgt nach dem Grundsatz der Unrentierlichkeit und der Nachrangigkeit.
- 1.3 Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden, ist eine Förderung mit Städtebaufördermitteln nicht möglich.
- 1.4 Geplante Maßnahmen mit Gesamtkosten unter brutto 10.000,00 Euro (Bagatellgrenze) und Einzelmaßnahmen die in einzelnen gesonderten Abschnitten über einen längeren Zeitraum durchgeführt werden sollen, erhalten keine Förderung aus
- 1.5 Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Elsfleth - Innenstadt“ räumlich beschränkt.
- 1.6.1 Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht; weder dem Grunde, noch der Höhe nach.

§ 2

Voraussetzung für die Förderung

- 2.1. Das Grundstück und/oder seine Bebauung weisen Missstände und/oder Mängel auf, die durch bauliche und/oder gestalterische Maßnahmen beseitigt oder behoben werden sollen. Keine Förderung erfolgt demgemäß bei Maßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.
- 2.2. Eine Förderung erfolgt zur Beseitigung der wesentlichen Missstände. Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können dabei Bauabschnitte gebildet werden. Eine Mehrfachförderung erfolgt in der Regel nicht.

§ 3

Förderfähigkeit von Maßnahmen

- 3.1. Förderfähig sind Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden oder baulichen Anlagen im Sinne der R-StBauF, die zur Behebung und Vermeidung von Mängeln und Missständen beitragen. Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den Sanierungszielen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme stehen. Dies können investive Einzelmaßnahmen wie z.B. Dachneueindeckungen, wärmeisolierende Maßnahmen im Fassaden- und Dachbereich, Erneuerung der Fenster und Türen sowie Gestaltung der Fassade sein (Maßnahmen an der Außenhülle).
- 3.2. Den Grundsätzen des ökologischen und des fachgerechten Bauens ist Rechnung zu tragen. Im Besonderen zählen hierzu Maßnahmen des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel, zur Verbesserung der grünen Infrastruktur (u. a. energetische Gebäudesanierung, Nutzung nachhaltiger, natürlicher und klimaschonender Baustoffe, Begrünung von Bauwerksflächen, Erhöhung der Biodiversität)
- 3.3. Nicht förderfähig sind unter anderem Maßnahmen, die nicht der Ortstypik entsprechen, u. a. gebietsuntypische Materialien, Formen und Gestaltungen, erhebliche bauliche Veränderungen von erhaltenswerten Gebäudeansichten sowie reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten.
- 3.4. Die Aufzählungen sind nicht abschließend.

§ 4

Förderhöhe

- 4.1 Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt nach den Regelungen der R-StBauF in der jeweils geltenden Fassung.
- 4.2 Die Förderung (Kostenerstattungsbetrag) kann in Form einer einzelfallbezogenen Pauschale oder auf Grundlage einer Gesamtertragsberechnung erfolgen.
- 4.3. Einzelfallbezogene Pauschale

Die Pauschale darf gem. R-StBauF vom 14.12.2022

- **30 %** der berücksichtigungsfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung
und

- einen Betrag in Höhe von maximal 36.000,00 € (gültig für das Jahr 2024)

nicht überschreiten.

Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung kann die Pauschale bis zu

- 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten und

- einen Betrag in Höhe von maximal 60.000,00 € (gültig für das Jahr 2024)

betragen.

Die vorgenannten Höchstgrenzen der Pauschalen werden jährlich dynamisch angepasst (Baupreisindexsteigerung). Der Höchstbetrag wird nach Anpassung jährlich durch die NBank veröffentlicht.

- 4.4 Bei förderfähigen Kosten die rechnerisch den begrenzten Pauschalzuschuss übersteigen würden erfolgt die Berechnung des Kostenerstattungsbetrages (Zuschuss) über eine Gesamtertragsberechnung.

§ 5

Antragsverfahren

- 5.1. Antragsberechtigt sind die Eigentümer*innen bzw. Eigentümergemeinschaften sowie Erbbauberechtigte von Gebäuden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Elsfleth - Innenstadt“.
- 5.2. Die Antragsstellung erfolgt formlos beim Sanierungsträger BauBeCon oder der Stadt Elsfleth.
- 5.3. Der Sanierungsträger bzw. die Stadt Elsfleth behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
- 5.4. Über die Förderhöhe entscheidet der Verwaltungsausschuss der Stadt Elsfleth.

§ 6

Förderrechtliche Abwicklung

- 6.1. Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung (Modernisierungsvertrag) zwischen der Stadt Elsfleth und dem Antragsberechtigten unter Mitwirkung des Sanierungsträgers festgelegt.
- 6.2. Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen werden.
- 6.3. Nach Abschluss der Maßnahme ist seitens des*der Eigentümer*in eine Schlussabrechnung vorzulegen. Die Maßnahme wird auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten abgerechnet.
- 6.4. Nach Abschluss ist die Maßnahme durch den Antragsteller mit Fotos zu dokumentieren.

§ 7

Inkrafttreten

Die Förderungsrichtlinie tritt mit Veröffentlichung im elektronischen Amtsblatt der Stadt Elsfleth in Kraft.

§ 7

Außerkräfttreten

Die Förderungsrichtlinie tritt mit Ende des Sanierungszeitraumes, d.h. mit Aufhebungssatzung des Sanierungsgebietes außer Kraft.

Stadt Elsfleth, den

.....

Brigitte Fuchs
Bürgermeisterin

- Siegel -

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

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 RROP:



Beschlussvorschlag

Es ist keine Beschlussfassung erforderlich.

Beratung

Frau Bürgermeisterin Fuchs erläuterte zu Beginn der Sitzung, dass zu diesem Tagesordnungspunkt keine Beschlüsse gefasst werden. In dieser Sitzung wurde die Studie für ein interkommunales Gewerbegebiet in der Wesermarsch in Nordenham und Stadland vorgestellt, an der sich die Gemeinde Jade, die Gemeinde Berne und die Stadt Elsfleth nicht beteiligt hatten. Frau Bürgermeisterin Fuchs erläuterte, dass sie seit Juni 2024 um Beantwortung von Fragen seitens des Landkreises Wesermarsch gebeten habe, u.a. Vorlage des Gesellschaftervertrages, Risiken für Gemeinden, Nachschusspflicht von Gemeinden, Finanzierung der Erschließung und des Personals u.a.. Die Beantwortung der Fragen ist bis heute nicht erfolgt. Ein Beschluss des Rates zur Beteiligung an einem interkommunalen Gewerbegebiet kann erst erfolgen, wenn diese Unterlagen vorliegen.

Nach einleitenden Worten der Wirtschaftsförderung Wesermarsch GmbH berichtete Herr Ramms von der regecon GmbH mittels Vortrag über die Potenzialstudie/-analyse eines Interkommunalen Gewerbegebietes (niG) im Norden in den Gemeinden Stadland und Nordenham. Herr Prof. Dr. Stührenberg und Herr Kalmund von der Wirtschaftsförderung ergänzten durch Wortbeiträge.

Der Landkreis Wesermarsch beabsichtigt ein etwa 138 ha großes Areal im Kreuzungsbereich der B212/B437 mit der zukünftigen Küstenautobahn A20, das als Vorbehaltsgebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe im Regionalen Raumordnungsprogramm festgesetzt ist, als nachhaltig konzipiertes, interkommunales Gewerbegebiet unter der Beteiligung möglichst vieler Städte und Gemeinden des Landkreises zu entwickeln.

Die vorliegende Potenzialanalyse sieht dringenden Bedarf für das neue Gewerbegebiet und schlägt eine abschnittsweise Entwicklung des Gebietes über eine Eigengesellschaft mit möglichst vielen Wesermarsch-Kommunen als Gesellschaftern vor. Es wird eine Nachhaltigkeitszertifizierung angestrebt.

Der erste, ca. 36 ha große Bauabschnitt sollte sowohl auf den regionalen Grundbedarf als auch auf zukünftige Ansiedlungen im Zusammenhang mit dem geplanten Energiedrehkreuz Wesermarsch und der zukünftigen Küstenautobahn A20 zugeschnitten werden. Mitte der dreißiger Jahre könnte die A 20 erstellt sein.

Es wurden Stromanlandungs- und Energieprojekte geschildert. Standortvorteile wurden geschildert.

Über die Idee eines interkommunalen Gewerbegebietes in Ovelgönne-Großenmeer wurde berichtet. Dieses Projekt könnte als weiteres niG von der Gesellschaft betreut werden

Ferner wurde über weitere Verbund-Gewerbegebiete in der Wesermarsch gesprochen. Elsfleth könnte mit dem Hochschulstandort werben.

Geschäftsführer Prof. Dr. Stührenberg appellierte an die Anwesenden, die Chance zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Wesermarsch zu nutzen. Eine große Fläche kann im Wettbewerb überregional besser vermarktet werden. Der Bedarf ist da.

Es wird die Gründung einer Kapitalgesellschaft empfohlen.

Aussagen der Wirtschaftsförderung:

- „Das Projekt trägt sich von selbst.“ „Das Projekt läuft von selbst.“
- „Das Projekt ist sehr rentabel.“
- „Es gibt Interessenten, die sich ansiedeln möchten.“

Im Anschluss des Vortrages berichtete Bürgermeisterin Fuchs über kontraproduktive negative Berichterstattung. Dies stört die Zusammenarbeit mit den Akteuren und zwischen den Kommunen.

Die Stadt Elsfleth hat nachvollziehbare Gründe zur Zurückhaltung. Die Gemeinde hat sich eingehend mit der Studie auseinandergesetzt und hat ungeklärte Fragen. Diese stehen lange im Raum, werden aber nicht oder unzureichend beantwortet. Daher steht Elsfleth einer etwaigen Beteiligung kritisch gegenüber.

- Die Umsetzbar- und Wirtschaftlichkeit wird von der Verwaltung als sehr fraglich angesehen.

Eine Autobahn ist Grundvoraussetzung. Elsfleth leistet mit den Projekten zu Windparks, Freiland-PV, Batteriespeicher und Wasserstoff einen großen Betrag und muss sich nicht in weitere Projekte in anderen Gemeinden drängen lassen. Viele Energieprojekte, wie z.B. Konverter schaffen keine oder nur wenige Arbeitsplätze.

Der in der Studie angedachte Verkaufspreis pro m² ist aus Sicht der Stadt Elsfleth nicht marküblich und wettbewerbsfähig. Die Tauschquote ist weitaus höher anzusetzen. Durch Veröffentlichung der Studie sind die beabsichtigten Flächen als Bauerwartungsland zu werten. Die Flächen sind knapp. Es ist nicht bekannt, ob dortige Landwirte Flächen veräußern wollen.

Dortige vorhandene Gewerbegebiete sind nicht ausgelastet. Konkrete Interessensanfragen von Unternehmen wurden nicht genannt. Die Planungshoheit obliegt den Gemeinden. Diese müssen wichtige Arbeiten übernehmen. Es ist nicht klar, welche Aufgaben eine neue Gesellschaft übernehmen wird. Die Studie lässt auf Bürgschaften und Vorfinanzierung von Erschließungen schließen. Etwaige Kosten für Personal sind zu gering aufgeführt, etc..

In der Diskussion wurde Punkte herausgearbeitet und von Wirtschaftsförderung und der deutlich bestätigt:

- Laut Herrn Ratsherrn Doormann trägt bei Gründung der GmbH der Landkreis Wesermarsch die Hälfte. Die verbleibenden 50 % werden auf die 9 Mitgliedskommunen verteilt laut Mitteilung im Kreisausschuss. Somit müsste Elsfleth rd. 1.400,00 € entrichten.
Nur dieser Betrag kann für Elsfleth z.B. bei Insolvenz verloren werden. „Das ist das einzige Risiko“, so die Vortragenden.
Laut Frau Bürgermeisterin Fuchs hat Herr Landrat Siefken den Bürgermeistern und Bürgermeisterinnen vorgestellt, dass das gesamte Kapital vom Landkreis Wesermarsch aufgebracht wird. Dieses ist noch zu klären.
- Die mehrmalige Nachfrage zur weiteren Kostenübernahmepflicht, z.B. in Form von Bürgschaften, wurde ausdrücklich verneint. „Auf die Beteiligungsgemeinden kommen keine weiteren Kostenverpflichtungen zu“, so die Vortragenden.
- Die benötigten Kosten der Anschubfinanzierung werden aus Landkreismitteln in Höhe von 1.000.000,00 € getragen. Dort steht der Betrag zur Finanzierung von Ausgaben zur Verfügung (Verwaltung, Ankäufe, Planung, Erschließung, etc.) Diese Mittel werden solange ausreichen, bis das Projekt sich selbst trägt. Frau Bürgermeisterin Fuchs bezweifelte, dass das Sachvermögen der Grundstücksankäufe ausreicht als Sicherheit, um Kredite zu erhalten. Können dann Kredite auch für Folgeinvestitionen, wie Erschließung und weitere Ankäufe aufgenommen werden ohne Bürgschaften und Anschlussfinanzierungen durch Gemeinden? Herr Dr. Stührenberg versprach, diese Fragen zu beantworten.
- Die Wirtschaftsförderung wird die Projektleitung mit der Verwaltungsarbeit etc. durch Herrn Prof. Stührenberg übernehmen. Es wird in den nächsten Jahren kein Personal und kein Geschäftsführer für das Projekt eingestellt. Frau Bürgermeisterin Fuchs erwiderte hierzu, dass Herr Landrat Siefken in der Bürgermeisterkonferenz berichtet hatte, dass nur am Anfang die Aufgabe durch die Wirtschaftsförderung wahrgenommen wird und dann ein Geschäftsführer eingestellt wird.
- Die Plan- Finanzrechnungen und die Plan-Ertragsrechnungen der Studie sind eine unverbindliche Aufstellung für die evtl. Kosten eines interkommunalen Gewerbegebietes laut Prof. Dr. Stührenberg und Herrn Ramms.

13. Kenntnissgaben

A. Radweg an der Eisenbahnbrücke

Bürgermeisterin Fuchs berichtete über den Sachstand. Es besteht die Absicht, die Friesenbrücke in Weener in Elsfleth und Berne als „Friesenbrücke 2“ mit Radweg zu errichten. Die anspruchsvollen Anbindungen sind von den beiden Gemeinden zu tragen.

Dieses Vorhaben ist nur mit ausreichenden Fördermitteln umzusetzen. Mit Unterstützung des Beratungsunternehmens MCON sollen Zuschüsse aus dem Programm „Stadt und Land“ in Höhe von 90 % generiert werden. Für die Beantragung und den umfangreichen Unterlagen und die Planung des Radweges stehen den bewilligte Mittel des Landkreises Wesermarsch in Höhe von 25.000,00 € zur Verfügung. Hierzu hat am Morgen des 28.11.2024 ein Abstimmungsgespräch mit mehreren Beteiligten stattgefunden. Die Stadt Elsfleth hat bei Bewilligung zunächst ein Eigenanteil von 65.000,00 € zu tragen. Diese Summe wird im Nachtragshaushalt 2024 veranschlagt.

B. Sanierungsarbeiten Hallenbad

1. Im Rahmen der Schließzeit für den Einbau der neuen Lüftungsanlage wurden weitere notwendige Arbeiten in Auftrag gegeben:
 - Instandsetzung des Sprungturmes
 - Malerarbeiten
 - Instandsetzung der Dachrinne Ostseite
 - Mauererarbeiten
 - Verfugung Beckenkopf
2. Die F. Kerker Spezialtiefbau hat den Auftrag für die Errichtung eines Mobilfunkmastes am Ende des Nordermoorer Damm. Nach einer Ortsbesichtigung mit allen am Bau Beteiligten stellte sich heraus, dass der Baustellenverkehr nicht wie geplant über die B 211/Loy erfolgen kann. Der Baustellenverkehr erfolgt jetzt über die B 211, L864 und den Nordermoorer Damm. Da die L864 und der Nordermoorer Damm lastbeschränkt sind, wurde vorab ein Beweissicherungsverfahren von einem öffentlich bestellten Sachverständigen durchgeführt.

C. Errichtung eines Mobilfunkmastes in Birkenheide

In der Gemeindegrenze zu Rastede beabsichtigt das Unternehmen Arcadis einen Mobilfunkurm zu errichten. Bei einem Ortstermin wurde eine befahrbare Strecke über die B 211, L 864 und die Nordermoorer Hellmer vereinbart. Die ursprüngliche direkte Anlieferstrecke über Rastede ist nicht machbar. Es wird ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt. Zudem ist eine Sicherungsbürgschaft zu hinterlegen.

Ein Fachausschussmitglied berichtete über jetzige unzulässige Fahrten. Fachdienstleiter Doyen wird diesem nachgehen.

14. Anträge und Anfragen

Es lagen keine Anträge und Anfragen vor.