

# STADT ELSFLETH

DIE BÜRGERMEISTERIN



**Weser  
Wasser  
Weites Land**

Stadt Elsfleth · Rathausplatz 1 · 26931 Elsfleth

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

allen übrigen Ratsmitgliedern  
zur Kenntnis

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

Elsfleth, den 10. März 2025

## Protokoll

zur öffentlichen Sitzung

|   |  |   |
|---|--|---|
| Gremium:<br><b>Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung,<br/>Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen</b> |  | <b>WiStaBau/19/2025</b>   |
| am:<br><b>Donnerstag,<br/>06.03.2025</b>  | Sitzungsdauer:<br><b>18:00 Uhr - 18:59 Uhr</b> | Ort:<br><b>Heye-Saal in der Heye-Stiftung,<br/>Rathausplatz 3, 26931 Elsfleth</b> |

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

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

Brigitte Fuchs  
Bürgermeisterin

## Tagesordnung

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung
4. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung vom 16. Januar 2025
5. Einwohnerfragestunde
6. 10 B. Flächennutzungsplanänderung "Windparks Wehrder-Bardenfleth-Burwinkel-Huntorf" im Gebiet der Stadt Elsfleth
  - a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen zum Entwurf
  - b) Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplanes (Feststellungsbeschluss)Vorlage: FD4/117/2025
7. Bebauungsplan Nr. 12 A, 10 Änderung "Innenstadt Kerngebiet"  
hier: Vorhaben des Unternehmens Joachim Tiesler, Hoch- und Tiefbau an der Hafenstraße
  - a) Beschlussfassung des Entwurfes
  - b) Beschlussfassung über die Auslegung des EntwurfesVorlage: FD4/118/2025
8. 15. Flächennutzungsplanänderung, Gewerbe und Wohnen in Bardenfleth  
Projekt des Unternehmens Uwe Thormählen GmbH & Co. Beteiligungs KG
  - a) Beschlussfassung des Vorentwurfes
  - b) Beschlussfassung über die Auslegung des VorentwurfesVorlage: FD4/120/2025
9. Bebauungsplan Nr. 67, Gewerbe und Wohnen in Bardenfleth  
Projekt des Unternehmens Uwe Thormählen GmbH & Co. Beteiligungs KG
  - a) Beschlussfassung des Vorentwurfes
  - b) Beschlussfassung über die Auslegung des VorentwurfesVorlage: FD4/119/2025
10. Kenntnissgaben
11. Anträge und Anfragen

## Teilnehmerverzeichnis

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

### Vorsitzende/r

Stellv. Bürgermeister Wolfgang Nieß SPD

### stellv. Vorsitzende/r

Ratsherr Daniel Röhl SPD

### Ausschussmitglieder

Ratsherr Heinz Günter Doormann (für Beigeordneten Bierbaum ab 18.21 Uhr/ab TOP 6.) CDU

Beigeordnete Karin Gehlhaar SPD

Ratsherr Frank Lösekann FDP

Ratsfrau Gerlinde Röhr SPD

Ratsfrau Sofie Siemer (für Ratsherrn Jannes Böck) CDU

Ratsherr Wilfried Thümler (für Ratsherrn Malte Lübben) CDU

Ratsfrau Dana Wiegmann Bündnis 90/Die Grünen

### sonstige Sitzungsteilnehmer

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

Herr Korte (Planungsbüro Diekmann u. Mosebach & Partner)

Herr Jelkmann (Windpark Wehrder Projekt)

Herr R. Tiesler (Firma Tiesler)

Frau Mahnke (Firma Thormählen)

### Bürgermeisterin

Bürgermeisterin Brigitte Fuchs

### Gäste

Beigeordnete Gudrun Göhr-Weber (ab 18.06 Uhr) Bündnis 90/Die Grünen

Presse/NWZ: Frau Merle Ullrich

Besucher

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

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

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

Der Vorsitzende stellte die ordnungsgemäße Einberufung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

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

Die Tagesordnung wurde einstimmig festgestellt und genehmigt.

|           |  |
|-----------|--|
| <b>4.</b> | <b>Genehmigung des Protokolls über die Sitzung vom 16. Januar 2025</b> |
|-----------|--|

Das Protokoll über die Sitzung vom 16. Januar 2025 wurde einstimmig genehmigt.

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

In der Einwohnerfragestunde wurde von einem Bürger die Frage gestellt, ob die Stadt Elsfleth weiterhin nicht beabsichtigt, im „Moorriemer Buurland“, d. h. im Gemeindewesten, westlich der L 864, Windkraftanlagen aufzustellen.

Diese Frage bzw. Aussage wurde von Bürgermeisterin Fuchs bestätigt.

Gemäß Windenergiekonzept der Stadt Elsfleth und Raumplanung sind dort keine Windkraftanlagen beabsichtigt. Mit den Flächennutzungsplanänderungen der Stadt Elsfleth sind die Ausbauziele übererfüllt, so dass es kein Erfordernis für weitere Flächenausweisungen gibt.

|    |   |
|----|---|
| 6. | <p><b>10 B. Flächennutzungsplanänderung "Windparks Wehrder-Bardenfleth-Burwinkel-Huntorf" im Gebiet der Stadt Elsfleth</b></p> <p><b>a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen zum Entwurf</b></p> <p><b>b) Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplanes (Feststellungsbeschluss)</b></p> <p><b>Vorlage: FD4/117/2025</b></p> |
|----|---|

### 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 eine Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange ausgeführt. Diese hatten nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB die 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.

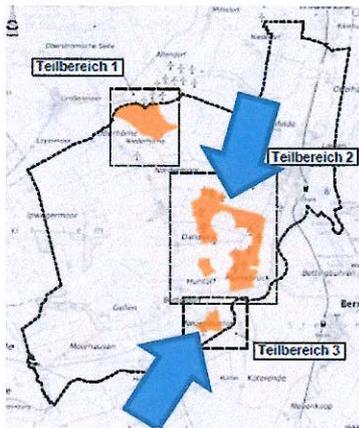
- Die Anlagen hierzu werden zur Einladung des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 06.03.2025 elektronisch als Anlage verteilt.

Das Planungsbüro hat einen Satzungsentwurf der 10 B. Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung mit einem Geltungsbereich gefertigt. Dieser Satzungsentwurf wird dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 06.03.2025 mit der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht nebst Gutachten und Standortkonzept vorgestellt.

Der Planer wird voraussichtlich von einem Vertreter des Windparkunternehmens begleitet. Der Projektierer/Investor wird für Fragen zur Verfügung stehen.

- Die Satzungsunterlagen (Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht, Gutachten zur Avifauna zu Brutvögel, Gastvögel und Weißstörche) werden aufgrund des Umfangs elektronisch als **Anlage** 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 Satzungsfassung ist zu beraten und zu beschließen. Nach Beschlussfassung durch den Rat wird die Satzung nach Genehmigung des Landkreises öffentlich ausgelegt.

Die Unternehmen Windpark Wehrder Projekt GmbH (= Firma Windpark Wehrder) hat seinerzeit einen Antrag gestellt, den Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth zu ändern.

Für Folgende 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 beinhaltet mit Rotor-out-Flächen die vorgenannten Suchräume für Windparks.

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 B. Flächennutzungsplanänderung „Windparks Wehrder, Bardenfleth, Burwinkel und Huntorf“ mit Umweltbericht, Begründung mit Gutachten und Standortpotenzialstudie für Windenergie der Stadt Elsfleth zu beschließen (Feststellungsbeschluss).

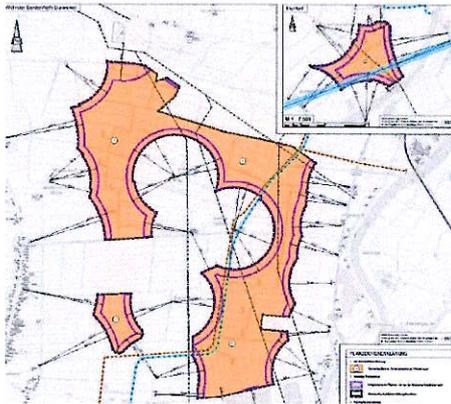
## Beratung

Herr Korte vom Planungsbüro Diekmann u. Mosebach & Partner erläuterte die 10 B. Flächennutzungsplanänderung „Windparks Wehrder-Bardenfleth-Burwinkel-Huntorf“.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behörden) sowie zwei eingegangene Äußerungen von Bürgern wurden mit den Abwägungen hierzu vorgetragen. Zu Behördenaussagen wurden geringfügige Änderungen in der Planung mit Begründung vorgenommen. Die Einlassungen der Öffentlichkeit haben folgende Punkte zum Inhalt, zu denen ausführlich eingegangen wurde:

Infraschall, Lärm, Schlagschatten, Beleuchtung/Befeuern, Fledermäuse, Grundwasserabsenkungen, Hochwasserschutz, Landschaftsbild, Denkmalschutz. Die Äußerungen aus der Öffentlichkeit haben keine Auswirkungen zur Flächennutzungsplanänderung.

Der Satzungsentwurf wurde vom Planer mit den Suchräumen der städtischen Standortpotenzialstudie erläutert.



Über Abstände zu Wohnhäusern wurde berichtet. Freihaltekorridore werden eingehalten.

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

In der Diskussion äußerte sich der Projektierer, Herrn Jelkmann (Windpark Wehrder Projekt), über Leitungen in den Windparkbereichen.

Das Unternehmen stimmt sich mit den Netzbetreibern, Tennet und Amprion zu deren Vorhaben ab. Der Rhein-Main-Link wird als Erdkabel ausgeführt, wobei die Windparks nicht tangiert werden.

## 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 B. Flächennutzungsplanänderung, „Windparks Wehrder, Bardenfleth, Burwinkel und Huntorf“ 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 |

7.

**Bebauungsplan Nr. 12 A, 10 Änderung "Innenstadt Kerngebiet"**  
**hier: Vorhaben des Unternehmens Joachim Tiesler, Hoch- und Tiefbau an der Hafensstraße**  
**a) Beschlussfassung des Entwurfes**  
**b) Beschlussfassung über die Auslegung des Entwurfes**  
**Vorlage: FD4/118/2025**

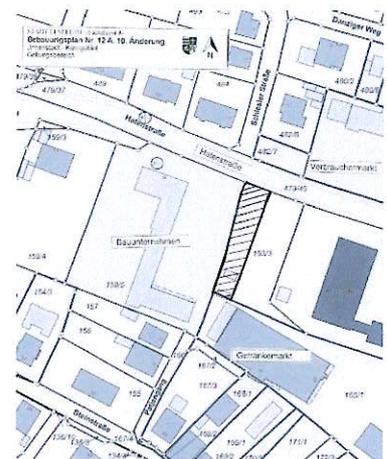
### Sach- und Rechtslage

Das Unternehmen Joachim Tiesler, Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Die bebaubare Fläche des Bauunternehmens Tiesler an der Hafensstraße 9 ist durch Festsetzungen in der Bauleitplanung begrenzt. Die Firma möchte sich am Verwaltungsstandort zukunftsfähig aufstellen und den Beschäftigten adäquate Arbeitsplätze anbieten. Hierzu ist ein neues Verwaltungsgebäude an der Ostseite beabsichtigt. Dazu ist der Bebauungsplan zu ändern, um in einem künftigen voraussichtlichen Mischgebiet (MI) Bauplanungsrecht auszuweisen. Dies ist Grundlage einer folgenden Baugenehmigung.

Der betreffende Bereich befindet sich im Ortskern an der Hafensstraße, westlich der Berufsschule auf dem Firmengelände. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 450 m<sup>2</sup> (= 0,0450 ha).

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

- Das Planungsbüro Diekmann & Mosebach und Partner, wird dem Fachausschuss am 06.03.2025 die Entwurfsplanung erläutern. Die Entwurfsunterlagen, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, werden als Anlage elektronisch verteilt.



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

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

### Beschlussvorschlag

- a) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 A, 10 Änderung „Innenstadt Kerngebiet“ der Stadt Elsfleth zu beschließen.
- b) Es wird vorgeschlagen, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den Entwurf öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB soll gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

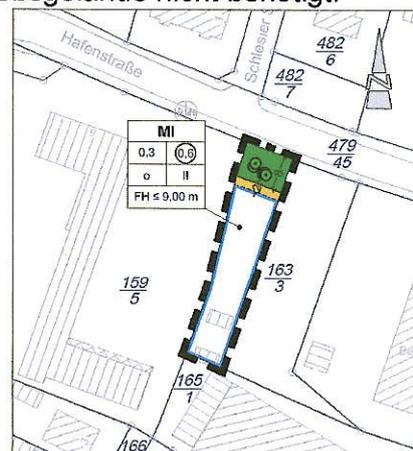
## Beratung

Über das künftige Bauvorhaben und die hierzu beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes wurde berichtet. Derzeit ist ein „Schulzweck“ auf der Fläche des Unternehmens festgesetzt. Dieser Zweck wird auf dem Betriebsgelände nicht benötigt.

Mit einem Verwaltungsgebäude am Standort Hafenstraße möchte sich das Bauunternehmen zukunftsfähig aufstellen und Elsfleth als Betriebssitz festigen. Es gilt, als Arbeitgeber attraktiv zu bleiben.

Herr Korte vom Planungsbüro Diekmann u. Mosebach & Partner stellte die Festsetzungen mit Art und Maß der baulichen Nutzung als Mischgebiet vor.

Zur Hafenstraße wird ein 8 m Grünstreifen mit zu erhaltenen Bäumen festgesetzt. Zur Gestaltung des Baukörpers sind örtliche Bauvorschriften enthalten. Diese garantieren ein gutes Einfügen in die nähere Umgebung.



Herr Tiesler gab als Geschäftsführer des Unternehmens Erläuterungen zum künftigen Baukörper. Im südlichen Geltungsbereich sollen Container 2-geschossig aufgestellt werden. Diese Modulbauweise ermöglicht eine zügige Umsetzung und künftige Erweiterungen auf dem Betriebsgelände.

## Beschluss

- a) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschloss einstimmig, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 A, 10. Änderung „Innenstadt Kerngebiet“ 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 |

- b) Der Ausschuss für Wirtschaft u. 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 |

|           |  |
|-----------|--|
| <b>8.</b> | <p><b>15. Flächennutzungsplanänderung, Gewerbe und Wohnen in Bardenfleth</b><br/> <b>Projekt des Unternehmens Uwe Thormählen GmbH &amp; Co. Beteiligungs KG</b></p> <p><b>a) Beschlussfassung des Vorentwurfes</b><br/> <b>b) Beschlussfassung über die Auslegung des Vorentwurfes</b></p> <p><b>Vorlage: FD4/120/2025</b></p> |
|-----------|--|

### Sach- und Rechtslage

Das Unternehmen Uwe Thormählen GmbH & Co. Beteiligungs KG hat einen Antrag gestellt, mit Aufstellung eines Bebauungsplanes den Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth zu ändern.

Mit dem Bauleitplanverfahren wird das Ziel verfolgt, planungsrechtliche Grundlagen für Bauvorhaben mit Genehmigungen auf dem Betriebsgelände der Firma in Elsfleth-Bardenfleth zu schaffen. Die Fläche beinhaltet Verwaltungs-, Wohn-, Betriebsgebäude und Lagerflächen. Der Bereich befindet sich im Ortsteil Bardenfleth, südlich des Bardenflether Tiefs, an der Landesstraße 864. Der Geltungsbereich beläuft sich über eine Größe von rd. 2,76 ha. Das Unternehmen ist Eigentümer der Flächen.

Zielführend ist ein dörfliches Wohngebiet (MDW). Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind zulässig. Die Nutzungsmischung muss ausdrücklich nicht gleichgewichtig sein, d. h. eine Gewerbenutzung darf dominieren. Daher wird die Stadt Elsfleth die Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem zweistufigen Parallelverfahren durchführen. Die Bauleitplanung ist Grundlage für folgende Baugenehmigungen.

Mit Sitzung vom 12.09.2024 hat der Rat einstimmig die Aufstellung der 15. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“ beschlossen.

Das Planungsbüro Diekmann & Mosebach und Partner hat Vorentwürfe der 15. Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung sowie des parallelen Bebauungsplan Nr. 67 „Bardenfleth“ erstellt.

Die Vorentwürfe werden dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 06.03.2025 mit der Planzeichnung und der Begründung vorgestellt. Weitere Unterlagen sind zu diesem Verfahrensstand nicht erforderlich. Der Planer wird voraussichtlich von einem Vertreter des Unternehmens Thormählen begleitet und wird für Fragen zur Verfügung stehen.



- Die Vorentwurfsunterlagen (Planzeichnung, und Begründung werden elektronisch als Anlage 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 hat die Möglichkeit, zu den auszulegenden Vorentwürfen Stellung zu nehmen.

## Beschlussvorschlag

- a) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den Vorentwurf der 15. Flächennutzungsplanänderung „Bardenfleth“ der Stadt Elsfleth zu beschließen.
- b) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

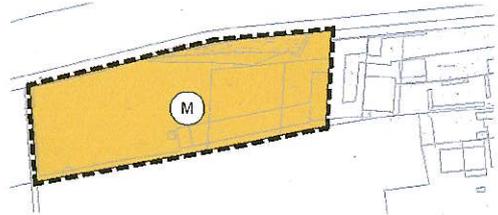
## Beratung

Das Unternehmen Uwe Thormählen GmbH hat zur Schaffung von Bauplanungsrecht einen Antrag zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gestellt. Am Unternehmenssitz in Bardenfleth soll moderat eine westliche Fläche für eine Betriebserweiterung geschaffen werden. Zudem gilt es, den Bestand bauplanungsrechtlich neu zu ordnen.

Seitens des Planungsbüros Diekmann u. Mosebach & Partner berichtete Herr Korte über die bestehende Entwicklungssatzung als Innenbereichssatzung. Gemäß Abstimmung mit dem Landkreis ist ein dörfliches Wohngebiet zielführend. Diese neue Regelung in der Baunutzungsverordnung ist für den Sachverhalt mit Bauvorhaben geeignet. Eine Gewerbenutzung darf ausdrücklich überwiegen.

Im Parallelverfahren ist zugleich die Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

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



Die Planzeichnungen der 15. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“ wurden erläutert. Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurden vorgestellt. Betont wurden die analogen Regelungen der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 Moorriem (Gestaltungssatzung Moorriem), die im vorderen Bereich an der L 864 mit diesem Bebauungsplan weiterhin zu beachten sind. Mit den Regelungen wird dem Einfügen in das Landschaftsbild mit dem Siedlungsband Moorriem Rechnung getragen.

## 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 15. Flächennutzungsplanänderung „Bardenfleth“ 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 |

- b) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschloss **einstimmig**, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

#### **Abstimmungsergebnis**

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

|           |  |
|-----------|--|
| <b>9.</b> | <b>Bebauungsplan Nr. 67, Gewerbe und Wohnen in Bardenfleth</b><br><b>Projekt des Unternehmens Uwe Thormählen GmbH &amp; Co. Beteiligungs KG</b><br><b>a) Beschlussfassung des Vorentwurfes</b><br><b>b) Beschlussfassung über die Auslegung des Vorentwurfes</b><br><b>Vorlage: FD4/119/2025</b> |
|-----------|--|

### Sach- und Rechtslage

Das Unternehmen Uwe Thormählen GmbH & Co. Beteiligungs KG hat einen Antrag gestellt, mit Aufstellung eines Bebauungsplanes den Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth zu ändern.

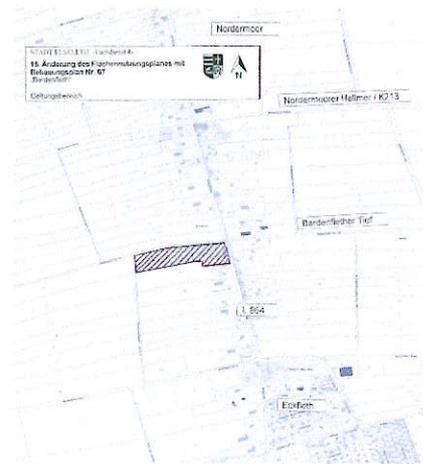
Mit dem Bauleitplanverfahren wird das Ziel verfolgt, planungsrechtliche Grundlagen für Bauvorhaben mit Genehmigungen auf dem Betriebsgelände der Firma in Elsfleth-Bardenfleth zu schaffen. Die Fläche beinhaltet Verwaltungs-, Wohn-, Betriebsgebäude und Lagerflächen. Der Bereich befindet sich im Ortsteil Bardenfleth, südlich des Bardenflether Tiefs, an der Landesstraße 864. Der Geltungsbereich beläuft sich über eine Größe von rd. 2,76 ha. Das Unternehmen ist Eigentümer der Flächen.

Zielführend ist ein dörfliches Wohngebiet (MDW). Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind zulässig. Die Nutzungsmischung muss ausdrücklich nicht gleichgewichtig sein, d. h. eine Gewerbenutzung darf dominieren. Daher wird die Stadt Elsfleth die Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem zweistufigen Parallelverfahren durchführen. Die Bauleitplanung ist Grundlage für folgende Baugenehmigungen.

Mit Sitzung vom 12.09.2024 hat der Rat einstimmig die Aufstellung der 15. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“ beschlossen.

Das Planungsbüro Diekmann & Mosebach und Partner hat Vorentwürfe der 15. Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung sowie des parallelen Bebauungsplan Nr. 67 „Bardenfleth“ erstellt.

Die Vorentwürfe werden dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 06.03.2025 mit der Planzeichnung und der Begründung vorgestellt. Weitere Unterlagen sind zu diesem Verfahrensstand nicht erforderlich. Der Planer wird voraussichtlich von einem Vertreter des Unternehmens Thormählen begleitet und wird für Fragen zur Verfügung stehen.



- Die Vorentwurfsunterlagen (Planzeichnung, Begründung) werden aufgrund des Umfangs als Anlage elektronisch per E-Mail 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 hat die Möglichkeit, zu den auszulegenden Vorentwürfen Stellung zu nehmen.

## Beschlussvorschlag

- a) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“ der Stadt Elsfleth zu beschließen.
- b) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

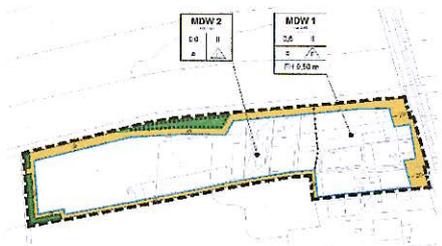
## Beratung

Das Unternehmen Uwe Thormählen GmbH hat zur Schaffung von Bauplanungsrecht einen Antrag zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gestellt. Am Unternehmenssitz in Bardenfleth soll moderat eine westliche Fläche für eine Betriebserweiterung geschaffen werden. Zudem gilt es, den Bestand bauplanungsrechtlich neu zu ordnen.

Seitens des Planungsbüros Diekmann u. Mosebach & Partner berichtete Herr Korte über die bestehende Entwicklungssatzung als Innenbereichssatzung. Gemäß Abstimmung mit dem Landkreis ist ein dörfliches Wohngebiet zielführend. Diese neue Regelung in der Baunutzungsverordnung ist für den Sachverhalt mit Bauvorhaben geeignet. Eine Gewerbenutzung darf ausdrücklich überwiegen.

Im Parallelverfahren ist zugleich die Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

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



Die Planzeichnungen der 15. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“ wurden erläutert. Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurden vorgestellt. Betont wurden die analogen Regelungen der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 Moorriem (Gestaltungssatzung Moorriem), die im vorderen Bereich an der L 864 mit diesem Bebauungsplan weiterhin zu beachten sind. Mit den Regelungen wird dem Einfügen in das Landschaftsbild mit dem Siedlungsband Moorriem Rechnung getragen.

## 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. 67 „Bardenfleth“ 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 |

- b) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschloss **einstimmig**, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

#### **Abstimmungsergebnis**

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

## 10. Kenntnisgaben

### A. Glasfaserausbau

Die Deutsche Glasfaser möchte im sämtlichen Kernort Elsfleth mit Lienen ein Glasfasernetz verlegen. Es sind 33 % an Anschlüsse für den 100 %-Ausbau ausreichend. D. h. es müssen 33 % der Haushalte bereit sein, sich bei der Dt. Glasfaser für ein besseres Internet zu verpflichten.



- Am 03.04.2025, 19.00 Uhr, soll ein Infoabend der Deutschen Glasfaser in der Stadthalle stattfinden.

Bürgermeisterin Fuchs gab ergänzende Erläuterungen zum Glasfaserausbau im Stadtgebiet. Ratsmitglieder möchten sich in der Veranstaltung informieren. Das Unternehmen wird hinreichend Werbungen schalten.

### B. Tennet, Infomarkt

Tennet wird die Bürger konzentriert neben der Leitung Elsfleth/West-Ganderkesee über alle Projekte in der Region unterrichten. Hierzu wird am 11.03.2025, von 14.00 Uhr bis 19.00 Uhr, ein Info-Markt in der Stadthalle Elsfleth stattfinden. In der Presse wurde vom Unternehmen eingeladen. Amprion wird voraussichtlich ebenfalls mit einem Stand vertreten sein (Rhein-Main-Link, Korridor B).

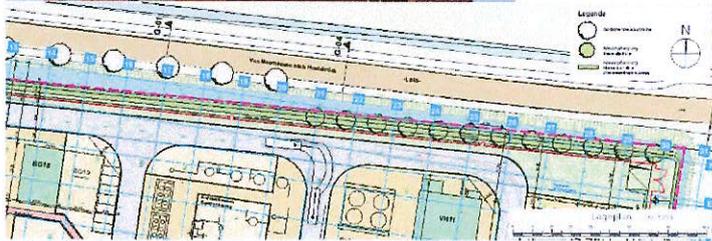
### C. EWE Gasspeicher, Wasserstoffspeicher in Elsfleth-Huntorf



Die EWE Gasspeicher hat für das Wasserstoffspeicherprojekt in der Kaverne K 1 Bauanträge gestellt. Der Bauantrag beinhaltet Anlagen an der Oberfläche (Obertage).



Die Betriebsgebäude wurden von der Stadt Elsfleth dargestellt. Zwei von den zahlreichen Gebäuden an der L 865 werden eine Höhe von bis zu 18,40 m aufweisen. Die Außenwand erfolgt einheitlich mit roten Klinkerriemchen im unteren und hellgrauen im oberen Gebäudeteil. Die Gebäude passen zum EWE-Bestand in Elsfleth-Huntorf.



Es sind 2. Ausbaustufen mit je 35.000 Nm<sup>3</sup>/h vorgesehen. Beide Stufen dienen dem Speicherezweck der Kaverne K 1. Die Inbetriebnahme ist Ende 2026 beabsichtigt. Für das Baufeld muss sehr viel Erde aufgefahren werden. Die EWE wird den Baustellenverkehr mit der Straßenbehörde Oldenburg abstimmen. Städtebaulich sind die Baumanpflanzungen an der L 865

sowie die Hecke vor der 2 m hohen Zauanlage entlang der Landesstraße hervorzuheben.

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| <b>11.</b> | <b>Anträge und Anfragen</b> |
|------------|-----------------------------|

Es lagen keine Anträge und Anfragen vor.