

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 12. August 2026

Einladung

zur öffentlichen Sitzung

Gremium: Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen		WiStaBau/27/2026
am: Donnerstag, den 03.09.2026	um: 18:00 Uhr	Ort: Heye-Saal in der Heye-Stiftung, Rathausplatz 3, 26931 Elsfleth

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur vorgenannten Sitzung werden Sie hiermit eingeladen.

Mit freundlichen Grüßen

Brigitte Fuchs
Bürgermeisterin

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
- 3 Feststellung der Tagesordnung
- 4 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung vom 16. Juni 2026
- 5 Einwohnerfragestunde
- 6 12. Flächennutzungsplanänderung, Freiflächenphotovoltaik in Elsfleth-Birkenheide
 - a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen zum 1. Entwurf
 - b) Beschlussfassung des 2. Entwurfes
 - c) Beschlussfassung über die Auslegung des 2. EntwurfesVorlage: FD4/199/2026
- 7 Bebauungsplan Nr. 64, Freiflächenphotovoltaikanlage in Elsfleth-Birkenheide
 - a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen zum 1. Entwurf
 - b) Beschlussfassung des 2. Entwurfes
 - c) Beschlussfassung über die Auslegung des 2. EntwurfesVorlage: FD4/200/2026
- 8 15. Flächennutzungsplanänderung "Bardenfleth", Gewerbe und Wohnen in Elsfleth-Bardenfleth
 - a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen zum Vorentwurf
 - b) Beschlussfassung des Entwurfes
 - c) Beschlussfassung über die Auslegung des EntwurfesVorlage: FD4/201/2026
- 9 Bebauungsplan Nr. 67 "Bardenfleth", Gewerbe und Wohnen in Elsfleth-Bardenfleth
 - a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen zum Vorentwurf
 - b) Beschlussfassung des Entwurfes
 - c) Beschlussfassung über die Auslegung des EntwurfesVorlage: FD4/202/2026
- 10 Kenntnisgaben
- 11 Anträge und Anfragen

**Besetzung des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung,
Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen, am 03.09.2026, um 18:00 Uhr,
Heye-Saal in der Heye-Stiftung, Rathausplatz 3, 26931 Elsfleth**

Name

Vorsitzende/r

Stellv. Bürgermeister Wolfgang Nieß SPD

stellv. Vorsitzende/r

Ratsherr Daniel Röhl SPD

Ausschussmitglieder

Beigeordneter Florian Bierbaum CDU

Ratsherr Jannes Wolfgang Böck CDU

Beigeordnete Karin Gehlhaar SPD

Ratsherr Leon Krüger CDU

Ratsherr Frank Lösekann FDP

Ratsfrau Gerlinde Röhr SPD

Ratsfrau Dana Wiegmann Bündnis 90/Die Grünen



Fachdienst: Fachdienst 4
Bearbeiter/in: Martin Kopka
Vorlage Nr.: FD4/199/2026
Datum: 12.08.2026

Beschlussvorlage

- 12. Flächennutzungsplanänderung, Freiflächenphotovoltaik in Elsfleth-Birkenheide**
a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen zum 1. Entwurf
b) Beschlussfassung des 2. Entwurfes
c) Beschlussfassung über die Auslegung des 2. Entwurfes

Beratungsfolge

Termin

Behandlung

Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	21.09.2023	öffentlich
Verwaltungsausschuss	26.09.2023	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	05.10.2023	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	27.08.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	03.09.2024	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	12.09.2024	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	02.09.2025	öffentlich
Verwaltungsausschuss	09.09.2025	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	11.09.2025	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	03.09.2026	öffentlich
Verwaltungsausschuss	08.09.2026	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	10.09.2026	öffentlich

Sach- und Rechtslage

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

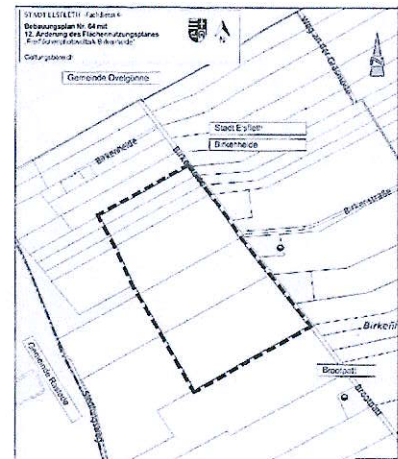
Das Vorhaben beläuft sich über eine Größe von rd. 34 ha und erstreckt sich auf einen zusammenhängenden Bereich in Birkenheide. Das Projekt wird zusammen mit drei Flächeneigentümern/Landwirten entwickelt. Diese verpachten als Gesellschafter dem Unternehmen ihre Flächen.

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

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

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

Diese Änderung wird im zweistufigen Parallelverfahren (Aufstellung, Vorentwurf, Entwurf (hier: 2. Entwurf), Satzung) mit Umweltbericht 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 1. 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 03.09.2026 elektronisch als **Anlage** verteilt.

Anlage	12. FNP-Änderung	Abwägung, Stellungnahmen zum Entwurf
Anlage	B-Plan Nr. 64	Abwägung, Stellungnahmen zum Entwurf

Das Planungsbüro Planungsbüros Diekmann & Mosebach und Partner, Her Meyer, hat den 2. Entwurf der 12. Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung und den 64. Bebauungsplan als verbindliche Angebotsplanung gefertigt. Diese Entwürfe werden dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 03.09.2026 mit der Planzeichnung, der Begründung, dem Umweltbericht und weiteren Anlagen, wie Biotoptypenkarte und moorökologischen Bodengutachten vorgestellt.

Die Entwurfsunterlagen wurden nach Erhalt Stellungnahme und anschließenden Abstimmungsgesprächen mit der unteren Naturschutzbehörde um weitere Gutachten bzw. Ergänzungen u.a. zur Auswirkung der Modultischständer im Moor und der Wiedervernässung ergänzt. Diese Ergänzungen werden mit einem 2. Entwurf erneut ausgelegt. Zur Thematik betroffene Behörden werden -neben der Öffentlichkeit- in einem verkürzten Verfahren erneut beteiligt.

- Die Entwurfsunterlagen (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht und weiteren Anlagen/Gutachten) werden aufgrund des Umfangs als **Anlage** elektronisch verteilt. Die weiteren Anlagen/Gutachten können im Rathaus, Fachdienst 4, Herrn Kopka, eingesehen werden.

Gemäß Empfehlung des Planungsbüros sind alle bisher ausgelegten Gutachten/Anlagen zum 2. Entwurf als erneuten Entwurf nochmalig auszulegen.

Planzeichnung	12. FNP-Änderung
Begründung (überarbeitet)	12. FNP-Änderung
Planzeichnung	B-Plan Nr. 64
Begründung (überarbeitet)	B-Plan Nr. 64
Umweltbericht (überarbeitet)	12. FNP-Änderung + B-Plan Nr. 64
Anlagen 12. FNP-Änderung + B-Plan Nr. 64	
Anlagen zum Umweltbericht = begleitende Gutachten	



Herr Holst wird als Geschäftsführer und Projektleiter mit hiesigen Gesellschaftern das Büro begleiten und für Fragen zur Verfügung stehen.

Der 2. Entwurf ist vom Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen zu beraten und zu beschließen. Nach Beschlussfassung durch den Rat wird der 2. Entwurf öffentlich ausgelegt.

Die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) wird gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) durchgeführt. Die Öffentlichkeit sowie entsprechende Behörden haben die Möglichkeit, zu den auszulegenden Ergänzungen der Entwürfe Stellung zu nehmen.

Beschlussvorschlag

- Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, über die eingegangenen Stellungnahmen zum 1. Entwurf der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, wie in der Abwägung der Anlage aufgeführt, zu beschließen
- Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den 2. Entwurf der 12. Flächennutzungsplanänderung „Freilandphotovoltaik Birkenheide“ der Stadt Elsfleth zu beschließen.
- Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.



Fachdienst: Fachdienst 4
Bearbeiter/in: Martin Kopka
Vorlage Nr.: FD4/200/2026
Datum: 12.08.2026

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 64, Freiflächenphotovoltaikanlage in Elsfleth-Birkenheide

- a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen zum 1. Entwurf**
- b) Beschlussfassung des 2. Entwurfes**
- c) Beschlussfassung über die Auslegung des 2. Entwurfes**

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Termin</u>	<u>Behandlung</u>
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	21.09.2023	öffentlich
Verwaltungsausschuss	26.09.2023	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	05.10.2023	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	27.08.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	03.09.2024	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	12.09.2024	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	02.09.2025	öffentlich
Verwaltungsausschuss	09.09.2025	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	11.09.2025	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	03.09.2026	öffentlich
Verwaltungsausschuss	08.09.2026	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	10.09.2026	öffentlich

Sach- und Rechtslage

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

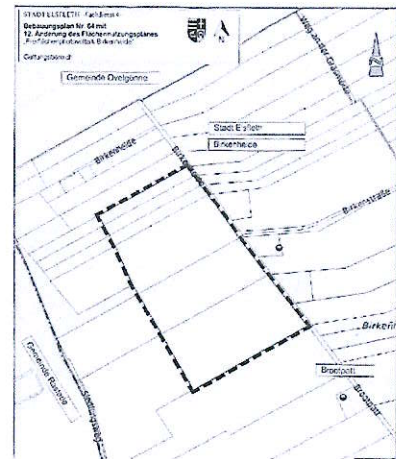
Das Vorhaben beläuft sich über eine Größe von rd. 34 ha und erstreckt sich auf einen zusammenhängenden Bereich in Birkenheide. Das Projekt wird zusammen mit drei Flächeneigentümern/Landwirten entwickelt. Diese verpachten als Gesellschafter dem Unternehmen ihre Flächen.

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

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

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

Diese Änderung wird im zweistufigen Parallelverfahren (Aufstellung, Vorentwurf, Entwurf (hier: 2. Entwurf), Satzung) mit Umweltbericht 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 1. 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 03.09.2026 elektronisch als **Anlage** verteilt.

Anlage	12. FNP-Änderung	Abwägung, Stellungnahmen zum Entwurf
Anlage	B-Plan Nr. 64	Abwägung, Stellungnahmen zum Entwurf

Das Planungsbüro Planungsbüros Diekmann & Mosebach und Partner, Her Meyer, hat den 2. Entwurf der 12. Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung und den 64. Bebauungsplan als verbindliche Angebotsplanung gefertigt. Diese Entwürfe werden dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 03.09.2026 mit der Planzeichnung, der Begründung, dem Umweltbericht und weiteren Anlagen, wie Biotoptypenkarte und moorökologischen Bodengutachten vorgestellt.

Die Entwurfsunterlagen wurden nach Erhalt Stellungnahme und anschließenden Abstimmungsgesprächen mit der unteren Naturschutzbehörde um weitere Gutachten bzw. Ergänzungen u.a. zur Auswirkung der Modultischständer im Moor und der Wiedervernässung ergänzt. Diese Ergänzungen werden mit einem 2. Entwurf erneut ausgelegt. Zur Thematik betroffene Behörden werden -neben der Öffentlichkeit- in einem verkürzten Verfahren erneut beteiligt

- Die Entwurfsunterlagen (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht und weiteren Anlagen/Gutachten) werden aufgrund des Umfangs als **Anlage** elektronisch verteilt. Die weiteren Anlagen/Gutachten können im Rathaus, Fachdienst 4, Herrn Kopka, eingesehen werden.

Gemäß Empfehlung des Planungsbüros sind alle bisher ausgelegten Gutachten/Anlagen zum 2. Entwurf als erneuten Entwurf nochmalig auszulegen.

Planzeichnung	12. FNP-Änderung
Begründung (überarbeitet)	12. FNP-Änderung
Planzeichnung	B-Plan Nr. 64
Begründung (überarbeitet)	B-Plan Nr. 64
Umweltbericht (überarbeitet)	12. FNP-Änderung + B-Plan Nr. 64
Anlagen 12. FNP-Änderung + B-Plan Nr. 64	
Anlagen zum Umweltbericht = begleitende Gutachten	



Herr Holst wird als Geschäftsführer und Projektleiter mit hiesigen Gesellschaftern das Büro begleiten und für Fragen zur Verfügung stehen.

Der 2. Entwurf ist vom Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen zu beraten und zu beschließen. Nach Beschlussfassung durch den Rat wird der 2. Entwurf öffentlich ausgelegt.

Die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) wird gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) durchgeführt. Die Öffentlichkeit sowie entsprechende Behörden haben die Möglichkeit, zu den auszulegenden Ergänzungen der Entwürfe Stellung zu nehmen.

Beschlussvorschlag

- Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, über die eingegangenen Stellungnahmen zum 1. Entwurf der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, wie in der Abwägung der Anlage aufgeführt, zu beschließen
- Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 „Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide“ der Stadt Elsfleth zu beschließen.
- Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.



Fachdienst: Fachdienst 4
Bearbeiter/in: Martin Kopka
Vorlage Nr.: FD4/201/2026
Datum: 12.08.2026

Beschlussvorlage

15. Flächennutzungsplanänderung "Bardenfleth", Gewerbe und Wohnen in Elsfleth-Bardenfleth

- a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen zum Vorentwurf
- b) Beschlussfassung des Entwurfes
- c) Beschlussfassung über die Auslegung des Entwurfes

Beratungsfolge

Termin

Behandlung

Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	27.08.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	03.09.2024	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	12.09.2024	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	06.03.2025	öffentlich
Verwaltungsausschuss	13.03.2025	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	18.03.2025	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	03.09.2026	öffentlich
Verwaltungsausschuss	08.09.2026	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	10.09.2026	öffentlich

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 den Bauleitplanverfahren wird das Ziel verfolgt, planungsrechtliche Grundlagen für Bauvorhaben mit Genehmigungen auf dem Betriebsgelände der Firma in Elsfleth-Bardenfleth zu schaffen.

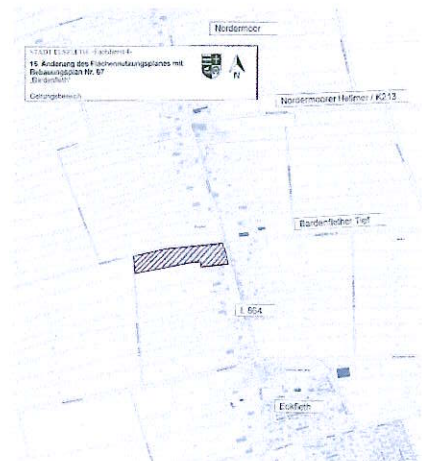
Die Fläche beinhaltet Verwaltungs-, Wohn-, Betriebsgebäude und Lagerflächen. Der Bereich befindet sich im Ortsteil Bardenfleth, südlich des Bardenflether Tiefs, an der Landesstraße 864. Der Geltungsbereich beläuft sich über eine Größe von rd. 2,76 ha. Das Unternehmen ist Eigentümer der Flächen.

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.

Diese Bauleitplanungen werden im zweistufigen Parallelverfahren (Aufstellung, Vorentwurf, Entwurf, Satzung) mit Umweltbericht durchgeführt.

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



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

- Die Anlagen hierzu werden aufgrund des Umfangs zur Einladung des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 03.09.2026 elektronisch als **Anlage** verteilt.

Anlage	15. FNP-Änderung	Abwägung, Stellungnahmen zum Vorentwurf
Anlage	B-Plan Nr. 67	Abwägung, Stellungnahmen zum Vorentwurf

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

Die Entwürfe werden dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 03.09.2026 mit der Planzeichnung, Begründung und dem Umweltbericht nebst Gutachten, u.a. der Unbedenklichkeit zum Torferhaltungsgebiet, vorgestellt. Vorausgegangen sind Abstimmungen mit dem Landkreis als untere Raumordnungsbehörde. Der Planer wird voraussichtlich von einem Vertreter des Unternehmens Thormählen begleitet und wird für Fragen zur Verfügung stehen.

- Die Entwurfsunterlagen (Planzeichnung, und Begründung werden elektronisch als **Anlage** verteilt.
Die weiteren Anlagen/Gutachten können im Rathaus, Fachdienst 4, Herrn Kopka, eingesehen werden.

Planzeichnung	15. FNP-Änderung
Begründung (überarbeitet)	15. FNP-Änderung
Planzeichnung	B-Plan Nr. 67
Begründung (überarbeitet)	B-Plan Nr. 67
Umweltbericht (überarbeitet)	15. FNP-Änderung + B-Plan Nr. 67
Anlagen 15. FNP-Änderung + B-Plan Nr. 67	
Anlagen zur Begründung und zum Umweltbericht = begleitende Gutachten	

Der Entwurf ist vom Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen zu beraten und zu beschließen. Nach Beschlussfassung durch den Rat wird der Entwurf öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) wird gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) durchgeführt. Die Öffentlichkeit sowie entsprechende Behörden haben die Möglichkeit, zu den auszulegenden Entwürfen Stellung zu nehmen.

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 Vorentwurf 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, den Entwurf der 15. Flächennutzungsplanänderung „Bardenfleth“ der Stadt Elsfleth zu beschließen.
- c) 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. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.



Fachdienst: Fachdienst 4

Bearbeiter/in: Martin Kopka

Vorlage Nr.: FD4/202/2026

Datum: 12.08.2026

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 67 "Bardenfleth", Gewerbe und Wohnen in Elsfleth-Bardenfleth

a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen zum Vorentwurf

b) Beschlussfassung des Entwurfes

c) Beschlussfassung über die Auslegung des Entwurfes

Beratungsfolge

Termin

Behandlung

Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	27.08.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	03.09.2024	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	12.09.2024	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	06.03.2025	öffentlich
Verwaltungsausschuss	13.03.2025	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	18.03.2025	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen	03.09.2026	öffentlich
Verwaltungsausschuss	08.09.2026	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	10.09.2026	öffentlich

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 den Bauleitplanverfahren wird das Ziel verfolgt, planungsrechtliche Grundlagen für Bauvorhaben mit Genehmigungen auf dem Betriebsgelände der Firma in Elsfleth-Bardenfleth zu schaffen.

Die Fläche beinhaltet Verwaltungs-, Wohn-, Betriebsgebäude und Lagerflächen. Der Bereich befindet sich im Ortsteil Bardenfleth, südlich des Bardenflether Tiefs, an der Landesstraße 864. Der 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.

Diese Bauleitplanungen werden im zweistufigen Parallelverfahren (Aufstellung, Vorentwurf, Entwurf, Satzung) mit Umweltbericht durchgeführt.

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



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

- Die Anlagen hierzu werden aufgrund des Umfangs zur Einladung des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 03.09.2026 elektronisch als **Anlage** verteilt.

Anlage	15. FNP-Änderung	Abwägung, Stellungnahmen zum Vorentwurf
Anlage	B-Plan Nr. 67	Abwägung, Stellungnahmen zum Vorentwurf

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

Die Entwürfe werden dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 03.09.2026 mit der Planzeichnung, Begründung und dem Umweltbericht nebst Gutachten, u.a. der Unbedenklichkeit zum Torferhaltungsgebiet, vorgestellt. Vorausgegangen sind Abstimmungen mit dem Landkreis als untere Raumordnungsbehörde. Der Planer wird voraussichtlich von einem Vertreter des Unternehmens Thormählen begleitet und wird für Fragen zur Verfügung stehen.

- Die Entwurfsunterlagen (Planzeichnung, und Begründung werden elektronisch als **Anlage** verteilt.
Die weiteren Anlagen/Gutachten können im Rathaus, Fachdienst 4, Herrn Kopka, eingesehen werden.

Planzeichnung	15. FNP-Änderung
Begründung (überarbeitet)	15. FNP-Änderung
Planzeichnung	B-Plan Nr. 67
Begründung (überarbeitet)	B-Plan Nr. 67
Umweltbericht (überarbeitet)	15. FNP-Änderung + B-Plan Nr. 67
Anlagen 15. FNP-Änderung + B-Plan Nr. 67	
Anlagen zur Begründung und zum Umweltbericht = begleitende Gutachten	

Der Entwurf ist vom Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen zu beraten und zu beschließen. Nach Beschlussfassung durch den Rat wird der Entwurf öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) wird gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) durchgeführt. Die Öffentlichkeit sowie entsprechende Behörden haben die Möglichkeit, zu den auszulegenden Entwürfen Stellung zu nehmen.

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 Vorentwurf 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, den Entwurf der Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“ der Stadt Elsfleth zu beschließen.
- c) 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. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.