STADT ELSFLETH

DER BÜRGERMEISTER

Weser
Wasser
Weites Land

Stadt Elsfleth · Rathausplatz 1 · 26931 Elsfleth

An die Mitglieder des Ausschusses für
Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen

allen übrigen Ratsmitgliedern
zur Kenntnis

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

Elsfleth, den 13. November 2026

Einladung

zur öffentlichen Sitzung

Gremium: **Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen**		**WiStaBau/01/2026**
am: **Dienstag, den 24.11.2026**	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

Philipp Klimmek
Bürgermeister

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung

2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

3 Feststellung der Tagesordnung

4 Einwohnerfragestunde

5 12. Flächennutzungsplanänderung, Freiflächenphotovoltaik in Elsfleth-Birkenheide
a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen zum 2. Entwurf
b) Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplanes (Feststellungsbeschluss)
Vorlage: FD4/205/2026

6 Bebauungsplan Nr. 64, Freiflächenphotovoltaikanlage in Elsfleth-Birkenheide
a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen zum 2. Entwurf
b) Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes (Feststellungsbeschluss)
Vorlage: FD4/206/2026

7 15. Flächennutzungsplanänderung "Bardenfleth", Gewerbe und Wohnen in Elsfleth-Bardenfleth
a) Beschlussfassung über die Stellungsnahmen zum Entwurf
b) Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplanes (Feststellungsbeschluss)
Vorlage: FD4/207/2026

8 Bebauungsplan Nr. 67 "Bardenfleth", Gewerbe und Wohnen in Elsfleth-Bardenfleth
a) Beschlussfassung über die Stellungsnahmen zum Entwurf
b) Beschlussfassung über die Satzung
Vorlage: FD4/208/2026

9 Vorkaufsrechtsatzung zur Sicherung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts
Hier: Vorkaufsrechtssatzung "Oberrege-West", Lange Kamp
- Beschlussfassung über die Satzung
Vorlage: FD4/209/2026

10 Vorkaufsrechtsatzung zur Sicherung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts
Hier: Vorkaufsrechtssatzung "Neuenwege", Elsfleth-Lienen
- Beschlussfassung über die Satzung
Vorlage: FD4/210/2026

11 Vorkaufsrechtsatzung zur Sicherung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts
Hier: Vorkaufsrechtssatzung "Peterstraße-Nord"
- Beschlussfassung über die Satzung
Vorlage: FD4/212/2026

12 Bauturbo, Information über etwaige Anwendungsmöglichkeiten
Vorlage: FD4/211/2026

13 Kenntnisgaben

14 Anträge und Anfragen

Besetzung des Ausschusses für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen
am 24.11.2026, um 18:00 Uhr,
Heye-Saal in der Heye-Stiftung, Rathausplatz 3, 26931 Elsfleth

Name	
Vorsitzende/r	
Beigeordneter Wolfgang Nieß	SPD
stellv. Vorsitzende/r	
Ratsherr Daniel Röhrl	SPD
Ausschussmitglieder	
Stellv. Bürgermeister Florian Bierbaum	CDU
Ratsherr Stefan Johannes Hassels	AfD
Ratsherr Oliver Janßen	Bündnis 90/Die Grünen
Ratsherr Horst Kortlang	FDP
Stellv. Bürgermeister Lasse Loske	SPD
Ratsherr Malte Lübben	CDU
Ratsherr Carl-Christian Meiners	CDU

Vorlage zu TOP

STADT ELSFLETH

DIE BÜRGERMEISTERIN

Weser
Wasser
Weites Land

Vorlage Nr.: FD4/205/2026

Fachdienst: Fachdienst 4
Bearbeiter/in: Martin Kopka
Vorlage Nr.: FD4/205/2026
Datum: 12.11.2026

Beschlussvorlage

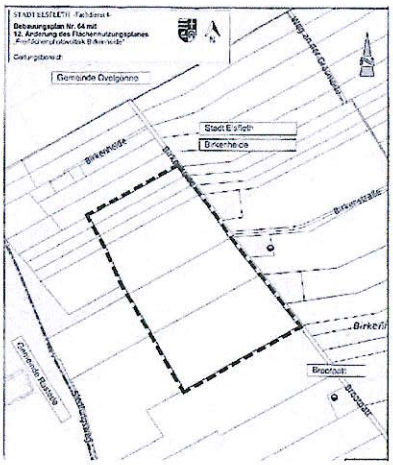
12. Flächennutzungsplanänderung, Freiflächenphotovoltaik in Elsfleth-Birkenheide
a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen zum 2. Entwurf
b) Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplanes (Feststellungsbeschluss)

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
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung u. Bauen	24.11.2026	öffentlich
Verwaltungsausschuss	08.12.2026	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	10.12.2026	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 nach der ersten Entwurfsauslegung mit dem 2. Entwurf eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange ausgeführt. Diese hatten Möglichkeit, zum auszulegenden 2. Entwurf Stellung zu nehmen.

Das Planungsbüro Diekmann & Mosebach und Partner, Rastede, wird die zum erneuten 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, Stadtentwicklung und Bauen am 24.11.2026 als **Anlage** elektronisch verteilt.

Anlage	12. FNP-Änderung	Abwägung, Stellungnahmen zum 2. Entwurf
Anlage	B-Plan Nr. 64	Abwägung, Stellungnahmen zum 2. Entwurf

Das Planungsbüro Planungsbüros Diekmann & Mosebach und Partner, Herr Meyer, hat Satzungsentwürfe (Endfassungen) der 12. Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung sowie den parallelen Bebauungsplan als Angebotsplanung gefertigt. Diese Entwürfe werden dem Fachausschuss am 24.11.2026 mit der Planzeichnung, der Begründung, dem Umweltbericht und weiteren Anlagen, wie Biotoptypenkarte moorökologischen Bodengutachten und Hydrologischen Gutachten (Ausziehversuche der Unterkonstruktion) vorgestellt.
Herr Holst wird als Geschäftsführer und Projektleiter mit hiesigen Gesellschaftern das Büro begleiten und für Fragen zur Verfügung stehen.

- Die Satzungsentwurfsunterlagen (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht und weiteren Anlagen/Gutachten) werden aufgrund des Umfangs als **Anlage** elektronisch verteilt.

Unterlagenübersicht (mit Abwägungen 12 Anlagen zum Tagesordnungspunkt:

	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	
	Ökologisches Gutachten	Anlage 1
	FFH-Verträglichkeitsstudie	Anlage 2
	Moorökologisches Bodengutachten	Anlage 3
	Hydrolog. Gutachten, Ausziehversuche	Anlage 4
	Biotoptypenkarte	Plan 1 (Anlage 5)



Die Satzungsfassung (Feststellungs-/Endfassung) ist vom Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bau zu beraten und zu beschließen. Nach Beschlussfassung durch den Rat wird die Flächennutzungsplanänderung dem Landkreis Wesermarsch zur Genehmigung vorgelegt. Mit Genehmigungsbekanntgabe wird die Bauleitplanung rechtskräftig.

Beschlussvorschlag

a) Der Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, über die eingegangenen Stellungnahmen zum 2. 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, Stadtentwicklung und Bauen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die Satzung der 12. Flächennutzungsplanänderung „Freilandphotovoltaik Birkenheide“ der Stadt Elsfleth zu beschließen.

Vorlage zu TOP

STADT ELSFLETH

DIE BÜRGERMEISTERIN

Weser
Wasser
Weites Land

Vorlage Nr.: FD4/206/2026

Fachdienst: Fachdienst 4
Bearbeiter/in: Martin Kopka
Vorlage Nr.: FD4/206/2026
Datum: 12.11.2026

Beschlussvorlage

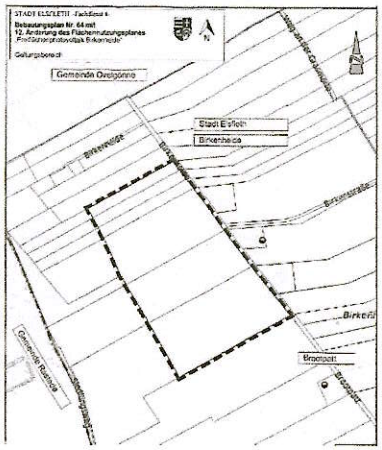
Bebauungsplan Nr. 64, Freiflächenphotovoltaikanlage in Elsfleth-Birkenheide
a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen zum 2. Entwurf
b) Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes (Feststellungsbeschluss)

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen	21.09.2023	öffentlich
Verwaltungsausschuss	26.09.2023	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	05.10.2023	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen	27.08.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	03.09.2024	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	12.09.2024	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen	02.09.2025	öffentlich
Verwaltungsausschuss	09.09.2025	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	11.09.2025	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen	03.09.2026	öffentlich
Verwaltungsausschuss	08.09.2026	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	10.09.2026	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen	24.11.2026	öffentlich
Verwaltungsausschuss	08.12.2026	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	10.12.2026	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 nach der ersten Entwurfsauslegung mit dem 2. Entwurf eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange ausgeführt. Diese hatten Möglichkeit, zum auszulegenden 2. Entwurf Stellung zu nehmen.

Das Planungsbüro Diekmann & Mosebach und Partner, Rastede, wird die zum erneuten 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, Stadtentwicklung und Bauen am 24.11.2026 als **Anlage** elektronisch verteilt.

Anlage	12. FNP-Änderung	Abwägung, Stellungnahmen zum 2. Entwurf
Anlage	B-Plan Nr. 64	Abwägung, Stellungnahmen zum 2. Entwurf

Das Planungsbüro Planungsbüros Diekmann & Mosebach und Partner, Her Meyer, hat Satzungsentwürfe (Endfassungen) des Bebauungsplanes Nr. 64 „Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide als verbindliche Bauleitplanung sowie die parallele Flächennutzungsplanänderung gefertigt. Diese Entwürfe werden dem Fachausschuss am 24.11.2026 mit der Planzeichnung, der Begründung, dem Umweltbericht und weiteren Anlagen, wie Biotoptypenkarte moorökologischen Bodengutachten und Hydrologischen Gutachten (Ausziehversuche der Unterkonstruktion) vorgestellt.
Herr Holst wird als Geschäftsführer und Projektleiter mit hiesigen Gesellschaftern das Büro begleiten und für Fragen zur Verfügung stehen.

- Die Satzungsentwurfsunterlagen (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht und weiteren Anlagen/Gutachten) werden aufgrund des Umfangs als **Anlage** elektronisch verteilt.

Unterlagenübersicht (mit Abwägungen 12 Anlagen zum Tagesordnungspunkt:

	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	

	Ökologisches Gutachten	Anlage 1
	FFH-Verträglichkeitsstudie	Anlage 2
	Moorökologisches Bodengutachten	Anlage 3
	Hydrolog. Gutachten, Ausziehversuche	Anlage 4
	Biotoptypenkarte	Plan 1 (Anlage 5)



Die Satzungsfassung (Feststellungs-/Endfassung) ist vom Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen zu beraten und zu beschließen. Nach Beschlussfassung durch den Rat wird die Flächennutzungsplanänderung dem Landkreis Wesermarsch zur Genehmigung vorgelegt. Mit Genehmigungsbekanntgabe wird die Bauleitplanung rechtskräftig.

Beschlussvorschlag

a) Der Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, über die eingegangenen Stellungnahmen zum 2. 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, Stadtentwicklung und Bauen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Freilandphotovoltaikanlage Birkenheide“ der Stadt Elsfleth zu beschließen.

Vorlage zu TOP

STADT ELSFLETH

DIE BÜRGERMEISTERIN

Weser
Wasser
Weites Land

Vorlage Nr.: FD4/207/2026

Fachdienst: Fachdienst 4
Bearbeiter/in: Martin Kopka
Vorlage Nr.: FD4/207/2026
Datum: 12.11.2026

Beschlussvorlage

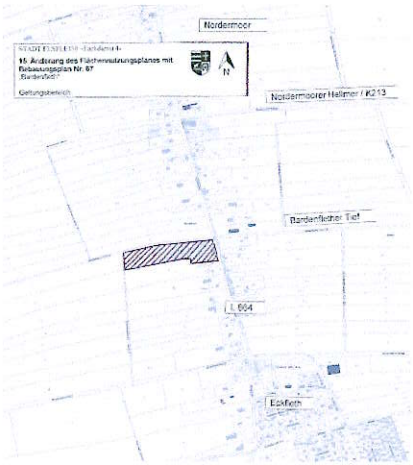
15. Flächennutzungsplanänderung "Bardenfleth", Gewerbe und Wohnen in Elsfleth-Bardenfleth
a) Beschlussfassung über die Stellungsnahmen zum Entwurf
b) Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplanes (Feststellungsbeschluss)

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
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen	24.11.2026	öffentlich
Verwaltungsausschuss	08.12.2026	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	10.12.2026	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 mit dem 2. Entwurf 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 Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen am 24.11.2026 elektronisch als **Anlage** verteilt.

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

Das Planungsbüro Diekmann & Mosebach und Partner hat Satzungsentwürfe der 15. Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung sowie des parallelen Bebauungsplan Nr. 67 „Bardenfleth“ erstellt.
Die Entwürfe werden dem Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen am 24.11.2026 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 und Anlagen) werden elektronisch als **Anlage** verteilt.

	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	
	Entwässerungskonzept zum B-Plan Nr. 67	Anlage 1
	Gutachten zum Vorranggebiet Torferhalt	Anlage 2

Die Satzungsfassung (Feststellungs-/Endfassung) ist vom Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen zu beraten und zu beschließen. Nach Beschlussfassung durch den Rat wird die Flächennutzungsplanänderung dem Landkreis Wesermarsch zur Genehmigung vorgelegt. Mit Genehmigungsbekanntgabe wird die Bauleitplanung rechtskräftig.

Beschlussvorschlag

a) Der Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen 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, Stadtentwicklung und Bauen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die Satzung der 15. Flächennutzungsplanänderung „Bardenfleth" der Stadt Elsfleth zu beschließen.

Vorlage zu TOP

STADT ELSFLETH

DIE BÜRGERMEISTERIN

Weser
Wasser
Weites Land

Vorlage Nr.: FD4/208/2026

Fachdienst: Fachdienst 4
Bearbeiter/in: Martin Kopka
Vorlage Nr.: FD4/208/2026
Datum: 12.11.2026

Beschlussvorlage

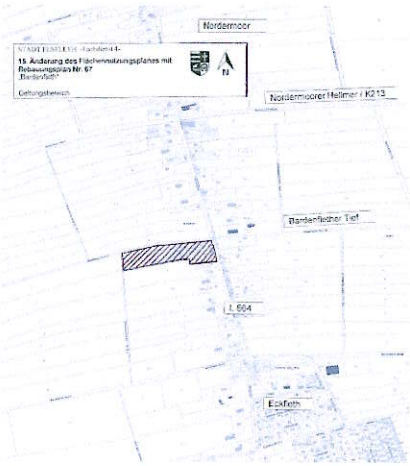
Bebauungsplan Nr. 67 "Bardenfleth", Gewerbe und Wohnen in Elsfleth-Bardenfleth
a) Beschlussfassung über die Stellungsnahmen zum Entwurf
b) Beschlussfassung über die Satzung

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
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen	24.11.2026	öffentlich
Verwaltungsausschuss	08.12.2026	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	10.12.2026	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 mit dem 2. Entwurf 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, Stadtentwicklung und Bauen am 24.11.2026 elektronisch als **Anlage** verteilt.

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

Das Planungsbüro Diekmann & Mosebach und Partner hat Satzungsentwürfe der 15. Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung sowie des parallelen Bebauungsplan Nr. 67 „Bardenfleth“ erstellt.
Die Entwürfe werden dem Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen am 24.11.2026 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 und Anlagen) werden elektronisch als **Anlage** verteilt.

	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	
	Entwässerungskonzept zum B-Plan Nr. 67	Anlage 1
	Gutachten zum Vorranggebiet Torferhalt	Anlage 2

Die Satzungsfassung (Feststellungs-/Endfassung) ist vom Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bau zu beraten und zu beschließen. Nach Beschlussfassung durch den Rat wird die Flächennutzungsplanänderung dem Landkreis Wesermarsch zur Genehmigung vorgelegt. Mit Genehmigungsbekanntgabe wird die Bauleitplanung rechtskräftig.

Beschlussvorschlag

a) Der Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen 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, Stadtentwicklung und Bauen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die Satzung Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“ der Stadt Elsfleth zu beschließen.

Vorlage zu TOP

STADT ELSFLETH

DIE BÜRGERMEISTERIN

Weser
Wasser
Weites Land

Vorlage Nr.: FD4/209/2026

Fachdienst: Fachdienst 4
Bearbeiter/in: Martin Kopka
Vorlage Nr.: FD4/209/2026
Datum: 13.11.2026

Beschlussvorlage

Vorkaufsrechtsatzung zur Sicherung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts
Hier: Vorkaufsrechtssatzung "Oberrege-West", Lange Kamp
- Beschlussfassung über die Satzung

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen	24.11.2026	öffentlich
Verwaltungsausschuss	08.12.2026	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	10.12.2026	öffentlich

Sach- und Rechtslage
Es gilt, eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Ein Instrument ist eine Vorkaufsrechtssatzung mit der sich eine Gemeinde nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB) ein besonderes Vorkaufsrecht an bestimmten Grundstücken sichern kann.
Anwendungsbereich sind u.a.

- Unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
- Flächen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (wenn die Gemeinde dort konkrete Maßnahmen plant).

Zweck der Satzung ist ausschließlich die Verwirklichung konkreter städtebaulicher Ziele (zum Beispiel Wohnungsbau und Gewerbeansiedlung) und stellt kein Instrument zur allgemeinen Bodenbevorratung dar
Ablauf: Die Gemeinde kann das Vorkaufsrecht erst dann ausüben, wenn ein wirksamer Kaufvertrag zwischen dem Eigentümer und einem Dritten vorliegt. Die Entscheidungsfrist hierfür beträgt in der Regel zwei Monate nach Vorlage des Vertrages.
Anzumerken ist, dass für diesen Bereich einer potentiellen Gewerbenutzung kein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB besteht.



Die Stadt Elsfleth zieht im Bereich der Gemarkung Elsfleth, Flur 15, Flurstück 8. städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Hierfür soll ein Vorkaufsrecht begründet werden.
Es handelt sich bei dem Grundstück um ein gewerbliches Bauerwartungsland im Gewerbegebiet Oberrege-West. Es ist eine als Grünland genutzte Weidefläche mit einer Größe von 19.054 m².
Die Stadt Elsfleth erwartet in den kommenden Jahren Anfragen zu Gewerbeflächen und hat aktuell und in jüngerer Vergangenheit derartige Interessenbekunden erhalten

- Die Verwaltung hat eine Vorkaufsrechtssatzung erstellt. Diese ist als **Anlage** beigefügt.

Beschlussvorschlag
Der Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die Vorkaufsrechtssatzung „Oberrege-West“ südlich der Gemeindestraße Lange Kamp zu beschließen.

Entwurf

Stand 01.10.2026

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht der Stadt Elsfleth im Gewerbegebiet „Oberrege-West“, Lange Kamp (Vorkaufsrechtssatzung)

Aufgrund des § 25 Abs. 1, Ziffer 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 8 Abs. 2 G v. 23.7.2026 I Nr. 226, i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nieders. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30), hat der Rat der Stadt Elsfleth für das Gemeindegebiet in seiner Sitzung am 10.12.2026 folgende Vorkaufsrechtssatzung beschlossen.

Die Satzung besteht aus Satzungstext mit Lageplan (Geltungsbereich des Satzungsgebiets und Begründung.

Präambel mit Ziel und Zweck

Die Stadt Elsfleth beabsichtigt, Flächen im Gewerbegebiet Oberrege-West zu entwickeln, um der örtlichen Nachfrage nach Gewerbeflächen Rechnung zu tragen. Da produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe in Elsfleth fast keine freien Flächen mehr zur Verfügung stehen, sollen mit der Ausweisung dieser Gewerbefläche Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Betriebe eröffnet und die Neuansiedlung von kleinen und mittelständischen ermöglichen werden.

Diese städtebaulichen Entwicklungsziele sind mit dem aufgestellten Bebauungsplan Nr. 10, 8. Änderung gesichert.

Das Ziel der Vorkaufsrechtssatzung besteht darin, über den gemeindlichen Grunderwerb die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme zu sichern, zu erleichtern und zu beschleunigen. Die Kommunen können ihre eigenen Angelegenheiten durch Satzung regeln. Für das Satzungsgebiet beabsichtigt die Stadt Elsfleth, die Erschließung des Satzungsgebietes zu sichern und für eine gewerbliche Nutzung geeignete Grundstücke zu schaffen.

Der Grunderwerb der benötigten Flächen soll frühzeitig erfolgen, um eine zügige und kostenorientierte Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsziele zu ermöglichen. Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte --ohne den Zugriff der Stadt Elsfleth über ein Vorkaufsrecht- würde das Erreichen der angestrebten Entwicklungsziele erschweren und/oder verzögern. Es besteht daher ein öffentliches Interesse der Stadt Elsfleth in dem Plangebiet rechtzeitig Grundeigentum zu erwerben.

Der Stadt Elsfleth steht in dem in § 1 bezeichneten räumlichen Geltungsbereich zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 1 Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Grundstück, Gemarkung Elsfleth, Flur 15, Flurstück 8. Das Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von 19.054 m².

Das Satzungsgebiet ist im beigefügten Lageplan umrandet dargestellt; der vorgenannte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Vorkaufsrecht

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10, 8. Änderung „Gewerbegebiet Oberrege-West“ in Elsfleth. Die Fläche grenzt unmittelbar

südlich der Gemeindestraße Lange Kamp an. Die Stadt Elsfleth zieht in Betracht bzw. beabsichtigt im Satzungsgebiet, städtebauliche Maßnahmen durchzuführen. Die Satzung dient zur Sicherung dieser städtebaulichen Maßnahmen im Geltungsbereich. Der Stadt Elsfleth steht daher ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB an den in § 1 dieser Satzung bezeichneten Flächen zu.
Der Erwerb der bezeichneten Flächen soll der Kommune mittel- bis langfristig dazu dienen, städtebauliche Maßnahmen, wie die Erweiterung des Gewerbegebietes mit Ansiedlungen von Gewerben mit Schaffung von Arbeitsplätzen zu ermöglichen. Damit trägt der Erwerb maßgeblich zur Sicherung der gemeindlichen Entwicklung bei.

§ 3 Mitteilungspflicht des Verkäufers

Der Eigentümer der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstückes ist verpflichtet, der Stadt Elsfleth den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

§ 4 Inkrafttreten

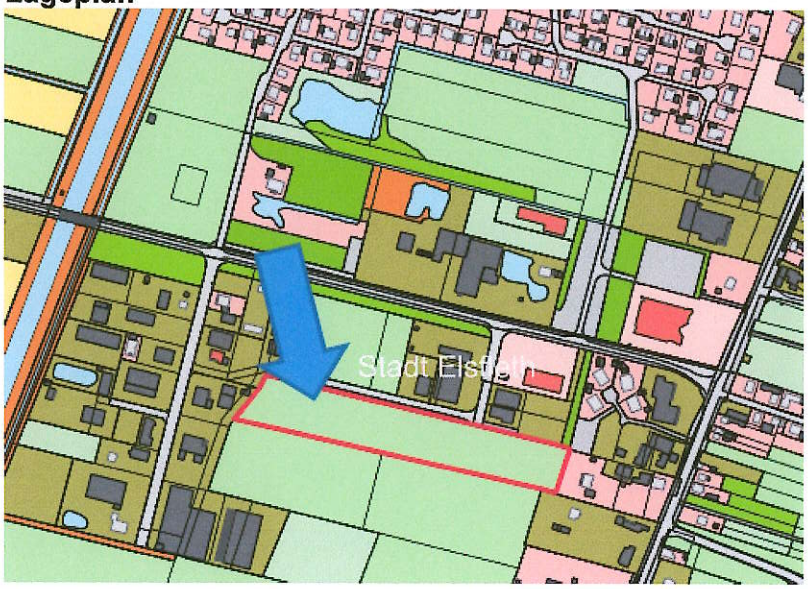
Diese Vorkaufsrechtssatzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Elsfleth, den xx.12.2026

_____

Phillip Klimmek
Bürgermeister

Lageplan



Begründung zur Vorkaufsrechtssatzung

Die Stadt Elsfleth zieht im Bereich der Gemarkung Elsfleth, Flur 15, Flurstück 8. städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Hierfür soll ein Vorkaufsrecht begründet werden.

Es handelt sich bei dem Grundstück um ein gewerbliches Bauerwartungsland im Gewerbegebiet Oberrege-West. Es ist eine als Grünland genutzte Weidefläche mit einer Größe von 19.054 m².

Die Stadt Elsfleth erwartet in den kommenden Jahren Anfragen zu Gewerbeflächen und hat aktuell und in jüngerer Vergangenheit derartige Interessenbekunden erhalten. Entweder über Neuansiedlungen oder über Betriebserweiterungen der am Rande befindenden Unternehmen. In der Nachbarschaft hat die Stadt Elsfleth bereits eine Erweiterungsfläche erworben. Durch den Erwerb des entsprechenden direkt angrenzenden Grundstückes können die Planungen für eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes entsprechend fortgeführt werden. Durch die Zusammenführung mit den bereits in Gemeindeeigentum befindlichen Grundstücken können weitere städtebauliche Maßnahmen im kommunalen Interesse vorangebracht werden.

Die Stadt Elsfleth ist sich bewusst, dass sie mit dem Erlass der Vorkaufsrechtssatzung in den regulären Grundstücksverkehr eingreift bzw. eingreifen kann. Sie hält dieses planerische Sicherungsmittel jedoch für geeignet und erforderlich, um auf der genannten Flurnummer die städtebaulichen Ziele der Gemeinde zu sichern, und um zukünftig eine Erweiterung des Gewerbegebietes Oberrege-West zu realisieren. Der Grunderwerb kann die Umsetzung der geplanten Nutzungszwecke erleichtern und beschleunigen.

Eine Weiterveräußerung an Dritte würde den mit der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme verfolgten Zweck erschweren. Die Auswahl der Fläche ist nach Zahl und Umfang zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Hinweise:

I. Gemäß § 215 BauGB werden bei Satzungen nach dem Baugesetzbuch die folgenden Verletzungen von Vorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht werden:

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften.
2. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans.
3. Nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs.

II. Gemäß § 10 Abs. 2 des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) gilt: Ist eine Satzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die in diesem Gesetz enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Verkündung der Satzung gegenüber der Kommune geltend gemacht worden ist. Dabei sind die verletzte Vorschrift und die Tatsache, die den Mangel ergibt, zu bezeichnen. Satz 1 gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Verkündung der Satzung verletzt worden sind.

Vorlage zu TOP

STADT ELSFLETH

DIE BÜRGERMEISTERIN

Weser
Wasser
Weites Land

Vorlage Nr.: FD4/210/2026

Fachdienst: Fachdienst 4
Bearbeiter/in: Martin Kopka
Vorlage Nr.: FD4/210/2026
Datum: 13.11.2026

Beschlussvorlage

Vorkaufsrechtsatzung zur Sicherung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts
Hier: Vorkaufsrechtssatzung "Neuenwege", Elsfleth-Lienen
- Beschlussfassung über die Satzung

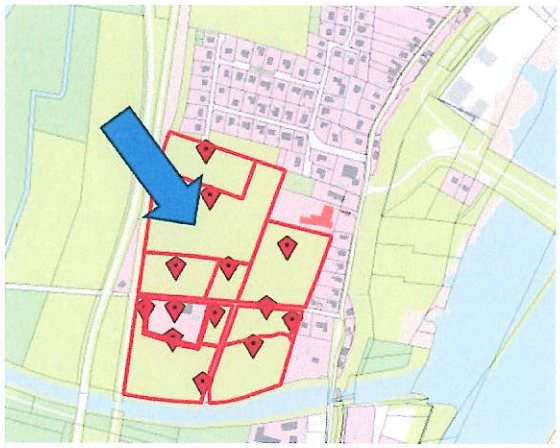
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen	24.11.2026	öffentlich
Verwaltungsausschuss	08.12.2026	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	10.12.2026	öffentlich

Sach- und Rechtslage
Es gilt, eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Ein Instrument ist eine Vorkaufsrechtssatzung mit der sich eine Gemeinde nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB) ein besonderes Vorkaufsrecht an bestimmten Grundstücken sichern kann.
Anwendungsbereich sind u.a.

- Unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
- Flächen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (wenn die Gemeinde dort konkrete Maßnahmen plant).

Zweck der Satzung ist ausschließlich die Verwirklichung konkreter städtebaulicher Ziele (zum Beispiel Wohnungsbau und Gewerbeansiedlung) und stellt kein Instrument zur allgemeinen Bodenbevorratung dar
Ablauf: Die Gemeinde kann das Vorkaufsrecht erst dann ausüben, wenn ein wirksamer Kaufvertrag zwischen dem Eigentümer und einem Dritten vorliegt. Die Entscheidungsfrist hierfür beträgt in der Regel zwei Monate nach Vorlage des Vertrages.
Anzumerken ist, dass für diesen Bereich einer potentiellen Wohngebietentwicklung kein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB besteht.

Die Stadt Elsfleth zieht im Bereich der Gemarkung Elsfleth, Gemarkung Elsfleth, Flur 3, Flurstücke 202/61, 287/60, 288/60, 317/58, 356/74, 51/5, 54, 57/1, 62/1, 76/1,77/3, 77/4, 78/3 städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Hierfür soll ein Vorkaufsrecht begründet werden. Es handelt sich Grundstücken um unbeplante Flächen für die Landwirtschaft. Es sind überwiegend als Grünland genutzte Weideflächen mit einer Größe von 109.883 m². = rd. 11 ha.



Die Stadt Elsfleth erwartet in den kommenden Jahren Anfragen zu Baugrundstücken und hat aktuell und in jüngerer Vergangenheit derartige Interessenbekunden erhalten

- Die Verwaltung hat eine Vorkaufsrechtssatzung erstellt. Diese ist als **Anlage** beigefügt.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die Vorkaufsrechtssatzung „Neuenwege“ für den Bereich Elsfleth-Lienen zu beschließen.

Entwurf

Stand 01.10.2026

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht der Stadt Elsfleth in Neuenwege (Vorkaufsrechtssatzung)

Aufgrund des § 25 Abs. 1, Ziffer 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 8 Abs. 2 G v. 23.7.2026 I Nr. 226, i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nieders. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30), hat der Rat der Stadt Elsfleth für das Gemeindegebiet der Stadt Elsfleth in seiner Sitzung am 10.12.2026 folgende Vorkaufsrechtssatzung beschlossen.
Die Satzung besteht aus Satzungstext mit Lageplan (Geltungsbereich des Satzungsgebiets und Begründung.

Präambel mit Ziel und Zweck

Die Stadt Elsfleth beabsichtigt, Flächen in Neuenwege zu entwickeln, um der örtlichen Nachfrage nach Baugrundstücken Rechnung zu tragen. Für den Wohnungsbau stehen in Elsfleth fast keine freien Flächen mehr zur Verfügung stehen. Mit der Ausweisung dortige Wohnbauflächen, evtl. als allgemeines Wohngebiet, sollen Baugrundstücke für private Bauherren und Investoren geschaffen werden. Ferner sollen Ansiedlungsmöglichkeiten für kleine, nicht störende Betriebe ermöglichen werden.
Diese Fläche nördlich des Liene Kanals in Neuenwege ist weder durch den Flächennutzungsplan noch als Bebauungsplan mit den vorgenannten städtebaulichen Entwicklungszielen gesichert.

Das Ziel der Vorkaufsrechtssatzung besteht darin, über den gemeindlichen Grunderwerb die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme zu sichern, zu erleichtern und zu beschleunigen. Die Kommunen können ihre eigenen Angelegenheiten durch Satzung regeln. Für das Satzungsgebiet beabsichtigt die Stadt Elsfleth, die Erschließung des Satzungsgebietes zu sichern um eine z.B. allgemeine Wohnbaunutzung mit geeigneten Grundstücken zu schaffen.
Der Grunderwerb der benötigten Flächen soll frühzeitig erfolgen, um eine zügige und kostenorientierte Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsziele zu ermöglichen. Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne den Zugriff der Stadt Elsfleth über ein Vorkaufsrecht würde das Erreichen der angestrebten Entwicklungsziele erschweren und/ oder verzögern. Es besteht daher ein öffentliches Interesse der Stadt Elsfleth in dem Plangebiet rechtzeitig Grundeigentum zu erwerben. Es bestehen somit mit der Wohnbauentwicklung städtebauliche Maßnahmen, dessen Sicherung einer geordneten Entwicklung durch Satzung zu bezeichnen ist.
Der Stadt Elsfleth steht in dem in § 1 bezeichneten räumlichen Geltungsbereich zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 1 Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke (12 Parzellen),
Gemarkung Elsfleth, Flur 3, Flurstücke 202/61, 287/60, 288/60, 317/58, 356/74, 51/5, 54, 57/1, 62/1, 76/1,77/3, 77/4, 78/3.

Das Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von 109.883 m².

Das Satzungsgebiet ist im beigefügten Lageplan umrandet dargestellt; der vorgenannte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Vorkaufsrecht

Das Grundstück befindet sich in Neuenwege, Ortsteil Lienen, nördlich des Liene Kanals; östlich der Bahnstrecke und westlich der K 213 in Elsfleth.
Die Stadt Elsfleth zieht in Betracht bzw. beabsichtigt im Satzungsgebiet, städtebauliche Maßnahmen durchzuführen. Die Satzung dient zur Sicherung dieser städtebaulichen Maßnahmen im Geltungsbereich. Der Stadt Elsfleth steht daher ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB an den in § 1 dieser Satzung bezeichneten Flächen zu.
Der Erwerb der bezeichneten Flächen soll der Kommune mittel- bis langfristig dazu dienen, städtebauliche Maßnahmen, zur Ausweisung eines Neubaugebietes für Wohnhäuser zu ermöglichen. Damit trägt der Erwerb maßgeblich zur Sicherung der gemeindlichen Entwicklung bei.

§ 3 Mitteilungspflicht des Verkäufers

Der Eigentümer der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstückes ist verpflichtet, der Stadt Elsfleth den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

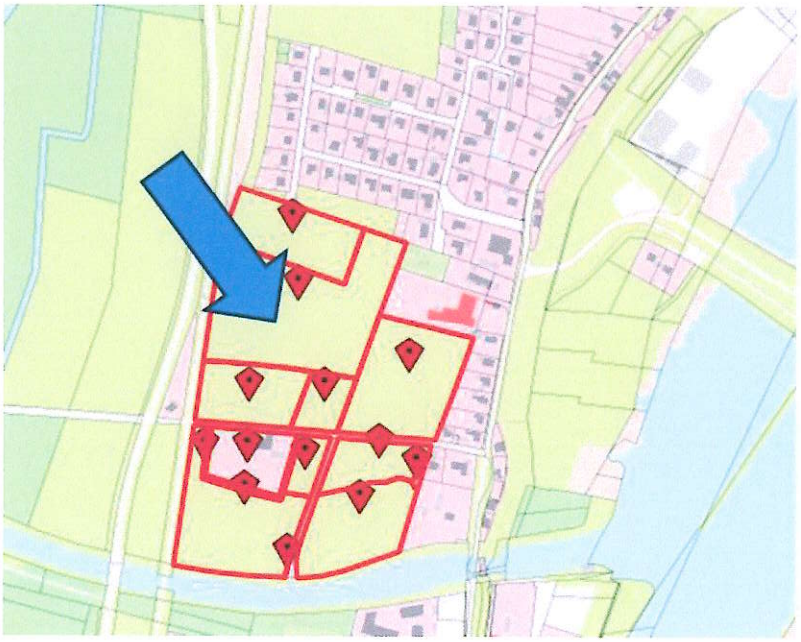
§ 4 Inkrafttreten

Diese Vorkaufsrechtssatzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Elsfleth, den xx.12.2026

_____
Phillip Klimmek
Bürgermeister

Lageplan



Begründung zur Vorkaufsrechtssatzung

Die Stadt Elsfleth zieht im Bereich der Gemarkung Elsfleth, Flur 3, Flurstücke 202/61, 87/60, 288/60, 317/58, 356/74, 51/5, 54, 57/1, 62/1, 76/1,77/3, 77/4, 78/3 städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Hierfür soll ein Vorkaufsrecht begründet werden.
Es handelt sich bei diesen Grundstücken größtenteils um Grünland/Weideland. Im Flächennutzungsplan ist es als -Flächen für die Landwirtschaft- festgesetzt.
Der Geltungsbereich hat eine Größe von 109.883 m².

Die Stadt Elsfleth erwartet in den kommenden Jahren Anfragen zu Baugrundstücken und hat aktuell und in jüngerer Vergangenheit derartige Interessenbekunden erhalten. Entweder über Interesse von privaten Bauherren oder Investoren.
Die Lage zwischen den Bebauungen im Süden und Norden bietet sich für eine weitere Wohnbauentwicklung an und drängt sich städtebaulich auf.
Infrastruktur ist vorhanden, wie z.B. eine nahe gelegene Grundschule.
Die Deutsche Bahn InfraGo hat mit Errichtung einer Lärmschutzwand diesen Bereich bereits berücksichtigt.

Durch den Erwerb der bislang überwiegend als Weideland genutzten direkt angrenzenden Grundstücke mit Resthof können die Planungen für eine mögliche Wohngebietsentwicklung der Lückenschluss zu den bestehenden allgemeinen Wohngebieten geschlossen werden und die Wohnbauentwicklung im Stadtgebiet fortgeführt werden. Zusammenfassend können nur durch die Zusammenführung mit den bereits in Gemeindeeigentum befindlichen Grundstücken weitere städtebauliche Maßnahmen im kommunalen Interesse vorangebracht werden.
Die Stadt Elsfleth behält sich ausdrücklich die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunster Dritter, wie einem Erschließungsträger, nach § 27a BauGB vor.

Die Stadt Elsfleth ist sich bewusst, dass sie mit dem Erlass der Vorkaufsrechtssatzung in den regulären Grundstücksverkehr eingreift bzw. eingreifen kann. Sie hält dieses planerische Sicherungsmittel jedoch für geeignet und erforderlich, um auf den genannten Flurnummern die städtebaulichen Ziele der Gemeinde zu sichern, und um zukünftig die Schaffung eines zusammenhängenden Wohngebietes zu realisieren. Der Grunderwerb kann die Umsetzung der geplanten Nutzungszwecke erleichtern und beschleunigen.
Eine Weiterveräußerung an Dritte würde den vorgenannten verfolgten Zweck mit der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme erschweren. Die Auswahl der Flächen ist nach Zahl und Umfang zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Hinweise:

I. Gemäß § 215 BauGB werden bei Satzungen nach dem Baugesetzbuch die folgenden Verletzungen von Vorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht werden:

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften.
2. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans.
3. Nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs.

II. Gemäß § 10 Abs. 2 des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) gilt: Ist eine Satzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die in diesem Gesetz enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Verkündung der Satzung gegenüber der Kommune geltend gemacht worden ist. Dabei sind die verletzte Vorschrift und die Tatsache, die den Mangel ergibt, zu bezeichnen. Satz 1 gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Verkündung der Satzung verletzt worden sind.

Vorlage zu TOP

STADT ELSFLETH

DIE BÜRGERMEISTERIN

Weser
Wasser
Weites Land

Vorlage Nr.: FD4/212/2026

Fachdienst: Fachdienst 4
Bearbeiter/in: Martin Kopka
Vorlage Nr.: FD4/212/2026
Datum: 13.11.2026

Beschlussvorlage

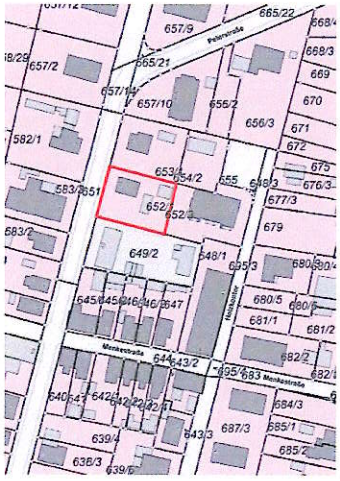
Vorkaufsrechtsatzung zur Sicherung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts
Hier: Vorkaufsrechtssatzung "Peterstraße-Nord"
- Beschlussfassung über die Satzung

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen	24.11.2026	öffentlich
Verwaltungsausschuss	08.12.2026	nicht öffentlich
Rat der Stadt Elsfleth	10.12.2026	öffentlich

Sach- und Rechtslage
Es gilt, eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Ein Instrument ist eine Vorkaufsrechtssatzung mit der sich eine Gemeinde nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB) ein besonderes Vorkaufsrecht an bestimmten Grundstücken sichern kann.
Anwendungsbereich sind u.a.

- Unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
- Flächen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (wenn die Gemeinde dort konkrete Maßnahmen plant).

Zweck der Satzung ist ausschließlich die Verwirklichung konkreter städtebaulicher Ziele (zum Beispiel Wohnungsbau, Gewerbeansiedlung und Schaffung von Infrastruktur (hier: Fläche für den Gemeinbedarf) und stellt kein Instrument zur allgemeinen Bodenbevorratung dar
Anzumerken ist, dass für diesen Bereich einer potentiellen Bauhof-Infrastrukturerweiterung kein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB besteht.



Die Stadt Elsfleth zieht im Bereich der Gemarkung Elsfleth, Flur 10, Flurstück 652/1. städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Hierfür soll ein Vorkaufsrecht begründet werden.
Es handelt sich bei dem Grundstück um ein bisheriges Wohnbaugrundstück. Es ist mit einem Einfamilienhaus bebaut und weist eine Größe von 718 m² auf.
Mit seiner postalischen Lage -Peterstraße 44- befindet sich das betreffende Flurstück 652/1 nördlich des Bauhofes -Peterstraße 42-.

Die Stadt Elsfleth ist aufgrund der vielfältigen Aufgaben und Anforderungen des städtischen Bauhofs angehalten, die Bauhofstandort Peterstraße zu erweitern.

- Die Verwaltung hat eine Vorkaufsrechtssatzung erstellt. Diese ist als **Anlage** beigefügt.

Beschlussvorschlag
Der Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die Vorkaufsrechtssatzung „Peterstraße-Nord“ für eine Fläche nördlich des Bauhofes zu beschließen.

Entwurf

Stand 12.11.2026

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht der Stadt Elsfleth „Peterstraße-Nord“ (Vorkaufsrechtssatzung)

Aufgrund des § 25 Abs. 1, Ziffer 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 8 Abs. 2 G v. 23.7.2026 I Nr. 226, i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nieders. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30), hat der Rat der Stadt Elsfleth für das Gemeindegebiet in seiner Sitzung am 10.12.2026 folgende Vorkaufsrechtssatzung beschlossen.
Die Satzung besteht aus Satzungstext mit Lageplan (Geltungsbereich des Satzungsgebiets und Begründung.

Präambel mit Ziel und Zweck

Die Stadt Elsfleth beabsichtigt, die Fläche des städtischen Bauhofes zu erweitern. Städtebaulich bietet sich das nördlich gelegene Grundstück zur Entwicklung der Infrastruktur für den Gemeinbedarf an. Auf der vorhandenen Bauhofsfläche sind keine Erweiterungen möglich, um z.B. Maschinen und Betriebsstoffe sachgerecht, z.B. vor witterungsbedingten Schäden schützend zu lagern. Mit dem Erwerb der angrenzenden Flächen soll als städtebauliches Entwicklungsziel die Erweiterung des Bauhofes ermöglicht werden.
Im aufgestellten Bebauungsplan Nr. 12 C ist der Bauhof als Fläche für den Gemeinbedarf und das betreffende Erweiterungsgrundstück als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Das Ziel der Vorkaufsrechtssatzung besteht darin, über den gemeindlichen Grunderwerb die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme zu sichern, zu erleichtern und zu beschleunigen. Die Kommunen können ihre eigenen Angelegenheiten durch Satzung regeln. Für das Satzungsgebiet beabsichtigt die Stadt Elsfleth, die Erschließung des Satzungsgebietes zu sichern und für eine infrastrukturelle Nutzung geeignete Grundstücke zu schaffen.
Der Grunderwerb der benötigten Fläche soll frühzeitig erfolgen, um eine zügige und kostenorientierte Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsziele zu ermöglichen. Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte --ohne den Zugriff der Stadt Elsfleth über ein Vorkaufsrecht- würde das Erreichen der angestrebten Entwicklungsziele erschweren und/oder verzögern. Es besteht daher ein öffentliches Interesse der Stadt Elsfleth in dem Plangebiet rechtzeitig Grundeigentum zu erwerben.
Der Stadt Elsfleth steht in dem in § 1 bezeichneten räumlichen Geltungsbereich zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 1 Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Grundstück, Gemarkung Elsfleth, Flur 10, Flurstück 652/1. Das Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von 718 m².
Das Satzungsgebiet ist im beigefügten Lageplan umrandet dargestellt; der vorgenannte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Vorkaufsrecht

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 C. „Zwischen Peterstraße und Hunte“ in Elsfleth. Die Fläche befindet sich nördlich des städtischen Bauhofes an der Peterstraße und grenzt unmittelbar an.
Der Erwerb der bezeichneten Flächen soll der Kommune mittel- bis langfristig dazu dienen, städtebauliche Maßnahmen, wie die Erweiterung des Bauhofes, das heißt der kommunalen Infrastruktur, zu ermöglichen. Damit trägt der Erwerb maßgeblich zur Sicherung der gemeindlichen Entwicklung bei.
Die Stadt Elsfleth zieht in Betracht bzw. beabsichtigt im Satzungsgebiet, städtebauliche Maßnahmen durchzuführen. Die Satzung dient zur Sicherung dieser städtebaulichen Maßnahmen im Geltungsbereich. Der Stadt Elsfleth steht daher ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an den in § 1 dieser Satzung bezeichneten Flächen zu.

§ 3 Mitteilungspflicht des Verkäufers

Der Eigentümer der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstückes ist verpflichtet, der Stadt Elsfleth den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

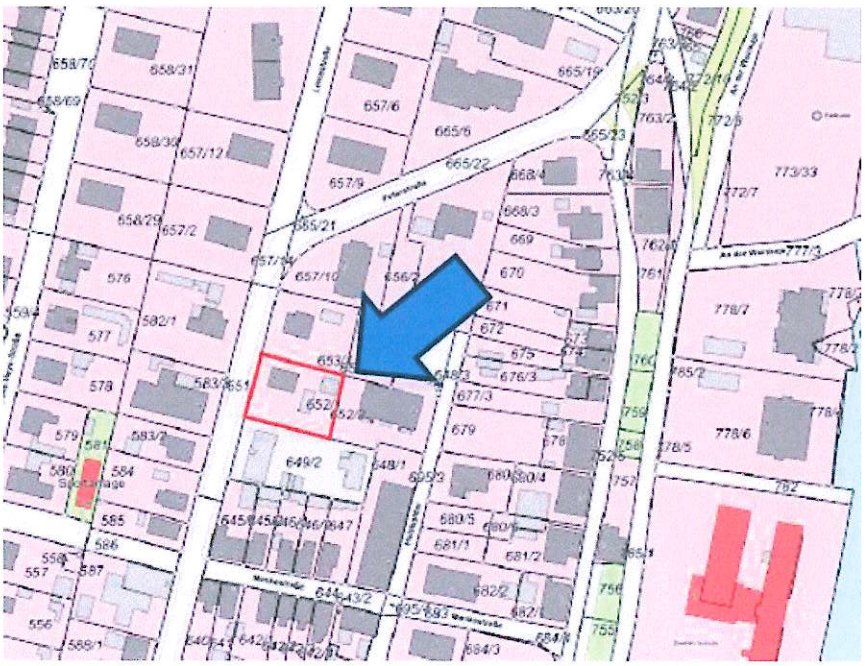
§ 4 Inkrafttreten

Diese Vorkaufsrechtssatzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Elsfleth, den xx.12.2026

_____
Phillip Klimmek
Bürgermeister

Lageplan



Begründung zur Vorkaufsrechtssatzung

Die Stadt Elsfleth zieht im Bereich der Gemarkung Elsfleth, Flur 10, Flurstück 652/1. städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Hierfür soll ein Vorkaufsrecht begründet werden.

Es handelt sich bei dem Grundstück um ein bisheriges Wohnbaugrundstück an der Peterstraße in unmittelbarer Nähe zum Bauhof der Stadt Elsfleth. Es ist eine mit einem Einfamilienhaus mit Grünland genutzte Fläche mit einer Größe von 718 m².

Die Erweiterung des Bauhofes der Stadt Elsfleth ist durch gestiegene Aufgabenbereiche, gesetzliche Anforderungen sowie einen größeren Fuhrpark notwendig, zumal Aufgaben/-gebiete hinzugekommen oder neue Umweltstandards erfüllt werden müssen. Die bestehende Fläche und Gebäude reichen nicht mehr aus.

1 Zunahme der kommunalen Aufgaben und Flächen:

Gemeindewachstum: Neue Wohn- und Gewerbegebiete, vergrößertes zu unterhaltendes Straßennetz mit Gehwegen und die öffentlichen Grünflächen. Dadurch steigt der Bedarf an Personal und Arbeitsgeräten.

Mehr Veranstaltungen: Die logistische Unterstützung bei Stadtfesten, Märkten oder Wahlen erfordert große Lagerkapazitäten für Absperrungen und Beschilderungen.

2. Vergrößerung und Modernisierung des Fuhrparks

Spezialfahrzeuge: Moderne Kehrmaschinen, Kommunalschlepper und Winterdienstfahrzeuge benötigen deutlich mehr Rangier- und Stellfläche als ältere Modelle.

Witterungsschutz: Um teure Fahrzeuge und Anbaugeräte vor Korrosion und Frost zu schützen, sind zusätzliche geschlossene Fahrzeughallen sinnvoll.

•Elektromobilität: Die mittel- bis langfristige Umstellung auf E-Fahrzeuge erfordert neue Ladeinfrastrukturen, Trafostationen und spezielle Brandschutzbereiche in den Hallen.

3. Gesetzliche Vorgaben und Arbeitsschutz

Strengere Arbeitsschutzrichtlinien, Umwelt- und Gewässerschutz: Für die Lagerung von Streusalz, Kraftstoffen, Ölen und Pflanzenschutzmitteln gelten heute strenge Auflagen, die geschlossene Salzhallen und spezielle Waschplätze mit Ölabscheidern verlangen.

4. Optimierung von Arbeitsabläufen und Logistik

Bessere Lagerhaltung: Überdachte Schüttgutboxen für Sand, Splitt oder Rindenmulch verhindern das Durchnässen von Materialien und sparen Zeit bei der Beladung.

Eigene Werkstatt: Größere Reparatur- und Wartungshallen ermöglichen es dem Personal, Maschinen selbst instand zu halten, was externe Werkstattkosten senkt.

•Effiziente Verkehrsführung: Ein größeres Betriebsgelände trennt den Anlieferverkehr von den Arbeitsbereichen der Mitarbeitenden und erhöht so die Sicherheit auf dem Hof.

Durch den Erwerb des entsprechenden direkt angrenzenden Grundstückes können Planungen für eine mögliche Erweiterung des Bauhofes eingeleitet werden. Durch die Zusammenführung der Grundstücke können weitere städtebauliche Maßnahmen im kommunalen Interesse vorangebracht werden.

Die Stadt Elsfleth ist sich bewusst, dass sie mit dem Erlass der Vorkaufsrechtssatzung in den regulären Grundstücksverkehr eingreift bzw. eingreifen kann. Sie hält dieses planerische Sicherungsmittel jedoch für geeignet und erforderlich, um auf der genannten Parzelle die städtebaulichen Ziele der Gemeinde zu sichern, und um zukünftig eine Erweiterung des Bauhofes zu realisieren. Der Grunderwerb kann die Umsetzung der geplanten Nutzungszwecke erleichtern und beschleunigen.

Eine Weiterveräußerung an Dritte würde den mit der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme verfolgten Zweck erschweren. Die Auswahl der Fläche ist nach Zahl und Umfang zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Hinweise:

I. Gemäß § 215 BauGB werden bei Satzungen nach dem Baugesetzbuch die folgenden Verletzungen von Vorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht werden:

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften.
2. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans.
3. Nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs.

II. Gemäß § 10 Abs. 2 des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) gilt: Ist eine Satzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die in diesem Gesetz enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Verkündung der Satzung gegenüber der Kommune geltend gemacht worden ist. Dabei sind die verletzte Vorschrift und die Tatsache, die den Mangel ergibt, zu bezeichnen. Satz 1 gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Verkündung der Satzung verletzt worden sind.

Vorlage zu TOP

STADT ELSFLETH

DIE BÜRGERMEISTERIN

Weser
Wasser
Weites Land

Vorlage Nr.: FD4/211/2026

Fachdienst: Fachdienst 4
Bearbeiter/in: Martin Kopka
Vorlage Nr.: FD4/211/2026
Datum: 13.11.2026

Beschlussvorlage

Bauturbo, Information über etwaige Anwendungsmöglichkeiten

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen	24.11.2026	öffentlich

Sach- und Rechtslage
Ziel und Zweck des Bauturbos ist, den Wohnungsbau in Deutschland zu beschleunigen und zu erleichtern. Dazu wurden Planungs- und Genehmigungsverfahren vereinfacht.
Kommunen haben mehr Möglichkeiten erhalten, von bestimmten bauplanungsrechtlichen Vorgaben abzuweichen.
Im Mittelpunkt steht, schneller zusätzlichen Wohnraum zu schaffen – insbesondere dort, wo Wohnungen dringend benötigt werden. Der Bauturbo soll dadurch Bauprojekte erleichtern, ohne die kommunale Planungshoheit und wichtige Anforderungen wie Umwelt- und Nachbarschaftsschutz grundsätzlich aufzuheben.
Der am 30. Oktober 2025 in Kraft getretene Bauturbo (das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, insbesondere verankert in § 246e BauGB) bietet zentrale Erleichterungen für den Wohnungsbau.
Für neue Wohnungsbauvorhaben ist im Einzelfall kein zeitaufwändiger Bebauungsplan (B-Plan) bzw. Änderung einer städtebaulichen Satzung erforderlich.

Bau Turbo

Es darf gezielt von bestehenden Festsetzungen eines Bebauungsplans oder allgemeinen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) abgewichen werden, solange Wohnraum geschaffen wird.

Über Paragraphen wie § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 BauGB oder den neuen § 246e BauGB wird das sogenannte Einfügungsgebot gelockert, wodurch auch Baulücken, rückwärtige Bebauungen (Haus hinterm Haus) oder Randbereiche leichter bebaut werden können. Daraus ergeben sich Herausforderungen, insbesondere im ländlichen Bereich. Auch durch Referenzwirkungen für künftige Vorhaben.

Bestehende Gebäude (z. B. Dachgeschossausbauten, Aufstockungen oder die Umnutzung von Gewerbeflächen zu Wohnraum) lassen sich unkomplizierter verwirklichen.

Das Gesetz ist zunächst bis Ende 2030 befristet und soll flexibel Impulse gegen den akuten Wohnungsnotstand und steigende Mieten setzen.

Bislang sind in Elsfleth im Zuge des Bauturbos keine Bauanträge gestellt worden
Auf einen „Kriterienkatalog" wird bewusst verzichtet, zumal jedes Bauvorhaben in einem Gebiet einzelfallbezogen ist. So ist z.B. das Kerngebiet der Stadt anders zu werten als der ländliche Raum in den Ortsteilen. Die Verwaltung wird mit Augenmaß agieren.

Die Verwaltung wird in der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen am 24.11.2026 über den Bauturbo berichten.

Beschlussvorschlag
Keine Beschlussfassung erforderlich.