

Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt	
2016-2021	Nr. 31

## Niederschrift

über die Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt der Gemeinde Jade am 16.09.2020, 18:00 Uhr in der Sporthalle Schweiburg, Kirchenstraße 67 in 26349 Jade.

-----

Anwesend: Der Ausschussvorsitzende Ulrich van Triel sowie die Ausschussmitglieder Knut Brammer, Michael Rettberg, Jörg Schröder und Klaus Decker (für Finn Hanke)

Bürgermeister Henning Kaars  
FBL Danny Stahl (zugleich Protokollführer)

Herr Ludewigt (Tier- und Freizeitpark Jaderberg)  
Herr Richter (Agile Wind Power AG)  
Herr Remmers (Planungsgemeinschaft Remmers & Jeltsch, Varel)  
Herr Jeltsch (Planungsgemeinschaft Remmers & Jeltsch, Varel)  
Frau Pfretschner (Schulleiterin Grundschule Schweiburg)

Gäste: Helmut Höpken, Frerk Meinardus und 30 Zuhörer

Presse: Herr Tietz (Friebo)

Nicht anwesend: Finn Hanke

-----

### **1. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt sowie der Tagesordnung**

Der Ausschussvorsitzende (AV) van Triel eröffnete die Sitzung, begrüßte alle Anwesenden, stellte die ordnungsgemäße Einberufung, Beschlussfähigkeit sowie die Tagesordnung fest.

### **2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 02.07.2020**

Die Niederschrift der Sitzung vom 02.07.2020 wurde mit 4 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung genehmigt.

### **3. Einwohnerfragestunde**

BM Kaars teilte auf Nachfrage eines Anliegers mit, dass nicht bekannt sei, ob Einladungen für ein Ortstermin seitens des Ratsvorsitzenden bezüglich der Gefahrenstelle im Bereich der Ampelkreuzung Tiergartenstraße / Vareler Straße versandt worden seien. Der Ratsvorsitzende werde seitens der Verwaltung erinnert.

FBL Stahl teilte auf Aussage eines Anliegers, dass seitens der Anlieger der Georgstraße gefordert werde, die Georgstraße aufgrund der sehr schmalen Straßenverhältnisse zu verbreitern, mit, dass mit der Ausweisung der Wohnbauflächen Stindt-Flächen, unter Einbezug der geplanten Ausweisung von Wohnflächen im Bereich des Schütte-Hofes, ein Verkehrskonzept erstellt worden sei, über das seitens der Ratsmitglieder beraten und beschlossen worden sei. Dieses Verkehrskonzept enthielt mehrere Verkehrsvarianten, über die abgestimmt worden sei.

AV van Triel ergänzte, dass seit Jahren über die Verkehrsführung im Bereich der Georgstraße beraten werde, es jedoch kein gesamtheitliches städtebauliches Konzept für das Gesamtgebiet gebe.

Herr Rettberg ergänzte, dass eine Verbreiterung der Georgstraße nicht zwangsläufig zu einer höheren Verkehrssicherheit führe.

Dies wurde seitens einer Anliegerin unterstützt und machte deutlich, dass wiederum viele Anlieger die Straße in der jetzigen Straßenbreite sowie -charakter behalten möchten.

#### **4. Bericht der Verwaltung**

BM Kaars berichtete folgendes:

- Die Verkehrssituation sei derzeit in der Gemeinde Jade, aufgrund der aktuellen Sperrung der B437 im Bereich Varel, nicht hinnehmbar. Die Polizei, Landkreis Wesermarsch sowie die Straßenmeisterei seien um eine bessere Umleitungsbeschilderung sowie Verkehrskontrollen gebeten worden.
- Sobald alle erforderlichen Unterlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Schütte-Hof“ vorliegen würden, werde eine Fachausschusssitzung einberufen. Diese werde voraussichtlich im Oktober stattfinden.
- Es gebe mehrere Kaufinteressenten für Grundstücke im Gewerbegebiet Jaderberg – An der Bahn.
- Das Watterlebnis Sehestedt werde derzeit seitens des Bauhofes der Gemeinde Jade abgebaut. Die Absperrpfähle auf dem Deich würden Ende Oktober bis zum Saisonanfang 2021 aufgestellt.

Herr Brammer bat aufgrund der Sperrung der B 437 und damit verbundenen Umleitungsverkehr um mehr Verkehrskontrollen in der Öl- sowie Altendeicherstraße.

#### **5. Vorstellung der Betreiber des Tier- und Freizeitparks zu den zukünftigen Bauvorhaben (bezugnehmend auf die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“)**

BM Kaars sagte, dass der Tier- und Freizeitpark sehr wichtig für die Region und besonders für die Gemeinde Jade sei. Der bestehende Bebauungsplan entspreche nicht mehr den Anforderungen für die zukünftige Entwicklung des Tier- und Freizeitparks, so dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ aufgestellt werden solle. Die frühzeitige Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB finde derzeit bis zum 07.10.2020 statt.

Herr Ludewigt teilte mit, dass der rechtskräftige Bebauungsplan nicht mehr zeitgemäß sei und daher die genannte 2. Änderung erforderlich sei. Es seien u.a. Grünstreifen festgesetzt, die an den festgesetzten Stellen hinderlich seien und daher verlagert werden müssten. Weiter sind diverse Flächen als Freigehege sowie sehr geringe Grundflächenzahlen festgesetzt, so dass dort keine Freizeitgeschäfte errichtet werden könnten. Zudem enthält der derzeitige Bebauungsplan sehr niedrige Höhenbegrenzungen, die mit der Aufstellung der 2. Änderung erhöht werden sollen. Ob die angedachten Höhenbegrenzungen ausgenutzt werden würden, stünde noch nicht fest, jedoch solle die Option gegeben sein, um

im Wettbewerb mit den Konkurrenten bleiben zu können.

Herr Ludewigt sagte weiter, dass in den nächsten Jahren voraussichtlich weniger Investitionen getätigt werden könnten, aufgrund der Coronasituation.

Die Zielgruppe des Tier- und Freizeitpark seien hauptsächlich Familien mit Kindern im Alter von 3 bis 12 Jahren.

Auf Nachfrage von Herrn Decker sagte Herr Ludewigt, dass für den Bereich, in der keine Höhenbegrenzung vorgesehen sei, eine Aussichtsplattform mit einer Höhe von 80m bis 100m interessant sei.

Weiter sagte Herr Ludewigt, dass geprüft werden könne, ob eine Beschilderung für den abfließenden PKW- / Busverkehr zur A29 über Rastederberg auf dem Parkplatz des Tier- und Freizeitparks möglich sei. Herr Ludewigt wies jedoch auch darauf hin, dass der Landkreis Ammerland alle Beschilderungen zum Tier- und Freizeitpark Jaderberg entfernt hätte, um die Verkehre nicht durch die jeweiligen Ortschaften des Landkreises Ammerland zu lenken.

Herr Ludewigt sagte auf Nachfrage von AV van Triel, dass in dem Bereich, in dem eine Höhenbegrenzung von 40m vorgesehen werde, eine neue Wasserbahn geplant sei.

## 6. Vorstellung der Firma Agile Wind Power AG von Vertikalwindkraftanlagen

AV van Triel teilte mit, dass der Aufstellungsbeschluss für den geplanten Windpark Jade- raußendeich gefasst worden sei und die Möglichkeit der Nutzung der Windenergie über sogenannte Vertikalachser sowie die Möglichkeiten von Speichermöglichkeiten berücksichtigt werden solle. Daher sei in der heutigen Sitzung die Vorstellung von sogenannten Vertikalachsen vorgesehen. Seitens der Landeigentümer sowie der Investoren wurde bereits vor der Fachausschusssitzung mitgeteilt, dass diese den Einsatz von Vertikalachsen ablehnen.

Herr Richter stellte die anliegende Präsentation (**Anlage 1**) vor.

AV van Triel merkte an, dass der Vorteil des geringeren Schalls beachtet werden müsse sowie ein Windpark mit Vertikalachsen diverse Vorteile aufweise.

Auf Nachfrage von Herrn Brammer sagte Herr Richter, dass die Kosten für eine 750KW-Anlage rd. 1,3 Mio. € bis 1,5 Mio. € betragen würden. Die Kosten würden in den nächsten Jahren auf voraussichtlich rd. 1 Mio. € sinken.

Weiter teilte Herr Richter auf die Nachfragen von Herrn Decker mit, dass die Windbranche eine konservative Branche sei und es daher schwer war, entsprechende Investoren für die Entwicklungskosten in Höhe von 8 Mio. € zu finden. Bisher seien bereits 30 Mio. € investiert worden und die erste Anlage werde derzeit zertifiziert.

Zudem sagte Herr Richter, dass die vertikaldrehenden Windkraftanlagen hauptsächlich für die Flächen entwickelt worden seien, in denen konventionelle Windkraftanlagen nicht aufgestellt werden könnten. Sein Unternehmen sei nicht vergleichbar mit den großen Windkraftherstellern und ein Windpark, in dem konventionelle Windkraftanlagen erstellt werden könnten, sei nicht sinnvoll.

Bezüglich des geringen Vogelschlags bei Vertikalachsen gebe es eine Stellungnahme seitens einer anerkannten Einrichtung.

Herr Brammer konnte die Aussage zum Vogelschlag nachvollziehen und merkte an, dass die Vögel bei konventionellen Anlagen so stark getroffen würden, dass diese in viele Einzelteile zu Boden geschleudert würden, so dass diese schnell von Krähen, Füchsen oder ähnlichem aufgesammelt würden und somit beim Monitoring nicht mehr auffindbar wären.

*Die Sitzung wurde für eine Nachfrage seitens eines Einwohners unterbrochen.*

Herr Richter sagte auf Nachfrage eines Einwohners, dass die Windkraftanlagen aus GFK bestünden, es aber bereits Forschungsprojekte bezüglich des Einsatzes von Holzfasern gebe.

*Die Sitzung wurde fortgeführt.*

## **7. Vorstellung der Inklusionsplanungen für die Grundschule Schweiburg vom Architekturbüro**

BM Kaars teilte mit, dass die Grundschule Jaderberg seinerzeit zur Schwerpunktschule für inklusive Beschulung erklärt worden sei. Nun sei es jedoch auch erforderlich, die Grundschule Schweiburg inklusiv umzubauen, wozu ein Anbau notwendig werde. Die Kosten würden mit rd. 173.000,- Euro gefördert werden. Der Bedarf in Schweiburg sei vorhanden.

Herr Remmers stellte den anliegenden Entwurf (**Anlage 2**) des Anbaus vor.

AV van Triel teilte mit, dass der Flurbereich im Gegensatz zu den bisherigen Planentwürfen verringert worden sei, da die Ausschussmitglieder dies gefordert hätten. Herr Brammer sowie Herr Decker begrüßten den neuen Planentwurf.

Frau Pfretzschner teilte auf Nachfrage von AV van Triel mit, dass alle Schulen bis 2025 zu Ganztagschulen werden müssten und der geplante Anbau für die inklusive Beschulung ausreichend sei.

AV van Triel merkte an, dass eventuelle Synergieeffekte für den Kindergarten Schweiburg geschaffen werden sollte, da der Kindergarten mit zwei Gebäudeteilen schwierig seitens des Personals zu beaufsichtigen sei.

Herr Jeltsch sagte auf die Aussage von Herrn Rettberg, dass die Statik sowie die Bauweise so ausgerichtet werde, dass eine zukünftige Geschoßaufstockung auf dem geplanten Gebäudeanbau möglich sei.

## **8. Beratung und Beschlussempfehlung über die Zustimmung zum vorgestellten Kompromissvorschlag aus der Gemeinderatssitzung am 14.07.2020 bezüglich des Kreuzungsbereiches Jader Straße / Vareler Straße sowie Zustimmung zur Vorbereitung der Bauleitplanung**

BM Kaars teilte mit, dass ein Klageverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Jader Straße / Vareler Straße“ anhängig sei und dieses voraussichtlich noch einige Zeit in Anspruch nehmen werde. Daher sei in der letzten Sitzung des Gemeinderates ein Kompromissvorschlag (**Anlage 3**) seitens der Verwaltung vorgestellt worden, über den in der heutigen Sitzung abgestimmt werden solle. Die geplante Abbiegespur solle unabhängig von der Entscheidung zum Kompromissvorschlag hergestellt werden, wofür Haushaltsmittel in Höhe von 30.000,- Euro für Planungsleistungen in den Haushalt 2021 eingestellt werden sollten.

Herr Brammer stellte den Antrag der CDU-Fraktion (**Anlage 4**) vor und sagte, dass auch bei einer erneuten Änderung des Bebauungsplanes eine Klage seitens eines Grundstückseigentümers eingereicht werden könne. Des Weiteren werde Druck seitens des Klägers ausgeübt, was nicht hinnehmbar sei.

Herr Decker befürwortete den Kompromissvorschlag aus der Gemeinderatssitzung. Des Weiteren müsse über keine anderen Vorschläge abgestimmt werden, da der

Grundstückseigentümer diesen nicht zustimmen werde.

Herr Brammer sagte, dass dort Gebäude mit „kleineren“ Geschäftsräumen errichtet werden sollten. Die Gebäude sollten jedoch einen gewissen Abstand zur Straße einhalten, um das Ortsbild zu wahren.

Herr Decker merkte an, dass „kleinere“ Geschäftsräume meist leer stehen würden und daher nicht favorisiert werden sollten.

Herr Rettberg teilte mit, dass der Vorschlag der CDU-Fraktion seitens des Grundstückseigentümers nicht akzeptiert werden würde und somit keiner Abstimmung bedarf.

Herr Brammer bat um Mitteilung der Kosten des Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16. BM Kaars sagte die Nennung der Kosten in der Niederschrift zu.

Anmerkung des Protokollführers:

*Die Kosten für das Bauleitplanverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Jader Straße / Vareler Straße“ betragen rd. 26.000,- Euro.*

Herr Decker wies darauf hin, dass gegen die Gemeinde Jade eine Schadensersatzklage bei einer Niederlage beim Oberverwaltungsgericht eingereicht werden könne. Dies müsse berücksichtigt werden.

AV van Triel stellte klar, dass seinerzeit seitens der Ratsmitglieder gewollt war, dort keine weiteren PKW-Stellflächen ausweisen zu wollen. Des Weiteren sei eine Schadensersatzklage aussichtslos, da ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliege, die Festsetzungen seitens des Grundstückseigentümers nur nicht genutzt würden. Wären die Gebäude im ursprünglichen Zustand beibehalten worden, würden monatliche Mieteinnahmen vorhanden sein. Zudem werde in der Eingangsbestätigung des Oberverwaltungsgerichts darauf hingewiesen, dass keine Einwände im Rahmen der Bauleitplanung seitens des Grundstückseigentümers eingereicht worden seien, so dass dies für die Gemeinde Jade spreche. Weiter seien nicht die politischen Gremien an dem derzeitigen Zustand der Objekte zuständig bzw. hätten diesen verursacht, so dass diese auch nicht für das derzeitige Ortsbild verantwortlich seien. Eine Verhinderungsplanung sei ebenfalls nicht zu erkennen, da PKW-Stellflächen in anderen Bereichen zur Erweiterung vorhanden seien.

BM Kaars sowie Herr Schröder stellten auf die Aussage von Herrn Brammer klar, dass das Möbelhaus in Jaderberg aufgrund des regionalen Raumordnungsprogrammes nicht erweitern hätte können. Dieser werde nicht seitens der Gemeinde Jade aufgestellt.

AV van Triel lies darüber abstimmen, ob über den Antrag der CDU-Fraktion abgestimmt werden solle.

Seitens des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt wurde mit 1 Ja-, 3 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung beschlossen, über den Antrag der CDU-Fraktion abzustimmen.

*Somit wird nicht über den Antrag der CDU-Fraktion abgestimmt.*

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt empfahl dem Rat der Gemeinde mit 3 Ja- und 2 Nein-Stimmen, dem vorgestellten Kompromissvorschlag für den Bereich Jader Straße / Vareler Straße zuzustimmen und die weiteren Schritte für das Bauleitplanverfahren vorzubereiten.



**9. Beratung und Beschlussempfehlung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „An der Feuerwehr Jaderberg“ sowie der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes „An der Feuerwehr Jaderberg“**

- **Teilung des Geltungsbereiches**
- **Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Träger öffentlicher Belange**
- **Auslegungsbeschluss für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Herr Brammer bat darum, dass die beauftragten Planungsbüro's ausführlichere Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Anregungen und Bedenken formulieren sollten. Insbesondere sei der Satz „Wird zur Kenntnis genommen“ oft nicht ausreichend für Personen, welche Einwände oder Anregungen einreichen würden.

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt empfahl dem Verwaltungsausschuss der Gemeinde einstimmig,

- den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „An der Feuerwehr Jaderberg“, in die Geltungsbereiche „Teil 1“ und „Teil 2“ zu teilen,
- die eingegangenen Stellungnahmen und Bedenken wie vorgeschlagen zu behandeln,
- die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes „An der Feuerwehr Jaderberg“ sowie den Bebauungsplan Nr. 64, Teil 1 „An der Feuerwehr Jaderberg“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (Auslegungsbeschluss) sowie die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen,
- das Bauleitplanverfahren für den Bereich der geplanten Wohnbebauung schnellstmöglich fortzuführen, sobald alle erforderlichen Unterlagen vorliegen.

**10. Beratung und Beschlussempfehlung über die frühzeitige Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bereich am Bahnhaltepunkt“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt empfahl dem Verwaltungsausschuss der Gemeinde einstimmig, den Bebauungsplan Nr. 66 „Bereich am Bahnhaltepunkt“ gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig auszulegen (Auslegungsbeschluss) sowie die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen.

**11. Einwohnerfragestunde**

Seitens eines Anliegers wurde mitgeteilt, dass die Konsequenzen bei einer möglichen Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark“ für die umliegenden Anwohner katastrophal seien und die Änderung des Bebauungsplanes daher verhindert werden müsse. Des Weiteren werde das Schallgutachten angezweifelt, da dieses vom Antragsteller beauftragt worden sei. Einige Anlieger seien bereit, ein weiteres unabhängiges Schallgutachten in Auftrag zu geben und diesbezüglich die Kosten zu tragen. Im nördlichen sowie südlichen Bereich seien im Schallgutachten keine Messpunkte festgesetzt sowie im Bereich der Kälber Straße 1+2 seien Schallbelastungen von bis zu 113 dB/A zulässig, was einem Rockkonzert gleiche.

AV van Triel bat den Einwohner, seine Bedenken im Rahmen der Bauleitplanung einzureichen, so dass eine Abwägung erfolgen könne.

Herr Rettberg wies auf die Geschäftsordnung hin und bat um strikte Einhaltung.

Auf Nachfrage eines Anliegers sagte BM Kaars, dass die Bebauungspläne 66 sowie die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 in zwei Bauleitplanverfahren und nicht zusammengefasst durchgeführt würden, da es sich um zwei verschiedene Investoren handle. Der Einwohner machte darauf aufmerksam, dass es aus seiner Sicht kein stimmiges Konzept für diesen Gesamtbereich gebe.

Seitens einer Anliegerin wurde mitgeteilt, dass ein Ausbau der Georgstraße nicht von allen Anwohnern gewünscht werde. Es sei jedoch sinnvoller, zunächst die Verkehrsführungen zu überprüfen, bevor weitere Wohngebiete baurechtlich ausgewiesen würden. Erst nach Klärung einer ausreichenden Verkehrsführung dürften Baugebiete ausgewiesen werden. Es würden in der Vergangenheit diverse Wohngebiete ausgewiesen, über die Verkehrsführung würden jedoch erst im Nachgang Überlegungen unternommen. Dies sei der falsche Weg.

Herr Schröder schlug vor, eine Anliegerversammlung mit den Anliegern der Georgstraße durchzuführen, um eine Stimmungsbild zu erhalten.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorlagen, beendete AV van Triel die Sitzung.

Ende der Sitzung: 21:00 Uhr

\_\_\_\_\_  
Protokollführer

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Ausschussvorsitzender

Vorstehende Niederschrift wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am \_\_\_\_\_ genehmigt.