

Niederschrift

über die Sitzung des Ausschusses für Bau, Raumplanung, Energie, Umwelt- und Klimaschutz der Gemeinde Jemgum am Montag, dem 15.09.2025, um 19:00 Uhr, im Dörfergemeinschaftshaus Rathaus Jemgum.

Anwesend:

Mitglieder

Gerd Bartinger

Torsten Dinkela

Konrad Kruse

Peter Pfaff

Tim Philipps

Dirk van Vlyten

In Vertretung von Günter Harms

Vertretung im öffentlichen Teil für Tim Philipps

von der Verwaltung

Christiane Dorenbos

Bürgermeister Hans-Peter Heikens

Rainer Smidt

Protokollführer*in

Anja Liebenberg

Abwesend:

Vorsitzende/r

Günter Harms

Krankheitsbedingt abwesend

Tagesordnung:

- I. Eröffnung des öffentlichen Teils der Sitzung, Feststellung der ord-

nungsgemäßen Ladung, Feststellung der anwesenden Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit

2. Feststellung der Tagesordnung des öffentlichen Teils
3. Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils vom 27.08.2025
4. Bericht des Ausschussvorsitzenden und des Bürgermeisters mit anschließender Aussprache
5. Anfragen der Einwohnerinnen und Einwohner zu den Tagesordnungspunkten und zu anderen Gemeindeangelegenheiten
6. 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 0306 "Ditzum - Am Schöpfwerkstief"; § 13 a BauGB - Auslegungsbeschluss
Vorlage: BV/1667/2025/
7. 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 0615 "Jemgum - Toter Weg"; § 13 a BauGB - Auslegungsbeschluss
Vorlage: BV/1668/2025/
8. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1001 "Pogum - Torumer Weg" - gem. § 13 a BauGB
Vorlage: BV/1669/2025/
9. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0705 "Midlum - Alte Ziegelei Cramer" und die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorlage: BV/1672/2025/
10. Anfragen, Anregungen und Hinweise
11. Anfragen der Einwohnerinnen und Einwohner zu den Tagesordnungspunkten und zu Gemeindeangelegenheiten
12. Ende des öffentlichen Teils der Sitzung

Zu TOP 1. Eröffnung des öffentlichen Teils der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Feststellung der anwesenden Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um 19:00 Uhr. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung, die anwesenden Mitglieder und die Beschlussfähigkeit fest.

Herr Dinkela vertritt Günter Harms als Vorsitzenden
Herr Plöger vertritt Torsten Dinkela als ordentliches Mitglied
Herr Pfaff vertritt Tim Philipps

Der Vorsitzende begrüßt Herrn Bär von der Presse und die Gäste Frau Spille und Frau Nadjaf-Khani von dem Planungsbüro NWP.

Ergebnis:

Zur Kenntnis genommen

Zu TOP 2. Feststellung der Tagesordnung des öffentlichen Teils

Beschluss:

Der Tagesordnung des öffentlichen Teils wird einstimmig zugestimmt.

Ergebnis:

Einstimmig beschlossen

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0

Zu TOP 3. Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils vom 27.08.2025

Beschluss:

Die Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils wird nach kurzer Beratung verschoben.

Herr Bartinger bittet, den Tagesordnungspunkt von der Tagesordnung zu nehmen, da die Niederschrift nicht fristgerecht zugestellt wurde und zu wenig Zeit zur Prüfung bestand.

Ergebnis:

Zurückgestellt

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0

Zu TOP 4. Bericht des Ausschussvorsitzenden und des Bürgermeisters mit anschließender Aussprache

Weder der Vorsitzende noch der Bürgermeister geben einen Bericht ab.

Ergebnis:

Zur Kenntnis genommen

Zu TOP 5. Anfragen der Einwohnerinnen und Einwohner zu den Tagesordnungspunkten und zu anderen Gemeindeangelegenheiten

Es lagen keinerlei Anfragen seitens der Einwohnerinnen und Einwohner zu den Tagesordnungspunkten und zu anderen Gemeindeangelegenheiten vor.

Ergebnis:

Zur Kenntnis genommen

**Zu TOP 6. 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 0306 "Ditzum - Am Schöpfwerkstief"; § 13 a BauGB - Auslegungsbeschluss
Vorlage: BV/1667/2025/**

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Raumplanung, Energie, Umwelt- und Klimaschutz empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB, im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 i.V.m. § 13 a BauGB, zu beschließen.

I. Sachverhalt:

Im Fachausschuss sowie im Verwaltungsausschuss wurde bereits die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0306 „Ditzum – Am Schöpfwerkstief“ beraten.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0306 „Ditzum – Am Schöpfwerkstief“ wird als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Absatz 3 BauGB verzichtet.

Im Änderungsbereich sollen die Voraussetzungen für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geschaffen bzw. angepasst werden. Diese Planungsabsicht erfordert die 2. Änderung des Bebauungsplanes. Die Textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden dementsprechend angepasst. Der räumliche Geltungsbereich ist der anliegenden Karte zu entnehmen.

Nach § 13 Absatz 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden. Bei dem Verzicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung, ist der betroffenen Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Ebenso ist den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß der Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Da hier im Rahmen des vereinfachten Verfahrens die frühzeitige Bürgerbeteiligung somit entfällt, ist als nächster formeller Verfahrensschritt der Auslegungsbeschluss (§ 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB) zu fassen.

Herr Bartinger sagt, dass diese Änderungen schon Ende 2024 besprochen wurden und möchte wissen, warum der Bauturbo nach § 246e des Deutschen Baugesetzbuches hier nicht wirkt.

Der Bürgermeister erwidert daraufhin, dass die Genehmigungsverfahren für die Häuser bereits parallel im Hintergrund laufen. Darüber hinaus sei die von Herrn Bartinger angesprochene Gesetzesänderung (Bautorbo) noch nicht beschlossen. Eine solche Änderung sei nur im Gespräch.

Ergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0

**Zu TOP 7. 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 0615 "Jemgum - Toter Weg"; § 13 a BauGB - Auslegungsbeschluss
Vorlage: BV/1668/2025/**

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Raumplanung, Energie, Umwelt- und Klimaschutz empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB, im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 i.V.m. § 13 a BauGB, zu beschließen.

I. Sachverhalt:

Im Fachausschuss sowie im Verwaltungsausschuss wurde bereits die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0615 „Jemgum – Toter Weg“ beraten.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0615 „Jemgum – Toter Weg“ wird als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Absatz 3 BauGB verzichtet.

Im Änderungsbereich sollen die Voraussetzungen für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geschaffen bzw. angepasst werden. Diese Planungsabsicht erfordert die 2. Änderung des Bebauungsplanes. Die Textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden dementsprechend angepasst. Der räumliche Geltungsbereich ist der anliegenden Karte zu entnehmen.

Nach § 13 Absatz 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden. Bei dem Verzicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung, ist der betroffenen Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Ebenso ist den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß der Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Da hier im Rahmen des vereinfachten Verfahrens die frühzeitige Bürgerbeteiligung somit entfällt, ist als nächster formeller Verfahrensschritt der Auslegungsbeschluss (§ 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB) zu fassen.

Ergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 6 Nein 0 Enthaltung 1

**Zu TOP 8. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1001 "Pogum - Torumer Weg" - gem. § 13 a BauGB
Vorlage: BV/1669/2025/**

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Raumplanung, Energie, Umwelt- und Klimaschutz empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB, im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 i. V. m. § 13 a BauGB, zu beschließen. (Auslegungsbeschluss).

I. Sachverhalt:

Bereits im Jahr 2022 hat der Rat der Gemeinde Jemgum die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1001 „Pogum – Torumer Weg“ beschlossen.

Es wird beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1982 für den Bereich zwischen dem Hohen Weg und dem Torumer Weg sowie der Pogumer Straße an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen. Ziel der Planung ist die Beordnung und städtebauliche Nachverdichtung innerhalb eines bereits erschlossenen Siedlungsbereiches, was der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Der bestehende Charakter des Siedlungsbereiches soll dabei erhalten bleiben. Dabei sollen im Rahmen der Neuaufstellung die bestehenden Festsetzungen an die heutigen Entwicklungsvorstellungen angepasst werden.

Die Neuaufstellung wird als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts wird gemäß § 13 Absatz 3 BauGB verzichtet.

Nach § 13 Absatz 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden. Bei dem Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung ist der betroffenen Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Ebenso ist den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß der Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Da hier im Rahmen des vereinfachten Verfahrens die frühzeitige Bürgerbeteiligung somit entfällt, ist als nächster formeller Verfahrensschritt der Auslegungsbeschluss (§ 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB) zu fassen.

Herr Bartinger möchte wissen, ob der Spielplatz nun auch Baugebiet wird.

Der Bürgermeister antwortet daraufhin, dass genau das der Hintergrund dieses Verfahrens sei.

Ergebnis:

Einstimmig beschlossen

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0

**Zu TOP 9. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0705 "Midlum - Alte Ziegelei Cramer" und die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorlage: BV/1672/2025/**

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Raumplanung, Energie, Umwelt und Klimaschutz empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0705 „Midlum – Alte Ziegelei Cramer“ gemäß § 2 Absatz I BauGB zu beschließen.

I. Sachverhalt:

Aus den politischen Gremien heraus erhielt die Verwaltung den Auftrag, in das offizielle Bauleitverfahren einzusteigen, um so die von den Bürgern sowie den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Bedenken sukzessive abarbeiten zu können. Hierzu wird auf die Beschlussvorlage BV/1623/2025/ verwiesen.

Die Gemeinde Jemgum beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 0705 „Midlum – Alte Ziegelei Cramer“ für einen Planbereich im Ortsteil Midlum aufzustellen, um eine zukünftige Nachfolgenutzung des Ziegeleigeländes planungsrechtlich zu sichern.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Ziel ist die planungsrechtliche Absicherung der zukünftigen Nutzung des Ziegeleigeländes. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch die notwendige Infrastruktur geschaffen, um das Ziegeleimuseum weiter betreiben zu können und ein Biosphärenhaus zu integrieren.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird das förmliche Bauleitverfahren eingeleitet, welche mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz I BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz I BauGB beginnt.

Der Bürgermeister begrüßt Frau Spille und Frau Nadjaf-Khani vom Planungsbüro NWP in Oldenburg. Er erläutert, dass das Büro das mit vielen ausgearbeitete Konzept in „Planungssprache“ übersetzt habe, so dass man nun eine sichere Grundlage für das nun beginnende Planverfahren habe. Als nächstes erfolge damit nun die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, also auch die Beteiligung des Landkreises Leer. Am Ende dieser Beteiligung habe man dann gesammelt alle vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise vorliegen und könne diese Liste dann sukzessive abarbeiten. Das schaffe Sicherheit für alle Beteiligten.

Frau Spille führt aus, dass insbesondere der Denkmalschutz sowie das Denkmalensemble gesichert bleiben müssen, damit der historische Charakter des Bauwerkes auch in Zukunft erhalten werden. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Ems sei außerdem ein sorgfältiger Hochwasserschutz erforderlich.

Weiter berichtet sie, dass die FFH-Verträglichkeitsprüfung ergeben hat, dass keine relevanten Tierarten betroffen sind, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten. Darüber hinaus müsse das Orts- und Landschaftsbild erhalten bleiben. Für die verkehrliche Erschließung sollen am Teelkeweg Ausweichbuchten vorgesehen werden, um eine reibungslose An- und Abfahrt sicherzustellen. Zusätzlich werden weitere Stellplätze im Binnendeichsbereich geplant, um Besucherströme – insbesondere auch bei größeren Veranstaltungen – besser auffangen und leiten zu können.

Die ehemalige Hafenumfläche wird planungsrechtlich für die Nutzung durch Museumsboote vorbereitet.

Als weiteres Vorgehen wird festgehalten:

- Erstellung des Bauleitplans (B-Plan)
- Vierwöchige Frist zur Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange
- Erstellung der Synopse der eingegangenen Stellungnahmen

- Beratung und Beschlussfassung im zuständigen Ausschuss

Ergebnis:

Einstimmig beschlossen

Ja 6 Nein 0 Enthaltung 1

Zu TOP 10. Anfragen, Anregungen und Hinweise

Es lagen keinerlei Anfragen, Anregungen und Hinweise vor.

Ergebnis:

Zur Kenntnis genommen

Zu TOP 11. Anfragen der Einwohnerinnen und Einwohner zu den Tagesordnungspunkten und zu Gemeindeangelegenheiten

Der Vorsitzende des Ziegeleimuseums Midlum, Herr Voss, berichtet, dass er sich am Vormittag gemeinsam mit dem Bürgermeister und dem stellvertretenden Vorsitzenden, Herrn Hanken, zusammengesetzt hat, um über das Thema Schornstein auf dem Gelände der künftigen Ziegelstadt zu besprechen. Hier habe man gemeinsam mit dem Bürgermeister eine gute Lösung in Form eines Kunstwerkes gefunden, mit dem an die Wirtschaftskraft der einstigen Ziegeleien und an die vielen Ziegeleiarbeiter erinnert werden solle – statt des Schornsteins.

Was die Planungen bezüglich des Biosphärenhauses mit Ziegeleimuseum in Midlum betreffe, äußerte Voss die Hoffnung, dass man nun bald Planungssicherheit habe und so auch endlich gute Lösungen für die Themen Wasserversorgung und Abwasser schaffen könne.

Ergebnis:

Zur Kenntnis genommen

Zu TOP 12. Ende des öffentlichen Teils der Sitzung

Der Vorsitzende schließt die öffentliche Sitzung um 19.25 Uhr.

Ergebnis:

Zur Kenntnis genommen

Torsten Dinkela
Vorsitzender

Hans-Peter Heikens
Bürgermeister

Anja Liebenberg
Protokollführer

