

## **Niederschrift**

über die Sitzung des Rates der Gemeinde Jemgum am Donnerstag, dem 26.03.2026, um 19:00 Uhr,  
im Dörferegemeinschaftshaus Rathaus Jemgum.

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzende/r**

Dr. Walter Eberlei

#### **Mitglieder**

Gerd Bartinger

Margitta Brandt

Ingrid Broß

Torsten Dinkela

Günter Harms

Bürgermeister Hans-Peter Heikens

Konrad Kruse

Tim Philipps

Helmut Plöger

Ella Rösing

Martin Sinning

Dirk van Vlyten

#### **von der Verwaltung**

Christiane Dorenbos

Rainer Smidt

#### **Protokollführer\*in**

Anja Liebenberg

### **Abwesend:**

#### **Mitglieder**

Peter Pfaff

Entschuldigt abwesend

Fridrich Schmidt

Entschuldigt abwesend

## **Tagesordnung:**

1. Eröffnung des öffentlichen Teils der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Feststellung der anwesenden Ratsmitglieder und der Beschlussfähigkeit
2. Feststellung der Tagesordnung des öffentlichen Teils
3. Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils vom 05.02.2026
4. Bericht des Ratsvorsitzenden und des Bürgermeisters mit anschließender Aussprache
5. Anfragen der Einwohnerinnen und Einwohner zu den Tagesordnungspunkten und zu Gemeindeangelegenheiten
6. Projekt Ziegelstadt; hier: Antrag SPD/Jemgum2I zum Ablaufplan Konzeptvergabe  
Vorlage: AN/1773/2026/
7. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0615 "Jemgum - Toter Weg" gemäß § 13 a BauGB; hier: a) Abwägung und Entscheidung über vorgebrachter Bedenken und Anregungen aus der förmlichen Trägerbeteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB; b) Satzungsbeschluss  
Vorlage: BV/1777/2026/
8. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0306 "Ditzum – Am Schöpfwerkstief" gemäß § 13 a BauGB; hier: a) Abwägung und Entscheidung über vorgebrachter Bedenken und Anregungen aus der förmlichen Trägerbeteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB; b) Satzungsbeschluss  
Vorlage: BV/1778/2026/
9. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0510 "Holtgaste Solarpark"; a) Abwägung und Entscheidung über vorgebrachter Bedenken aus der förmlichen Trägerbeteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB; b) Satzungsbeschluss  
Vorlage: BV/1780/2026/
10. Grundsatzbeschluss zur Anwendung der Beschleunigungsregelung (Bauturbo) des Baugesetzbuches für das Grundstück Oberfletmer Straße , Alte Apotheke  
Vorlage: BV/1781/2026/
11. Präsentation der aktuellen Planungen der Gemeinde Jemgum  
Vorlage: IV/1784/2026/
12. Anfragen, Anregungen und Hinweise
13. Anfragen der Einwohnerinnen und Einwohner zu den Tagesord-

nungspunkten und zu Gemeindeangelegenheiten

**14.** Ende des öffentlichen Teils der Sitzung

**Zu TOP 1. Eröffnung des öffentlichen Teils der Sitzung, Feststellung der ordnungsge-**

## **mäßigen Ladung, Feststellung der anwesenden Ratsmitglieder und der Beschlussfähigkeit**

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

Sowohl Peter Pfaff, als auch Fritz Schmidt sind entschuldigt abwesend.

### **Zu TOP 2. Feststellung der Tagesordnung des öffentlichen Teils**

#### **Beschluss:**

Die Tagesordnung wird einstimmig festgestellt.

### **Zu TOP 3. Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils vom 05.02.2026**

#### **Beschluss:**

Der Rat genehmigt die Niederschrift der Ratssitzung vom 05.02.2026 mit 2 Enthaltungen und 10 Zustimmungen einstimmig.

### **Zu TOP 4. Bericht des Ratsvorsitzenden und des Bürgermeisters mit anschließender Aussprache**

Weder der Bürgermeister noch der Vorsitzende tragen einen Bericht vor.

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

Es lagen keine Anfragen der Einwohnerinnen und Einwohner zu den Tagesordnungspunkten und zu Gemeindeangelegenheiten vor.

### **Zu TOP 6. Projekt Ziegelstadt; hier: Antrag SPD/Jemgum21 zum Ablaufplan Konzeptvergabe**

**Vorlage: AN/1773/2026/****Antragstext:**

Die Fraktionen SPD und Jemgum haben den beiliegenden Antrag gestellt:

Sehr geehrter Herr Ausschussvorsitzender,  
sehr geehrter Herr Bürgermeister,

anliegend übersende ich einen Antrag der Fraktionen von SPD und Jemgum 21 für die nächsten Sitzungen des Fachausschusses BREUK sowie des VA mit der Bitte um entsprechende Aufnahme in die Tagesordnungen.

Beste Grüße  
Walter Eberlei

Der Vorsitzende trägt den Sachverhalt vor. Es gab keine Wortmeldungen.

**Beschluss:**

1) Der von der Verwaltung in der Sitzung des BREUK am 9.2.2026 vorgelegte Zeitplan wird entsprechend der Änderungen in der Anlage angepasst. Das umschließt v.a.:

- Die Ausschreibung kann wie geplant am 16. April 2026 beginnen.
- Die Einreichung der Unterlagen erfolgt bis 31. August 2026
- Den Kommissionsmitgliedern sowie den Mitgliedern des Gemeinderats werden sämtliche entscheidungsrelevante Unterlagen – inkl. Stellungnahme der Fachbüros – am 14. September 2026 vorgelegt.
- Ziel ist es, den Beratungsprozess über die Vorlagen bis Mitte Oktober 2026 mit einem Ratsbeschluss über die Aufnahme von Kaufverhandlungen abzuschließen.

2) Die Verwaltung wird beauftragt, einen geeigneten Weg zu entwickeln, um den am 13. September gewählten neuen Ratsmitgliedern die Möglichkeit zu geben, an den oben genannten Beratungen des BREUK und des Rates teilzunehmen (soweit erforderlich z.B. über eine Verschwiegenheitserklärung o.ä.).

3) Um deutlich zu machen, dass die Entscheidung über die Angebote von Investoren ausschließlich beim Rat der Gemeinde Jemgum liegt, wird statt des Begriffs „Bewertungsgremium“ der Begriff „Gutachtergremium“ verwendet. Die Entscheidung des Rates wird auf Grundlage der am 29.10.2025 einstimmig durch den Rat beschlossenen Bewertungsmatrix und der Empfehlung des Gutachtergremiums getroffen.

**Zu TOP 7. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0615 "Jemgum - Toter Weg" gemäß § 13 a BauGB; hier: a) Abwägung und Entscheidung über vorgebrachter**

**Bedenken und Anregungen aus der förmlichen Trägerbeteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB;  
b) Satzungsbeschluss  
Vorlage: BV/1777/2026/**

**I. Sachverhalt:**

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am 01.10.2025 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0615 „Jemgum – Toter Weg“ beschlossen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0615 „Jemgum – Toter Weg“ wurde 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 wurde gemäß § 13 Absatz 3 BauGB verzichtet.

Die Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem Erfordernis den Bedarf nach kleineren Wohneinheiten zu decken. Im Änderungsbereich sollen daher die Voraussetzungen für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

Da hier im Rahmen des vereinfachten Verfahrens die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Trägerbeteiligung entfällt, erfolgte bereits die förmliche Beteiligung nach § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB.

Über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB bedarf es nunmehr einen Beschluss des Rates.

Da das Verfahren nunmehr Planreife erlangt hat, hat der Rat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0615 „Jemgum – Toter Weg“, gemäß § 10 Absatz 1 BauGB, als Satzung zu beschließen.

Frau Dorenbos trägt den Sachverhalt vor.

Der Bürgermeister erklärt, dass der VA empfiehlt dem zuzustimmen.

Frau Rösing erklärt, dass Jemgum 21 dazu differenziert abstimmen wird.

**Beschluss:**

Der Rat beschließt mit 3 Gegenstimmen und 9 Zustimmungen mehrheitlich:

Zu a) Der Rat beschließt, den Abwägungsvorschlag über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie aus der förmlichen Trägerbeteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB, in der dargestellten Form.

Zu b) Der Rat beschließt, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0615 „Jemgum – Toter Weg“ als Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB.

**Zu TOP 8. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0306 "Ditzum – Am Schöpfwerkstief" gemäß § 13 a BauGB; hier: a) Abwägung und Entscheidung über vor-**

**gebrachter Bedenken und Anregungen aus der förmlichen Trägerbeteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB; b) Satzungsbeschluss**  
**Vorlage: BV/1778/2026/**

**I. Sachverhalt:**

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am 01.10.2025 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0306 „Ditzum – Am Schöpfwerkstief“ beschlossen.

Die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0306 „Ditzum – Am Schöpfwerkstief“ wurde 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 wurde gemäß § 13 Absatz 3 BauGB verzichtet.

Die Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem Erfordernis den Bedarf nach kleineren Wohneinheiten zu decken. Im Änderungsbereich sollen daher die Voraussetzungen für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

Da hier im Rahmen des vereinfachten Verfahrens die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Trägerbeteiligung entfällt, erfolgte bereits die förmliche Beteiligung nach § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB.

Über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB bedarf es nunmehr einen Beschluss des Rates.

Da das Verfahren nunmehr Planreife erlangt hat, hat der Rat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0306 „Ditzum – Am Schöpfwerkstief“, gemäß § 10 Absatz 1 BauGB, als Satzung zu beschließen.

**Beschluss:**

Der Rat beschließt einstimmig:

Zu a) Der Rat beschließt, den Abwägungsvorschlag über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie aus der förmlichen Trägerbeteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB, in der dargestellten Form.

Zu b) Der Rat beschließt, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0306 „Ditzum – Am Schöpfwerkstief“ als Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB.

**Zu TOP 9. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0510 "Holtgaste Solarpark"; a) Abwägung und Entscheidung über vorgebrachter Bedenken aus der förmlichen Trägerbeteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB sowie der öffentlichen**

**Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB; b) Satzungsbeschluss  
Vorlage: BV/1780/2026/**

**I. Sachverhalt:**

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0510 „Holtgaste-Solarpark“ sowie die I. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am 26.06.2023 die Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes sowie der I. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Abwägung und Entscheidung über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB ist aufgrund Ratsbeschlusses vom 27.03.2025 erfolgt. In gleicher Sitzung wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sowie die förmliche Trägerbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Dieser Verfahrensschritt ist mittlerweile erfolgt.

Über die neu vorgetragenen Bedenken und Anregungen aus der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB bedarf es nunmehr einen Beschluss des Rates.

Da das Verfahren nunmehr Planreife erlangt hat, hat der Rat den Bebauungsplan Nr. 0510 „Holtgaste Solarpark“, gemäß § 10 Absatz 1 BauGB, als Satzung zu beschließen.

Frau Dorenbos trägt vor.

Der BM erwähnt, dass der VA dem Rat empfiehlt, dem zuzustimmen.

**Beschluss:**

Der Rat beschließt einstimmig:

Zu a) Der Rat beschließt, entsprechend der Anlage über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sowie aus der förmlichen Trägerbeteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB, in der dargestellten Form.

Zu b) Der Rat beschließt den Bebauungsplan Nr. 0510 „Holtgaste Solarpark“ als Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB.

**Zu TOP 10. Grundsatzbeschluss zur Anwendung der Beschleunigungsregelung (Bauturbo) des Baugesetzbuches für das Grundstück Oberfletmer Straße , Alte Apotheke**

**Vorlage: BV/1781/2026/****I. Sachverhalt:**

Das Grundstück Oberfletmer Straße 26 in Jemgum, auf dem sich ehemals die sogenannte „Alte Apotheke“ befand, liegt im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Für das Grundstück planen Investorinnen die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, mit dem zusätzlicher Wohnraum im Gemeindegebiet geschaffen werden soll.

Eine frühere bauplanungsrechtliche Prüfung des Vorhabens durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Leer auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) führte zu einer Ablehnung des Vorhabens, da sich das geplante Gebäude nach Auffassung der Bauaufsichtsbehörde nicht ausreichend in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Mit dem seit dem 31.10.2025 geltenden „Baturbo“ im Baugesetzbuch hat der Bundesgesetzgeber jedoch zusätzliche Instrumente geschaffen, um insbesondere den Wohnungsbau zu beschleunigen und innerörtliche Flächenpotenziale schneller zu aktivieren. Ziel der gesetzlichen Änderungen ist es, den dringend benötigten Wohnraum schneller zu schaffen und baurechtliche Verfahren zu erleichtern.

Nach Einschätzung der Gemeinde Jemgum kann das geplante Bauvorhaben unter Anwendung dieser neuen gesetzlichen Regelungen zur Förderung des Wohnungsbaus realisiert werden.

Die Gemeinde misst der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sowie der Nachverdichtung im Innenbereich eine hohe Bedeutung bei. Insbesondere innerörtliche Flächen wie das Grundstück der ehemaligen „Alten Apotheke“ sollen möglichst sinnvoll nachgenutzt werden.

Mit diesem Grundsatzbeschluss bringt der Rat der Gemeinde Jemgum zum Ausdruck, dass die Realisierung des geplanten Mehrfamilienhauses politisch unterstützt wird und die Gemeinde die Anwendung der neuen gesetzlichen Beschleunigungsinstrumente zur Förderung des Wohnungsbaus befürwortet.

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Entscheidung über die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens bleibt hiervon unberührt und liegt weiterhin bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde.

Eine Visualisierung des Bauvorhabens wird in der Sitzung nachgereicht.

Der BM trägt den Sachverhalt vor und geht nochmals auf den beschriebenen und hier zum Tragen kommenden Baturbo im Zusammenhang mit Mehrfamilienhäusern ein. Er erklärt, dass es ein eigenes Konzept beinhaltet und den B-Plan somit ablöst.

**Beschluss:**

Der Rat beschließt einstimmig, dass für das geplante Bauvorhaben der Investorinnen auf dem Grundstück Oberfletmer Straße 24 in Jemgum (ehemaliges Grundstück „Alte Apotheke“) die seit dem 31.10.2025 in Kraft getretenen Beschleunigungsregelungen des Baugesetzbuches („Baturbo“) zur Förderung des Wohnungsbaus angewendet werden sollen.

Gegenüber der zuständigen Baugenehmigungsbehörde beim Landkreis Leer soll die notwendige Zustimmung der Gemeinde nach § 34 Abs. 3b BauGB erteilt werden.

**Zu TOP II. Präsentation der aktuellen Planungen der Gemeinde Jemgum  
Vorlage: IV/1784/2026/****Sachverhalt:**

Der Bürgermeister wird in einer Präsentation einen Überblick über den Sachstand verschiedener Planungen der Gemeinde Jemgum geben.

Der Vorsitzende erklärt, dass der Rat die Gemeindeverwaltung gebeten hat die zahlreichen anstehenden Projekte oder Vorhaben zusammenzufassen.

Der Bürgermeister trägt die Präsentation über alle laufenden und geplanten Projekte der Gemeindeverwaltung vor. Die Präsentation ist mit allen Themen dem Protokoll angehängt.

Im Anschluss bedankt sich der Vorsitzende für die investierte Arbeit in die Präsentation und alle dargestellten Themen.

#### **Zu TOP 12. Anfragen, Anregungen und Hinweise**

Es lagen keine Anfragen, Anregungen und Hinweise vor.

#### **Zu TOP 13. Anfragen der Einwohnerinnen und Einwohner zu den Tagesordnungspunkten und zu Gemeindeangelegenheiten**

Es lagen keine Anfragen der Einwohnerinnen und Einwohner zu den Tagesordnungspunkten und zu Gemeindeangelegenheiten vor.

#### **Zu TOP 14. Ende des öffentlichen Teils der Sitzung**

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:50 Uhr.

Dr. Walter Eberlei  
Vorsitzender

Anja Liebenberg  
Protokollführer