

Niederschrift

über die Sitzung des Ausschusses für Bau, Raumplanung, Energie, Umwelt- und Klimaschutz der Gemeinde Jemgum am Montag, dem 07.09.2026, um 19:00 Uhr, im Dörfergemeinschaftshaus Rathaus Jemgum.

Anwesend:

Vorsitzende/r

Günter Harms

Mitglieder

Torsten Dinkela

Dr. Walter Eberlei

Konrad Kruse

Tim Philipps

Dirk van Vlyten

von der Verwaltung

Jannes Bierma

Christiane Dorenbos

Bürgermeister Hans-Peter Heikens

Rainer Smidt

Gäste

Peter Pfaff

Fridrich Schmidt

Martin Sinning

Abwesend:

Mitglieder

Gerd Bartinger

Tagesordnung:

8. Eröffnung des öffentlichen Teils der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Feststellung der anwesenden Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit
9. Feststellung der Tagesordnung des öffentlichen Teils
10. Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils vom 10.06.2026
11. Bericht des Ausschussvorsitzenden und des Bürgermeisters mit anschließender Aussprache
12. Anfragen der Einwohnerinnen und Einwohner zu den Tagesordnungspunkten und zu anderen Gemeindeangelegenheiten
13. Entwicklung eines Wohnquartiers im Baugebiet Jemgum – Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0615
Vorlage: BV/1829/2026/
14. Anfragen, Anregungen und Hinweise

- 15.** Anfragen der Einwohnerinnen und Einwohner zu den Tagesordnungspunkten und zu Gemeindeangelegenheiten
- 16.** Ende des öffentlichen Teils der Sitzung

Zu TOP 8. Eröffnung des öffentlichen Teils der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Feststellung der anwesenden Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende eröffnet die öffentliche Sitzung um 19 Uhr. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung, die anwesenden Mitglieder und die Beschlussfähigkeit fest. Zugleich zeigt er sich erfreut darüber, dass elf interessierte Bürgerinnen und Bürger an der Sitzung teilnehmen würden.

Günter Harms begrüßt zudem Holger Szyska und Oliver Bär von den hiesigen Tageszeitungen sowie den Projektentwickler Patrick Beukema.

zur Kenntnis genommen

Zu TOP 9. Feststellung der Tagesordnung des öffentlichen Teils

Beschluss:

Die Tagesordnung des öffentlichen Teils wird einstimmig festgestellt.

einstimmig beschlossen

Zu TOP 10. Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils vom 10.06.2026

Beschluss:

Die Niederschrift wird bei 2 Enthaltungen einstimmig genehmigt.

einstimmig beschlossen

Zu TOP 11. Bericht des Ausschussvorsitzenden und des Bürgermeisters mit anschließender Aussprache

Der Vorsitzende gibt keinen Bericht ab.

Bürgermeister Heikens berichtet, dass der VA kurzfristig entschieden habe, neun weitere Viehsperren entlang der Internationalen Dollard Route zu sanieren. Hierfür sei der Auftrag mit einem Volumen von rund 60.000 Euro an das Bauunternehmen Frei aus Jemgum vergeben worden. Die neun Viehsperren zwischen Ditzum und Dyksterhusen würden im gleichen Stil saniert, wie die anderen 29 Viehsperren zwischen Soltborg und Ditzum. Leider habe man die neun Viehsperren seinerzeit nicht bei der Fördermaßnahme „Radnetz Deutschland“ anmelden können, da der Abschnitt zwischen Ditzum und Dyksterhusen nicht zur s.g. D-Netz-Route zähle. Um jedoch insgesamt auf der gesamten Strecke zwischen Soltborg und Dyksterhusen eine einheitliche Qualität für die Radler zu gewährleisten, wolle man nun auch noch den verbleibenden Abschnitt in Angriff nehmen. Das werde in den nächsten Wochen erfolgen, so dass die Maßnahme zum Saisonstart 2027 abgeschlossen sei.

zur Kenntnis genommen

Zu TOP Anfragen der Einwohnerinnen und Einwohner zu den Tagesordnungspunkten und zu anderen Gemeindeangelegenheiten
12.

Anfragen der Einwohnerinnen und Einwohner gab es keine.

zur Kenntnis genommen

Zu TOP Entwicklung eines Wohnquartiers im Baugebiet Jemgum – Änderung des
13. Bebauungsplanes Nr. 0615
Vorlage: BV/1829/2026/

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Raumplanung, Energie, Umwelt- und Klimaschutz empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, der Änderung des für den südlichen Bereich des Baugebietes Jemgum geltenden Bebauungsplanes grundsätzlich zuzustimmen.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines generationenübergreifenden Wohnquartiers mit unterschiedlichen Wohnformen und ergänzenden gemeinschaftlichen Angeboten zu schaffen.

Dabei soll insbesondere eine höhere Anzahl von Wohneinheiten je Grundstück bzw. Gebäude ermöglicht werden. Gleichzeitig soll gewährleistet bleiben, dass im übrigen Bereich des Baugebietes weiterhin eine klassische Einfamilienhausbebauung möglich ist.

Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Abstimmungen mit dem Vorhabenträger zu führen und die für die Änderung des Bebauungsplanes erforderlichen weiteren Verfahrensschritte vorzubereiten.

Die Kosten des Änderungsverfahrens trägt der Veranlasser, somit Herr Patrick Beukema.

I. Sachverhalt:

Die Verwaltung hat in den vergangenen Wochen mehrere Gespräche mit Herrn Patrick Beukema von der ABC Wohnen GmbH (Kleinsteinhaus) über die mögliche Entwicklung eines Wohnquartiers im bestehenden Baugebiet Jemgum geführt.

Herr Beukema beabsichtigt, einen größeren Teil der noch freien Grundstücke im südlichen Bereich des Baugebietes zu erwerben und diese schrittweise entsprechend eines von ihm entwickelten Wohnkonzeptes zu bebauen.

Das Konzept sieht eine generationenübergreifende Wohnform mit unterschiedlichen Wohnungsangeboten sowie ergänzenden Gemeinschafts-, Betreuungs- und Freizeitangeboten vor. Ein wesentlicher Bestandteil ist dabei auch die Schaffung von Wohnangeboten für ältere und pflegebedürftige Menschen. Gleichzeitig soll das Quartier auch für jüngere Menschen und Familien offenstehen.

Das von Herrn Beukema entwickelte Konzept soll in der Sitzung des Ausschusses durch ihn persönlich vorgestellt und erläutert werden. Die entsprechende Konzeptdarstellung ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

Die Umsetzung des vorgestellten Konzeptes ist auf Grundlage der derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich.

Insbesondere die derzeitige Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten je Grundstück steht der vorgesehenen Entwicklung mit mehreren Wohneinheiten entgegen.

Eine Umsetzung allein durch eine Zusammenlegung von Grundstücken bzw. eine spätere Neuaufteilung der Grundstücksflächen ist aufgrund der bestehenden Festsetzungen nicht möglich. Es bedarf daher einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplanes.

Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um im vorgesehenen Bereich des Baugebietes unterschiedliche Wohnformen und insbesondere Gebäude mit mehreren Wohneinheiten zu ermöglichen.

Gleichzeitig soll die ursprüngliche Zielsetzung des Baugebietes nicht vollständig aufgegeben werden. Eine klassische Einfamilienhausbebauung soll in den nicht von der vorgesehenen Quartiersentwicklung betroffenen Bereichen weiterhin möglich sein.

Das Vorhaben stellt gegenüber der ursprünglichen Ausrichtung des Baugebietes eine veränderte Form der Wohnentwicklung dar. Aus Sicht der Verwaltung bietet das Konzept jedoch die Möglichkeit, auf die sich verändernden Anforderungen an Wohnraum und Wohnformen zu reagieren.

Insbesondere kleinere, ebenerdige und barrierearme bzw. barrierefreie Wohnungen sowie generationenübergreifende Wohnangebote können eine sinnvolle Ergänzung des bisherigen Wohnungsangebotes der Gemeinde darstellen.

Die konkrete städtebauliche Ausgestaltung und die hierfür erforderlichen Festsetzungen sind im weiteren Bauleitplanverfahren zu konkretisieren und abzustimmen. Hierbei sind insbesondere auch die Erschließung, Stellplatzsituation, Entwässerung, Grün- und Freiflächen sowie weitere planungsrechtliche Belange zu berücksichtigen.

Mit der grundsätzlichen Zustimmung zur Änderung des Bebauungsplanes soll zunächst das politische Signal gegeben werden, dass die Gemeinde die Entwicklung des vorgestellten Wohnquartiers grundsätzlich unterstützen und die hierfür erforderliche Bauleitplanung ermöglichen möchte.

Herr Beukema wird das Konzept in der Sitzung persönlich vorstellen und für Fragen der Ausschussmitglieder zur Verfügung stehen.

Nach der politischen Grundsatzentscheidung sollen die Planungen weiter konkretisiert und die erforderlichen Unterlagen für die formelle Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet werden.

Diskussion

Herr Beukema stellte in der Sitzung zunächst sich selber und dann anhand einer Präsentation das Konzept für seine Quartiersplanungen im Jemgumer Neubaugebiet vor. Die Präsentation ist als Anlage dieser Niederschrift beigelegt.

Im Anschluss kommt aus den Reihen der Gäste die Frage nach der Größe der geplanten Wohneinheiten. Herr Beukema erläuterte, dass die durchschnittliche Größe bei 60 Quadratmetern liege. Es werde aber auch etwas größere und einige kleinere Einheiten geben.

Arnold Venema fragte nach, was denn die Sparkasse zu dem Konzept sage. Bürgermeister Heikens antwortete, dass man diese Frage sicherlich der Sparkasse bzw. der GPL stellen müsse. Allerdings würde Herr Beukema sicherlich nicht in einer öffentlichen Sitzung ein solches Konzept vorstellen, wenn es im Vorfeld keine Gespräche zwischen der GPL (Sparkasse) als Erschließungsträger des Baugebietes und Herrn Beukema gegeben habe.

Herr Blümel fragte nach dem möglichen Betreibermodell für den geplanten Pflegehof. Patrick Beukema erklärte, dass er im Gespräch mit einem Pflegehofteam aus Schleswig-Holstein sei, das inzwischen viele und gute Erfahrungen mit solchen Konzepten habe. Das konkrete Modell werde jedoch erst in den weiteren Detailplanungen ausgearbeitet und dann würden auch Gespräche mit potentiellen Trägern geführt, auch den möglichen örtlichen Trägern.

Auf die Frage nach den möglichen Kaufpreisen für eine Wohneinheit von 60 Quadratmetern meinte Herr Beukema, dass der Preis wahrscheinlich unter 240.000 Euro liegen werde. Genau könne er das jedoch erst sagen, wenn das Konzept detailliert ausgearbeitet sei.

Walter Eberlei fasste noch einmal beim Thema Betreiber des geplanten Pflegehofes nach. Er wollte wissen, wer den Pflegehof betreiben werde. Herr Beukema erläuterte, dass er selber Projektentwickler sei und dass nach den derzeitigen Überlegungen angedacht sei, für den Pflegehof einen Betreiber als Mieter zu finden. Wichtig sei, dass sich somit auch ein Pflegedienst finde, der den Pflegehof betreibe.

Eberlei ergänzte daraufhin, dass es nicht Aufgabe des Ausschusses bzw. des Rates sei, das Konzept im Detail zu prüfen. Es gehe schlussendlich in dem Beschluss nur darum, die planerischen Voraussetzungen für das Quartierskonzept zu schaffen. Wichtig sei jedoch, dass nach wie vor auch der Bau von Einfamilienhäusern möglich sei. Und das stelle der Beschlussvorschlag sicher.

Tim Philipps begrüßte das Gesamtkonzept. Er bezeichnete die Pläne als Leuchtturmprojekt, das weit über die Grenzen der Gemeinde hinaus Strahlkraft entwickeln könne.

Torsten Dinkela betonte, dass das Gesamtkonzept sehr zu begrüßen sei und dass es sich um ein sehr innovatives Projekt handeln würde. Er glaube an die Verwirklichung und rief dazu auf, dem Beschlussvorschlag zu folgen.

einstimmig beschlossen

Zu TOP Anfragen, Anregungen und Hinweise 14.

Anfragen, Anregungen und Hinweise lagen nicht vor.

zur Kenntnis genommen

Zu TOP Anfragen der Einwohnerinnen und Einwohner zu den Tagesordnungspunkten und zu Gemeindeangelegenheiten 15.

Es gab keine Anfragen der Einwohnerinnen und Einwohner.

Zur Kenntnis genommen

**Zu TOP Ende des öffentlichen Teils der Sitzung
16.**

Vorsitzender Günter Harms schloss die öffentliche Sitzung um 19.42 Uhr.

zur Kenntnis genommen

Günter Harms
Vorsitzender

Hans-Peter Heikens
Bürgermeister
Protokollführer