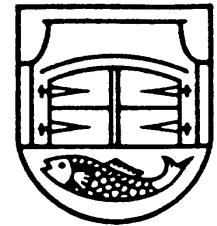


# Gemeinde Jade

Der Bürgermeister



## Niederschrift

**Gremium:** Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität  
**Wahlperiode:** 2021 – 2026                      **Sitzung Nr.:** 4  
**Sitzungstermin:** 02.06.2022  
**Sitzungsort:** Große Turnhalle Jaderberg, Jader Straße 16A, 26349 Jade  
**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 19:07 Uhr

### Anwesend:

**Ausschussvorsitz:**

Ulrich M. van Triel

**Ausschussmitglieder:**

Michael Rettberg (für Dr. Heiko Schubert)

Klaus Decker

Helmut Höpken (für Marco Hekert)

Carsten Severin

**Verwaltung:**

BM Kaars

**Gäste:**

Herr Gerdes (Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG)

FBL Jana Suhr (zugleich als Protokollführerin)

9 Zuhörer/innen

**Presse:**

Herr Tietz (Friesländer Bote)

**Nicht anwesend:**

Dr. Heiko Schubert

Marco Hekert

### 1. Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende (AV) van Triel eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden.

### 2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende (AV) van Triel stellt die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlussfähigkeit fest.

### 3. Feststellung der Tagesordnung

Der Ausschussvorsitzende (AV) van Triel stellt die Tagesordnung fest.

### 4. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 17.03.2022

Die Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Klima, Umwelt und Mobilität vom 17.03.2022 wird mit 4 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung genehmigt.

### 5. Bericht der Verwaltung

BM Kaars berichtet,

- Der Umbau der 4 Bushaltestellen in Jaderberg zu barrierefreien Bushaltestellen ist mit dem Aufbau der Wartehäuschen nun abgeschlossen. Die Abnahme der Leistungen steht noch aus.
- Auch der Neubau der Feuerwehr Jaderberg ist fast fertiggestellt.
- Am 01.06.2022 konnte der erste Spatenstich für den Glasfaserausbau im Ortsteil Jaderberg verzeichnet werden. Über den Glasfaserausbau hatte die Firma Glasfaser Nordwest bereits in der Sitzung des Ausschusses für Klima, Umwelt und Mobilität am 13.01.2022 informiert. Ab jetzt können sich interessierte Anlieger konkret über den Ausbau vor ihrer Haustür informieren und Verträge abschließen.
- Der Landkreis Wesermarsch führt ebenfalls ein Projekt zum Ausbau von Glasfaser mit finanzieller Beteiligung der Kommunen durch. Die Gewerbegebiete in der Wesermarsch konnten so inzwischen vollständig mit Glasfaser erschlossen werden. Nun soll es mit den ländlich gelegenen Flächen weitergehen.

### 5a. Gestaltung und Organisation energieautarker Gebäude am Beispiel des Mehrfamilien-Sonnenhauses Wilhelmshaven, Vortrag des Projektleiters

AV van Triel leitet ein, der Bau und die Realisierung energieautarker Gebäude sei im Hinblick auf den Klimaschutz der nächste wichtige Schritt.

Herr Gerdes stellt die Präsentation vor (**Anlage 1**). Das vorgestellte energieautarke Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten war deutschlandweit das erste, das realisiert wurde. Es besteht aus 3 Vollgeschossen und einem Satteldach und besitzt Photovoltaikanlagen sowohl auf dem Dach als auch an den Außenfassaden und den Balkonen. Auch eine Ladesäule für E-Autos wird überwiegend über die durch das Gebäude gewonnene Energie versorgt. Das Mehrfamilienhaus ist mit modernsten Geräten auch im Bereich der Küchen ausgestattet worden, um die Anpassung an einen energiesparenden Lebensstil nicht an zu alten Geräten scheitern zu lassen und eine Vergleichbarkeit zwischen den Wohneinheiten zu schaffen.

Für Einfamilienhäuser wäre das vorgestellte Konzept auch denkbar, der Trend geht aktuell jedoch eher in die Richtung, alles über (selbst erzeugten) Strom funktionieren zu lassen. Am wichtigsten ist eine gute Gebäudehülle, sodass möglichst wenig Energie nach außen verloren geht.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist es noch schwierig, alles über (selbst erzeugten) Strom zu versorgen, da das Verhältnis von Wohnfläche zu verfügbarer Außenfläche, die zur Energiegewinnung genutzt werden kann, hier ein anderes ist.

Herr Decker stellt fest, dass es seit dem Jahr 2017/2018 und vor allem in den letzten zwei Jahren zu enormen Preissteigerungen in der Baubranche gekommen ist. Bei Realisierung des Projektes 2017/2018 sind überschlägig Baukosten in Höhe von 4.600€ / qm angefallen. Er fragt, ob es eine aktuelle Zahl gibt, welche die gestiegenen Baukosten berücksichtigt.

Herr Gerdes antwortet, das Konzept von 2017/2018 sei inzwischen auch bereits überholt. So wird aktuell z.B. im Bereich der Haustechnik viel Wert auf Vereinfachungen gelegt. Er sagt, dies wirke zumindest teilweise den Preissteigerungen bei den Baukosten entgegen.

AV van Triel betont, man müsse hier nicht allein die Baukosten betrachten, sondern auch die späteren Betriebskosten. Eine höhere Investition beim Bau kann künftig für entsprechend niedrigere Betriebskosten sorgen. Im Hinblick auf die aktuellen Bauleitplanungen sollte darauf geachtet werden, dass beispielsweise Firstrichtungen vor dem Hintergrund der idealen Ausrichtung vorgeschrieben werden.

## 6. Einwohnerfragestunde

Auf die Frage eines Einwohners, ob das vorgestellte Projekt unter **TOP 5a** gefördert worden ist, antworten Herr Gerdes und AV van Triel, dass es keine Förderung von staatlicher Seite gab. Die Warmmiete beläuft sich in dem Mehrfamilienhaus auf 10,50 € / qm.

Eine Einwohnerin erkundigt sich, ob auch Sanierungen durchgeführt werden oder es sich lediglich um Neubauten handelt. Herr Gerdes betont, es sei bei einem alten Bestandsgebäude zwar nicht immer einfach, jedoch werden auch Sanierungen vorgenommen. Bei einer Sanierung muss dann abgewogen werden, ob zunächst eine Dämmung des Gebäudes erforderlich ist, der Umbau der Haustechnik sinnvoll ist oder ein Abriss verbunden mit einem entsprechenden Neubau wirtschaftlicher wäre.

AV van Triel erkundigt sich, ob Wärmepumpen aktuell noch verbaut werden. Herr Gerdes sagt, seit diesem Jahr werden Wärmepumpen in Verbindung mit Photovoltaikanlagen erstmals im Altbestand eingesetzt. Auf die Nachfrage von AV van Triel, ob auch sozialer Wohnungsbau infrage kommen würde, antwortet Herr Gerdes, bei sozialem Wohnungsbau könnten die Mieten die Aufwendungen nicht abdecken. Deshalb kommt sozialer Wohnungsbau für ihn aktuell nicht infrage.

Ein Einwohner erkundigt sich, ob man ein Angebot für die separate Installation einer Photovoltaikanlage erhalten könne und ob es sinnvoll ist, sich jetzt eine anzuschaffen oder damit noch zu warten, bis es entsprechende Fördermittel gibt.

Herr Gerdes betont, sie würden keine Dienstleistungen für andere anbieten. Er würde zu einer sofortigen Installation einer Photovoltaikanlage raten, da mit zukünftigen Fördermöglichkeiten voraussichtlich auch die Preise für die Installation einer solchen Anlage steigen werden.

AV van Triel bedankt sich für den Vortrag und die Beantwortung der gestellten Fragen.

## 7. Beratung und Beschlussempfehlung über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“

**Hier: Beratung und Beschlussempfehlung über die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB**

FBL Suhr stellt dar, es habe am 25.04.2022 einen Arbeitskreis gegeben, um die Entwurfsunterlagen erneut zu überarbeiten. Die dort diskutierten Änderungen sind in die Unterlagen eingearbeitet worden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um folgende Änderungen im Vergleich zum vorherigen Entwurf, der im Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität am 17.03.2022 vorgestellt worden ist:

- Reduktion der zulässigen Gesamthöhe für den geplanten Aussichtsturm von 80m auf 50m sowie die Konkretisierung des Vorhabens als „Aussichtsturm“
- Reduktion der zulässigen Gebäudehöhe bei den Gebäuden für Betriebsleiter, Betriebsinhaber und Aufsichts- und Bereitschaftspersonen auf 12m sowie die

Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift, dass Flachdächer auf diesen Gebäuden nicht zulässig sind

FBL Suhr weist darauf hin, dass aufgrund dieser wesentlichen Änderungen der Festsetzungen eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden muss.

AV van Triel weist darauf hin, dass eine digitale Teilnahme an der Sitzung des Arbeitskreises aufgrund der schlechten Internetverbindung im Rathaus leider nicht möglich war.

Herr Severin meint, die Unterlagen seien nicht richtig überarbeitet und die Belange der Bürgerinnen und Bürger nicht ausreichend beachtet worden. Die Polizeiinspektion trug im Rahmen der öffentlichen Auslegung vor, dass sich die Verkehrssituation problematisch gestaltet und dafür bei einer Erweiterung des Parks im Vorfeld eine Lösung gefunden werden sollte. Herr Severin weist darauf hin, dass der Tierpark Thüle, an dem sich der Tier- und Freizeitpark Jaderberg nach eigener Aussage orientieren möchte, lediglich Höhen von 10-14m erreicht, im Bebauungsplanentwurf sind aktuell stellenweise Höhen von 35-40m zulässig. Die Festsetzung einer zulässigen Höhe von 35-40m sei daher viel zu hoch.

Außerdem problematisiert Herr Severin die durch den Bebauungsplan ermöglichte Versiegelung mit einer GRZ von 0,5. Er stellt die Frage, wohin das Regenwasser abgeleitet werden soll.

Ferner bemängelt er, die Afrika-Anlage (Giraffen) sei im Bebauungsplanentwurf nicht als Tiergehege festgesetzt. Es sei also denkbar, dass zukünftig auch in diesem Bereich Fahrgeschäfte errichtet werden.

Herr Severin zitiert aus dem 2. Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ (1999): „Liegen aufgrund baulicher Entwicklungen Wohngebiete und Freizeitanlagen eng beisammen, so kann eine besondere Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme bestehen. Sofern an störenden Anlagen alle verhältnismäßigen Emissionsminderungsmaßnahmen und gegebenenfalls mögliche organisatorische Maßnahmen durchgeführt sind, kann die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme dazu führen, dass die Bewohnerinnen und Bewohner mehr an Geräuschen hinnehmen müssen als die Bewohnerinnen und Bewohner von gleichartig genutzten Gebieten, die fernab der Anlagen liegen (Gemengelage im Sinne Abs. 6.7 TA-Lärm).“

Er sagt, dass im Bebauungsplanentwurf keinerlei Vorgaben für den Lärmschutz vorgesehen sind und diese somit nachgearbeitet werden müssen.

AV van Triel bittet Herrn Severin darum, seine vorgetragenen Einwände im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung schriftlich einzureichen.

Herr Decker betont, es handle sich hier erst einmal um den Beschluss, die Unterlagen in ihrer überarbeiteten Fassung erneut öffentlich auszulegen sowie die Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen. Dies sei noch kein abschließender Beschluss (Satzungsbeschluss) über die Entwurfsunterlagen. Er weist zudem darauf hin, dass es bisher keine Einwände gegen das Protokoll der Arbeitskreissitzung am 25.04.2022 gegeben hat. Die Aussage, die Belange der Bürger/innen seien nicht genügend beachtet worden, kann er nicht nachvollziehen.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität empfiehlt dem Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade einstimmig, die überarbeiteten Unterlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ erneut auszulegen sowie die Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen (§ 4a Abs. 3 BauGB).

8. **Beratung und Beschlussempfehlung über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Campingplatz Sehestedt“**  
Hier: **Beratung und Beschlussempfehlung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität empfiehlt dem Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade einstimmig, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Campingplatz Sehestedt“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (Auslegungsbeschluss) sowie die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

9. **Beratung und Beschlussempfehlung über die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Raiffeisen-/Tiergartenstraße“**

FBL Suhr leitet ein, der Eigentümer der bisher noch unbebauten Flächen an der Falkenstraße in Jaderberg habe einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 gestellt. Er beruft sich dabei auf die bereits zurückliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40, durch welche die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Dachneigung und der Traufhöhe im südwestlichen Bereich aufgehoben worden sind. Der Antragsteller plant, die Grundstücke in moderner und energieeffizienter Bauweise mit zwei Vollgeschossen zu bebauen, was aktuell aufgrund der festgesetzten Traufhöhe nicht möglich ist.

Herr Decker stellt die Frage, ob die Gemeinde Jade die Möglichkeit schaffen will, eine mit dem dreigeschossigen Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite vergleichbare Bebauung auch auf den noch unbebauten Grundstücken an der Falkenstraße realisieren zu können.

Herr Höpken sagt, der Bebauungsplan sollte nicht wie beantragt geändert werden, eine solche Bebauung würde sich nicht verträglich in das Ortsbild einfügen. Dem stimmt auch Herr Severin zu.

Herr Rettberg wirft ein, dass dringend Wohnraum benötigt wird und eine solche Bebauung wie angestrebt vor dem Hintergrund der effizienteren Flächennutzung vorteilhaft wäre.

Auch AV van Triel verweist auf den unter **TOP 5a „Gestaltung und Organisation energieautarker Gebäude am Beispiel des Mehrfamilien-Sonnenhauses Wilhelmshaven, Vortrag des Projektleiters“** gehörten Vortrag und bestätigt, dass Wohnraum dringend benötigt wird. Er sagt zudem, eine Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 würde nicht automatisch bedeuten, dass auch hier wie bei der 4. Änderung die örtlichen Bauvorschriften vollständig aufgehoben werden würden. Vielmehr könnte eine Planunterlage erarbeitet werden, die ein energieeffizientes Bauen in einer mit der umliegenden Bebauung verträglichen Weise ermöglicht.

Herr Severin betont, er sei nicht strikt gegen Doppelhäuser oder Mehrfamilienhäuser zur Schaffung von Wohnraum, die vom Antragsteller angedachten Stadtvillen möchte er jedoch nicht zulassen.

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität empfiehlt dem Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade mit 2 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen, die 6. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 40 „Raiffeisen-/Tiergartenstraße“ aufzustellen (Aufstellungsbeschluss).

*Hinweis:*

*Damit ist dem v.g. Beschlussvorschlag nicht mehrheitlich zugestimmt und damit nicht als Beschluss gefasst worden.*

## 10. Einwohnerfragestunde

Ein Anwohner äußert sich zu **TOP 7 „Beratung und Beschlussempfehlung über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“**

**Hier: Beratung und Beschlussempfehlung über die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB.“**

Er betont, der überarbeitete Entwurf sei nach wie vor ein Freifahrtschein, der ausschließlich die Interessen des Betreibers des Parks berücksichtigen würde. Er weist darauf hin, dass die Nachbarschaft einen entsprechenden Satzungsbeschluss nicht hinnehmen würde.

AV van Triel bittet um Eingabe der Bedenken im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung.

Eine Einwohnerin ergänzt, dass durch die Erhöhung der GRZ von 0,1 auf 0,5 im Vergleich zum Ursprungsplan eine fünffache Versiegelung zulässig ist. Sie fragt BM Kaars, wie viel Hektar Kompensationsfläche er zur Verfügung stellt und wie viel Pacht er für diese bekommt.

BM Kaars antwortet, er bekommt für die zur Verfügung gestellten Flächen keine Pacht oder sonstige Entschädigung. Auch würde er keinesfalls alle für diesen Bebauungsplan erforderlichen Kompensationsflächen zur Verfügung stellen, sondern nur einen Teil mit einer Größe von ca. 2.000qm.

Ein weiterer Einwohner regt an, einen Lautsprecher in 30-40m Höhe anzubringen und darüber teilweise entsprechende entstehende Geräusche eines Tier- und Freizeitparks abzuspielen.

## 11. Schließung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende van Triel schließt die Sitzung um 19:07 Uhr.

---

Protokollführung

---

Bürgermeister

---

Ausschussvorsitz

Tag der Protokollerstellung: 03.06.2022

Genehmigung der vorstehenden Niederschrift am: \_\_\_\_\_