

# Niederschrift

## über die 55. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung, Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft

**Sitzungstag:** 12.11.2025  
**Sitzungsort:** Graf-Anton-Günther-Saal im Rathaus  
**Sitzungsdauer:** 16:30 Uhr bis 18:04 Uhr

### Teilnehmerverzeichnis:

#### **Vorsitzende**

Vredenborg, Elke

#### **Ausschussmitglieder**

Albers, Udo

Bollmeyer, Matthias, Dr.

Harjes, Olaf

Hartwig, Marcus

Kourim, Frank

Thomßen, Almuth

ab TOP 6

Vertretung für Frau Bettina Montigny

#### **Grundmandat**

Theemann, Hendrik

Ultsch, Jürgen

#### **Verwaltung**

Albers, Jan Edo, Bürgermeister

Atzesdorfer, Mario

Eilers, Jasmin

Rüstmann, Melanie

als Protokollführerin

#### **Gäste**

Busch, Ute

Weydringer, Herbert

Diplom Biologin vom Landkreis Friesland zu  
TOP 7

von HWPlan Stadtplanung zu TOP 6

### Entschuldigt waren:

#### **Stellvertretende Vorsitzende**

Montigny, Bettina

#### **Hinzugewählte Mitglieder**

Blancke, Knut

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

#### TOP 1. Eröffnung der Sitzung

Die **Vorsitzende** eröffnet die Sitzung um 16:30 Uhr.

#### TOP 2. Feststellen der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Ausschussmitglieder

Die **Vorsitzende** stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Anwesenheit der oben genannten Ausschussmitglieder fest.

#### TOP 3. Feststellen der Beschlussfähigkeit

Die **Vorsitzende** stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

#### TOP 4. Feststellen der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird wie vorgelegt beschlossen. Die **Vorsitzende** macht darauf aufmerksam, dass von der ursprünglichen Einladung der Tagesordnungspunkt 8 abgesetzt worden sei, da zum jetzigen Zeitpunkt die erwarteten Ergebnisse zum Thema Objektplanung Radweg „Elisabethufer – Duhmsgraft / Karl-Jaspers-Anlagen“ noch nicht vorlagen. Der Tagesordnungspunkt werde in der Ausschusssitzung am 26.11.2025 behandelt.

#### TOP 5. Einwohnerfragestunde - Sitzungsunterbrechung -

Die **Vorsitzende** unterbricht die Sitzung, um anwesenden Einwohnern Gelegenheit zur Fragestellung zu geben. Da keine Einwohner anwesend sind, wird die Sitzung sodann wieder eröffnet.

#### Zuständigkeit des Rates:

#### TOP 6. Bebauungsplan Nr. 11 "Schützenhofsiedlung" - 4. Änderung - im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB; hier: Abwägung nach Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss Vorlage: BV/1144/2021-2026

**Die Vorsitzende** begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Weydringer von der HWPlan Stadtplanung, Bockhorn.

**Herr Weydringer** stellt die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB anhand der dieser Niederschrift beigefügten Präsentation vor.

Zu Beginn erläutert **er** den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schützenhofsiedlung“. Anhand eines Luftbildes zeigt er die betroffene Fläche von rund 3.200 m<sup>2</sup> und den bestehenden Gebäudebestand. Der Bebauungsplan sei seit 1975 rechtskräftig und habe bereits 2011 und 2020 Änderungen erfahren. Anschließend präsentiert **er** die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplanes („Wohnen“) sowie einen Auszug aus der Flurkarte mit dem Änderungsbereich.

Mit Fotos veranschaulicht **Herr Weydringer** die derzeitige Bebauung und weist darauf hin, dass das Umfeld teilweise bereits durch Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Daran anschließend stellt **er** das geplante Bauvorhaben vor: Vorgesehen sind Doppelhäuser mit insgesamt vier Wohneinheiten sowie ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten.

In der Folge geht **er** auf die relevanten Änderungen ein. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll von 0,4 auf 0,3 reduziert werden, die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 auf 0,5 bzw. 0,6. Die Traufhöhe sei mit 7 bis 7,5 m vorgesehen, die Gebäudehöhe mit 9,5 bis 10,5 m. Geplant sei eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von 25 bzw. 30 m. Festgesetzt werden die Baugebiete WA 1 und WA 2. Darüber hinaus seien eine Erweiterung der Bauteppiche, die Trennung einzelner Gebäude sowie eine private Erschließungsstraße mit 5,5 m Breite und eine Gemeinschaftsstellplatzanlage mit 13 Stellplätzen vorgesehen.

**Herr Weydringer** betont, dass es sich um eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Quartiers handle. Das Verfahren werde gemäß § 13 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Sowohl der Vorentwurf als auch der Entwurf der 4. Änderung werden vorgestellt. Es bestehe ein eingetragenes GFL-Recht (Grunddienstbarkeit für Leitungen), das in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 5 berücksichtigt werden solle.

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden acht Stellungnahmen mit allgemeinen Hinweisen übermittelt. Eine inhaltliche Abwägung war lediglich bei zwei Stellungnahmen erforderlich:

- des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie,
- sowie des Landkreises Friesland – Untere Naturschutzbehörde.

Diese enthielten Hinweise zur geänderten Telefonnummer der Abteilung Archäologie sowie Anmerkungen zu Bodenschutz, Klimaschutz, Pflanzempfehlungen, Eingriff und Ausgleich sowie zur Oberflächenentwässerung. Diese Punkte seien bereits nachrichtlich in den Plan übernommen.

Nach Überprüfung und Abwägung kommt **Herr Weydringer** zu dem Ergebnis, dass keine wesentlichen Änderungen am Entwurf erforderlich seien. Der Planungsentwurf könne somit mit den genannten Ergänzungen als Satzung beschlossen werden.

**Herr Ultsch** fragt nach, wie die Gebäudehöhe in Bezug auf Veränderungen der Grundstückshöhen bemessen werde, da ihm bekannt sei, dass im hinteren Bereich der Leipziger Straße (Grundstück der ev.-luth. Kirche) größere Probleme mit der Entwässerung bestünden

**Herr Weydringer** erklärt, dass die Gebäudehöhe nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) grundsätzlich ab der Geländeoberfläche bzw. dem Straßenniveau gemessen werde und hier auch eine TF 2.1 als unterer Bezugspunkt festgesetzt sei.

**Herr Udo Albers** erkundigt sich, ob durch das Gebäude mit acht Wohneinheiten Verschattungen entstünden, die Auswirkungen auf die Bestandsgebäude hätten.

**Herr Weydringer** entgegnet, dass die Mindestabstände gemäß NBauO auch aus Brandschutzgründen eingehalten würden. Der Abstand betrage mehr als üblich – 3 m zuzüglich 3 m Graben und Bauteppich und damit bis zu 12 m hohe Gebäudehöhe möglich seien. **Herr Atzesdorfer** ergänzt, dass auch die Höhen geringer festgesetzt seien.

**Frau Thomßen** erinnert an zunehmenden Starkregen. Anstelle von Asphalt solle über Rasengittersteine nachgedacht werden. Auch eine Dachbegrünung, wenn auch nur als Hinweis, sei sinnvoll. **Sie** verweist darauf, dass die EWE Wasser GmbH bereits entsprechende Hinweise gegeben habe, die bisher nicht im Bebauungsplan berücksichtigt worden seien.

**Herr Weydringer** erklärt, dass es hierfür keine gesetzliche Grundlage gebe. Die GRZ sei bereits reduziert worden, wodurch weniger Versiegelung möglich sei. Dies könne im Rahmen des Entwässerungsantrages während des Bauantragsverfahrens berücksichtigt werden. Eine Verpflichtung zur Verwendung von Rasengittersteinen sei bei einer GRZ von nur 0,3 nicht möglich. **Er** warne davor, den Bebauungsplan mit zu vielen Hinweisen zu überfrachten.

**Herr Udo Albers** weist darauf hin, dass Stellplätze nach NBauO nicht mehr verpflichtend seien. **Herr Weydringer** bestätigt dies, ergänzt jedoch, dass Wohnungen in unserer Region ohne Parkplätze kaum vermarktbar seien. Zudem sei es städtebaulich sinnvoller, Stellplätze einzuplanen, damit öffentliche Straßen nicht überlastet würden. Der Auftraggeber plane daher ausdrücklich mit Stellplätzen, so dass hierfür eine Fläche eingeplant sei.

**Herr Harjes** wünscht sich, in den textlichen Festsetzungen einen Hinweis auf Dachbegrünungen aufzunehmen. Auch wenn dies nicht verpflichtend sei, könne es künftig mehr Beachtung finden.

**Herr Udo Albers** regt an, die Bepflanzung mit „standortheimischen Pflanzen“ festzusetzen.

**Dr. Bollmeyer** weist darauf hin, dass im bestehenden Gebiet bereits Bebauung und Bepflanzung vorhanden seien und diese Bestandschutz genießen. Zudem bestehe in der Stadt ein dringender Wohnraumbedarf, und die Nachverdichtung biete eine geeignete Möglichkeit. Der Bauherr sei zudem für qualitativ gute Wohnungen bekannt.

**Frau Thomßen** erinnert daran, dass im Bebauungsplan „Schöfelwiesen“ bereits ein Hinweis auf standortgerechte Bepflanzung aufgenommen worden sei.

**Herr Atzesdorfer** ergänzt, dass es korrekt heißen müsse „heimisch standortgerechte Pflanzen“, wenn man Pflanzentypen ausschließen wolle, die mit dem Boden-/Licht- und Nährstoffverhältnissen wachsen, aber nicht heimisch seien. In diesem Fall müssten jedoch

auch sämtliche „Plastikzäune“ ausgeschlossen werden, was bei den zwei Gebäuden aber wenig sinnvoll sei.

**Herr Weydringer** betont abschließend, dass man den Bebauungsplan nicht überfrachten solle. Es handle sich um einen bestehenden Siedlungsbereich, in dem eine maßvolle Nachverdichtung vorgesehen sei.

**Die Vorsitzende** lässt sodann über die Beschlussempfehlung abstimmen.

**Beschlussvorschlag:**

- 1. Der Rat der Stadt Jever beschließt über die diesem Beschluss beigefügten Abwägungsvorschläge zu den während der Veröffentlichung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Anregungen und Hinweisen.**
- 2. Der Rat der Stadt Jever beschließt den Bebauungsplan Nr. 11 „Schützenhofsiedlung“ – 4. Änderung nebst Begründung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung. Dem Bebauungsplan wird die beigefügte Begründung beigegeben.**

Abstimmung: mehrheitlich beschlossen: Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses:**

**TOP 7. Alleenkataster;**  
**hier: Vorstellung durch Frau Busch/UNB (LK**  
**Vorlage: MV/1159/2021-2026**

**Die Vorsitzende** begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Diplom Biologin Frau Busch vom Landkreis Friesland.

**Frau Busch** stellt sich kurz vor. Neben der Kartierung der Alleen im Landkreisgebiet sei **sie** auch für die Fortschreibung des LROP zuständig. Anhand der dieser Niederschrift beigefügten Präsentation stellt **sie** das Alleenkataster im Stadtgebiet Jever vor.

**Frau Busch** erläutert in ihrem Vortrag zunächst die rechtlichen Grundlagen zur Unterschutzstellung von Alleen. **Sie** weist darauf hin, dass sowohl das Bundesnaturschutzgesetz (§ 14 BNatSchG) als auch das Niedersächsische Naturschutzgesetz (§ 5 NNatSchG) den Schutz dieser Landschaftselemente regelten. Ein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG sei jede Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen könne. Nach dem § 5 NNatSchG sei auch die Beseitigung oder erhebliche Beeinträchtigung von Alleen und Baumreihen als Eingriff zu verstehen.

Im weiteren Verlauf stellt **Frau Busch** die Definition einer Allee vor. Demnach handele es sich um zwei oder mehr parallel verlaufende Baumreihen an Straßen oder Wegen mit einer Mindestlänge von 50 Metern. Historisch seien Alleen meist homogen aufgebaut, das heiße,

die Bäume gehörten derselben Art an, seien etwa gleichaltrig und wiesen ein ähnliches Erscheinungsbild auf. Auch die Abstände zwischen den Bäumen und zum Fahrbahnrand seien in der Regel gleichmäßig gewesen. Heutzutage seien viele Alleen jedoch heterogen, was sich in einer unterschiedlichen Altersstruktur, Artenzusammensetzung und unregelmäßigen Baumflucht äußere. Bei der Neuanlage von Alleen sei aufgrund klimatischer Veränderungen und zunehmender Baumkrankheiten eine artenreiche Pflanzung ausdrücklich erwünscht.

Anschließend erläutert **sie** die Erfassungsmethode. Dabei würden verschiedene Kriterien berücksichtigt:

Erfasst werde, wo sich die Allee befinde (z. B. an einer Gemeinde-, Kreis-, Landes- oder Bundesstraße oder auf Privatgrund). Ebenso würden die Hauptbaumarten mit prozentualen Anteilen, die Vollständigkeit der Allee (von 80–100 % geschlossen aber lückenhaft (40-80%) bis unter 40 % in Auflösung), das Baumalter nach Stammdurchmesser, die landschaftsprägende Wirkung, mögliche Nachpflanzungen sowie die Frage, ob Lücken geschlossen werden könnten, dokumentiert.

In Bezug auf die Ergebnisse der Alleenkartierung im Stadtgebiet Jever berichtet **Frau Busch**, dass 24 Alleen, darunter eine mit Kopfbäumen, sowie fünf markante Baumreihen erfasst worden seien. Insgesamt seien in Jever 25 Alleen gezählt worden, wovon sich 15 an Gemeindegräben befinden. Von diesen seien elf Alleen zu 80–100 % geschlossen, drei Alleen zu 60–80 % lückig und eine Allee zu 40–60 % stark lückenhaft. Entlang der Kreisstraßen sei eine geschlossene Allee festgestellt worden, entlang der Landstraßen fünf Alleen – drei davon geschlossen und zwei stark lückenhaft. Zudem gebe es drei Privatalleen, von denen eine lückig und zwei geschlossen seien.

Zur Veranschaulichung zeigt **Frau Busch** repräsentative Fotos. Im Stadtgebiet Jever seien u. a. die Alexanderstraße mit Roteichen und der Bereich Am Wall mit Linden und Kastanien dokumentiert worden. Die Karl-Jaspers-Anlagen wiesen eine zu etwa 80 % geschlossene Allee aus Linden und Kastanien auf. In Cleverns sei der Birkenweg mit einem Schließungsgrad von 60–80 % als lückig beschrieben worden. Weitere Beispiele seien die Linden- und Eichenallee in Moorwarfen am Ginsterweg, der Horster Weg mit Erlen und Eichen sowie die Sandeler Straße, die als landschaftsprägend und überwiegend mit Eschen und zum Teil Eichen bestehe.

Am Schenummer Weg unterscheide sie in drei Abschnitten: Der erste Abschnitt sei zu 80–100 % geschlossen, der zweite zu 60–80 % lückig und der dritte zu 40 % stark lückenhaft, wobei in diesem Bereich Nachpflanzungen möglich seien. Weitere erwähnte Beispiele seien die Wilkensche Allee (GLB FRI 16), der Husumer Weg mit einer markanten Eichenreihe sowie der Tulpenweg, der durch eine markante Lindenbaumreihe geprägt sei.

Abschließend betont **Frau Busch**, dass Alleen nicht nur wertvolle landschaftsprägende Elemente, sondern auch ökologisch bedeutsame Lebensräume darstellten. Die Erfassung und Bewertung dieser Strukturen diene daher dem Ziel, sie langfristig zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu ergänzen.

**Herr Hartwig** erkundigt sich, ob die private Allee in Höhe Kleibering / Falkenweg auf einer Länge von etwa zehn Metern ebenfalls erfasst worden sei. **Frau Busch** bejaht dies.

**Herr Udo Albers** möchte wissen, ob auch die Alleen an der Schützenhofstraße / Bahnhofstraße in die Erfassung einbezogen worden seien. Auch hier bejaht **Frau Busch**.

**Herr Harjes** bedankt sich für den positiven Vortrag.

**Frau Thomßen** stellt fest, dass es sich bei den meisten Alleen um historische Anlagen handele. **Sie** fragt, ob diese mit neuen Bäumen nachgepflanzt werden dürften. **Frau Busch** erwidert, dass eine Neubepflanzung grundsätzlich an Gemeindestraßen möglich sei, nicht jedoch an Landes- oder Kreisstraßen. Dort würden bei der Entnahme einzelner Bäume an anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen, was auch außerhalb des ursprünglichen Standortes geschehen könne. Besonders gern gesehen seien sogenannte Obstalleen entlang von Gemeindestraßen.

**Herr Dr. Bollmeyer** bedankt sich für die interessanten Einblicke. In Bezug auf das Projekt Wallanlagen habe es bislang unterschiedliche Auffassungen gegeben, ob eine Allee nachgepflanzt werden solle, wenn einzelne Bäume abgängig seien. Die Jeverschen Alleen bestünden aus Bäumen mit einem Lebenszyklus von rund 200 Jahren. **Er** fragt, ob nicht der Charakter der Allee verloren gehe, wenn jüngere Bäume zwischen ältere gesetzt würden.

**Frau Busch** teilt mit, dass sich diese Frage pauschal nicht beantworten lasse. Persönlich würde **sie** bei Ausfall einzelner Bäume eine sofortige Nachpflanzung befürworten. Ein Schattenspender sei insbesondere in Zeiten zunehmender Hitze von Bedeutung, zudem benötigten junge Bäume Zeit, um eine entsprechende Wuchshöhe zu erreichen. Man solle sich daher fragen, was langfristig wichtiger sei. **Herr Udo Albers** schließt an und meint, im Sinne von Herrn Dr. Bollmeyer solle man vorsorglich pflanzen. **Er** erkundigt sich, ob Frau Busch Informationen über die Platanen in der Schützenhofstraße habe. Es sei geplant gewesen, die Platanen bei einem Pilzbefall auszutauschen.

**Herr Atzesdorfer** ergänzt, dass ein Austausch der Platanen im Rahmen eines Förderprogramms bereits vor zwei Jahren vorgesehen gewesen sei, da die Platanen im Stadtgebiet bislang von dem Pilz verschont geblieben seien und die Kosten eines vollständigen Austausches sehr hoch gewesen wären, habe man schließlich von der Umsetzung abgesehen, zumal sich eine Aufnahme in das Förderprogramm nicht abzeichnet habe.

**Herr BGM Albers** weist darauf hin, dass eine Allee nicht zwingend aus gleichartigen Bäumen bestehen müsse. Sollte eine Platane befallen sein, könne diese durch eine Neubepflanzung ersetzt werden.

**Herr Udo Albers** bemerkt, ihm sei bislang bekannt gewesen, dass man verpflichtet sei, bei Abgang eines Baumes Ersatz zu pflanzen. **Er** äußert zudem die Ansicht, dass vielerorts zu stark in den Baumbestand eingegriffen werde. **Frau Busch** erklärt, dass Rückschnitte oder Entfernungen von Bäumen ausschließlich bei Verkehrsgefährdung erfolgten. In solchen Fällen werde im Gegenzug an anderer Stelle eine Neupflanzung vorgenommen. **Sie** verweist hierzu auch auf die Positivliste.

**Herr Ultsch** regt an, die Kartierung der Alleen der Öffentlichkeit – insbesondere für touristische Zwecke – zugänglich zu machen. Gerade Radfahrerinnen und Radfahrer profitierten von dieser Information.

**Die Vorsitzende** weist darauf hin, dass hierzu bereits entsprechende Anträge vorlägen.

**Frau Busch** erläutert, dass nach Abschluss der Gespräche mit den Gemeinden im Kreisgebiet und der Straßenbaubehörde eine interaktive Karte auf der Webseite des Landkreises Friesland bereitgestellt werden solle. Dort würden ergänzende Informationen in Form einer PDF-Datei angeboten. Zudem weist **sie** darauf hin, dass auch der Niedersächsische Heimatbund eine vergleichbare Internetseite betreibe.

**Herr Theemann** erkundigt sich, ob bereits Gebiete bekannt seien, in denen sich Alleen landschaftlich besonders gut einfügen würden.

**Frau Busch** erklärt, dass aufgrund von Zeitmangel bislang keine entsprechende Liste vorliege.

**Herr BGM Albers** ergänzt, man solle – an die Frage von Herrn Theemann anknüpfend – ermutigen, den vorhandenen Alleenbestand nicht nur zu erhalten, sondern auch weiterzuentwickeln. **Er** fragt, ob es möglich sei, die Daten bereits vor der offiziellen Veröffentlichung zu erhalten, um daraus einen Plan zu erstellen.

**Herr Atzesdorfer** teilt mit, dass derzeit lediglich Shape-Dateien, jedoch keine Excel-Dateien, verfügbar seien.

**Frau Busch** sagt zu, in der kommenden Woche weitere Bildmaterialien nachzureichen.

**Herr Kourim** merkt abschließend an, dass – sofern Alleen künftig nicht mehr einheitlich seien – die Stadt aufgerufen sei, Artenvielfalt gezielt zu fördern, um die Widerstandsfähigkeit gegenüber klimatischen Veränderungen zu stärken.

Zur Kenntnis genommen.

#### **Eigene Zuständigkeit:**

#### **TOP 8. Genehmigung des Protokolls Nr. 54 vom 29.10.2025 - öffentlicher Teil -**

Das Protokoll wird mit 5 Ja-Stimmen, bei 2 Enthaltungen wegen Nichtteilnahme genehmigt.

#### **TOP 9. Mitteilungen der Verwaltung**

- Keine -

#### **TOP 10. Anfragen und Anregungen**

- Keine -

#### **TOP 11. Schließen der öffentlichen Sitzung**

**Die Vorsitzende** schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 17:52 Uhr.

Genehmigt:

Elke Vredenburg  
Vorsitzende

Jan Edo Albers  
Bürgermeister

Melanie Rüstmann  
Protokollführerin