

Niederschrift

über die 23. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung, Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft

Sitzungstag: 07.06.2023

Sitzungsort: Graf-Anton-Günther-Saal im Rathaus

Sitzungsdauer: 16:59 Uhr bis 18:36 Uhr

Teilnehmerverzeichnis:

Vorsitzende

Vredenborg, Elke

Ausschussmitglieder

Harjes, Olaf

Hartwig, Marcus

Menger, Jenny

Oltmanns, Karl

Weil, Elke

Wolken, Wilfried

Vertretung für Herrn Dr. Matthias Bollmeyer

Vertretung für Frau Almuth Thomßen

Vertretung für Herrn Udo Albers

Vertretung für Frau Bettina Montigny

Verwaltung

Albers, Jan Edo, Bürgermeister

Hagestedt, Uwe

Rüstmann, Dietmar

Rüstmann, Melanie

Gäste

Heine, Susann

Lüders, Fanziska

Weydringer, Herbert

Planungsbüro pk Plankontor Städtebau
GmbH zu TOP 6

Planungsbüro pk Plankontor Städtebau
GmbH zu TOP 6

Planungsbüro HWPlan Stadtplanung zu TOP
8

Entschuldigt waren:

Stellvertretende Vorsitzende

Montigny, Bettina

Ausschussmitglieder

Albers, Udo

Bollmeyer, Matthias, Dr.

Thomßen, Almuth

Grundmandat
Theemann, Hendrik

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

TOP 1. Eröffnung der Sitzung

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung um 16:59 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.

TOP 5. Einwohnerfragestunde - Sitzungsunterbrechung -

Die Vorsitzende unterbricht die Sitzung, um anwesenden Einwohnern Gelegenheit zur Fragestellung zu geben. Davon wird kein Gebrauch gemacht, sodass die Sitzung wieder eröffnet wird.

Zuständigkeit des Rates:

TOP 6. Potenzialstudie der Stadt Jever für Photovoltaik-Freiflächenanlagen; hier: Vorstellung des Standortkonzeptes und Beschlussfassung Vorlage: BV/0468/2021-2026

Die Vorsitzende begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Heine und Frau Lüders vom Planungsbüro der pk Plankontor Städtebau GmbH und übergibt das Wort an Frau Heine.

Frau Heine teilt mit, dass es wichtig sei, nicht nur durch Dach Photovoltaikanlagen, sondern auch durch Freiflächenphotovoltaikanlagen die vom Land Niedersachsen vorgegebenen Ziele

le von 0,47 % (ca. 20 ha) zu erreichen. Freiflächenphotovoltaikanlagen seien nicht privilegiert, da diese Privilegierung nur auf Flächen entlang von Autobahnen und übergeordneten Schienenwegen mit mindestens 2 Gleisen vorgesehen seien und die Stadt Jever diese Bedingungen nicht erfülle. Eine Errichtung von größeren Freiflächenphotovoltaikanlagen ohne vorherige Bauleitplanung der Stadt sei nicht möglich. Hierdurch habe aber die Stadt die Möglichkeit der aktiven Steuerung und könne die Anlagen auf für die Entwicklung der Stadt Jever geeigneten Flächen, lenken. **Sie erklärt**, dass das Standortkonzept aus 4 Karten bestehe und stellt diese sodann anhand der dieser Niederschrift beigefügten Präsentation vor. Das Standortkonzept wurde unter der Anwendung der Arbeitshilfe vom Niedersächsischen Landkreistag und des Niedersächsischen Städte- und Gemeindebunds in Kooperation mit dem Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (oberste Landesplanungsbehörde) sowie dem Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz als Empfehlung aus der Perspektive der Raumordnung erarbeitet. Diese Arbeitshilfe sehe vor, dass vorrangig vorbelastete Flächen wie z. B. Bahnstrecken, überörtliche Straßen, Umspannwerke, Flächen mit Hochspannungsleitungen und bereits vorhandene Windparks als geeignete Flächen für das Aufstellen von Freiflächenphotovoltaik in Frage kämen. In Jever liegen diese Flächen vorrangig im Außenbereich.

Frau Heine kommt zum Ergebnis, dass an Potenzialflächen I ca. 80,3 ha und für die Potenzialflächen II 473,3 ha zur Verfügung stehen. Hierbei handele es sich aber lediglich um kartografisches und nicht um das tatsächliche Potenzial, da insbesondere keine Gräben und Gehölze und die z. B. einzuhaltenden Abstände, die durch das Bauleitplanverfahren geregelt werden, berücksichtigt worden seien. Dieses könne letztendlich zu einer Reduzierung der Fläche führen.

Von den 4 bisher eingereichten Anträgen auf Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen könnten 2 die Bedingungen erfüllen, wobei dunkelblaue Flächen nicht automatisch bedeuten würden, dass Potenzial bestehe. Weiterhin müssen die Belange der Landwirtschaft mitberücksichtigt werden, und es dürfe zu keiner Beeinträchtigung bei den Landwirten führen. Somit seien agrarstrukturelle Überprüfungen vor der Bauleitplanung durchzuführen.

Frau Heine empfiehlt abschließend Potentialflächen I vorrangig und Potentialflächen II erst zu nutzen, wenn Potentialflächen I nachweislich ungeeignet oder bereits belegt seien. Bei Pachtflächen sei vor der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens eine agrarstrukturelle Prüfung vorzunehmen. Bei der Potentialstudie wurde die neue Potentialstudie Windkraftenergie nicht mit einbezogen.

Herr Harjes spricht sich zunächst dafür aus, mit dem heutigen Beschluss für die Freiflächenphotovoltaikanlage abzuwarten, bis die Potenzialstudie der Windkraft abgeschlossen sei, um einen Abgleich der Flächen vornehmen zu können. **BGM Albers** teilt hieraufhin mit, dass das Prozedere für die Potentialstudie Windkraftanlagen mindestens ein halbes Jahr benötige.

Herr Wolken schließt sich zunächst Herrn Harjes an. **Er** sehe ggf. ein Konfliktpotenzial.

Herr Oltmanns erkundigt sich, ob neben den empfohlenen Potentialflächen auch die Möglichkeit bestehe, andere Flächen für die Freiflächenphotovoltaik freizugeben. Weiterhin möchte **er** wissen, ob Windkraftanlagen und Photovoltaik auf Flächen kombiniert werden können. **Frau Heine** erwidert, dass dieses sicherlich möglich sei. **Herr Hagedstedt** schreitet daraufhin ein und erklärt, es nicht auszuschließen sei, dass nach Entstehung einer Windkraftanlage dort auf den Flächen auch Photovoltaik zu ermöglichen, zumal es darum gehe, vorrangig vorbelastete Flächen für das Aufstellen von Freiflächenphotovoltaikanlagen zur Verfügung zu stellen. **Er** weist darauf hin, dass Windkraft ein völlig eigenständiges Thema sei und man eine gänzlich andere Herangehensweise habe. Es gehe darum vorbelastete Flächen, die durch die von Frau Heine beschriebene Arbeitshilfe Vorschläge anbiete, an de-

nen man sich orientieren könne, vorrangig in Anspruch zu nehmen. **Er** teilt mit, dass 4 Anträge auf Errichtung von Freiflächenphotovoltaik vorlägen, und **er** sich vorstellen könne, dass zwei denkbar mit neuem Flächennutzungsplan und Bauleitplanverfahren mit Umweltbericht, umsetzbar seien.

Herr Wolken empfindet die Herangehensweise, Flächen auszuwählen, die bereits vorbelastet seien, optimal. **Er** könne nunmehr mit dem Beschlussvorschlag mitgehen.

Herr Harjes schließt sich Herrn Wolken an. **Er** merkt an, dass die Ausführungen von Herrn Hagestedt ihm verdeutlicht haben, worum es nunmehr gehe.

Herr Hartwig fragt an, ob somit nicht die Potenzialstudie Windkraftenergie abgewartet werden müsse.

BGM Albers erwidert, dass es einen sachlichen Zusammenhang zwischen der Freiflächenphotovoltaik und Windkraftenergie gäbe. Es seien Flächen im Außenbereich, dennoch sei man bei der Windkraftenergie nicht gezwungen nachzulegen. Sollte der Beschlussvorschlag geändert werden, könne erst losgelegt werden, wenn die Potentialstudie Windkraft erstellt worden sei.

Herr Harjes stimmt zu, mit dem Beschlussvorschlag mitzugehen, soweit nach Vorlage der Potentialstudie Windkraftenergie, überprüft werde, ob Freiflächenphotovoltaik auf den Flächen der Windkraftanlagen möglich sei. **Herr BGM Albers** sagt zu, dieses zu gegebener Zeit überprüfen zu lassen.

Die Vorsitzende lässt sodann über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Beschlussvorschlag:

Die vom Planungsbüro pk plankontor Städtebau GmbH, Oldenburg, erarbeitete und vorgestellte Potenzialstudie für Photovoltaik-Freiflächenanlagen für die Stadt Jever wird als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für die künftige räumliche Steuerung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Außenbereich beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, Anträge auf Ausweisung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Außenbereich unter Berücksichtigung dieser Potenzialstudie zu bearbeiten und gegebenenfalls zur Entscheidung vorzulegen.

Abstimmung: mehrheitlich beschlossen: Ja 7 Nein 1

**TOP 7. Richtlinie der Stadt Jever über die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinie Niedersachsen (R-StBauF 2022) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Jever IV“;
hier: Neufassung der Richtlinie
Vorlage: BV/0475/2021-2026**

Herr Hagestedt führt gemäß dieser Niederschrift beigefügten Präsentation zum Thema Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen aus. **Er** zeigt anhand von Fotoaufnahmen den bisherigen und jetzigen Zustand von Häusern im Sanierungsgebiet, bei denen die unterschiedlichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. **Er**

macht deutlich, dass sich durch die Modernisierungsmaßnahmen das Sanierungsgebiet optisch verbessert habe. **Herr Hagestedt** zeigt anhand einer Kostenaufstellung auf, welche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für private und öffentliche Maßnahmen in den letzten Jahren von der Stadt Jever gefördert worden sind. Mit der Neufassung der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen rückwirkend zum 01.01.2022 ergeben sich Änderungen wie z. B. der Fortfall des pauschalen Abzugs für unterlassene Instandhaltung. Hierbei wurden 10 % abgezogen, wenn die Maßnahme nicht abgeschlossen war. Weiterhin wurde die Bagatellgrenze von 2.500,00 € auf 5.000,00 € angehoben.

Herr Wolken bedankt sich für die Präsentation.

Herr Oltmanns bedankt sich und fragt an, ob die neue Richtlinie rückwirkend gelte. **Herr Hagestedt** erwidert, dass erst der Zeitpunkt gelte, an dem der Rat den Beschluss gefasst habe.

Die Vorsitzende lässt sodann über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Beschlussvorschlag:

Die dieser Beschlussvorlage als Entwurf beigefügte Richtlinie der Stadt Jever über die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinie Niedersachsen (R-StBauF 2022) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Jever IV „Lohne/Schlachte/Hooksveg“ wird gemäß § 58 Abs. 1 Nr. 2 NKomVG beschlossen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen:

Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses:

**TOP 8. Bebauungsplan Nr. 1 "Rahrdum" Teilbereich B - 3. Änderung - im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB); hier: Abwägung nach frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. frühzeitiger Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Auslegungsbeschluss
Vorlage: BV/0467/2021-2026**

Die Vorsitzende begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Weydringer vom Planungsbüro HWPlan Stadtplanung.

Herr Weydringer teilt mit, dass die geplante Maßnahme hinreichend bekannt sei. **Er** geht sodann anhand der dieser Niederschrift beigefügten Präsentation auf die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung mit Abwägungsvorschlägen und Vorstellung des Entwurfs ein.

Herr Weydringer teilt mit, dass von den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Jever keine Stellungnahmen eingegangen seien. Insgesamt seien 9 Stellungnahmen von Behörden eingegangen, wobei 7 allgemeine Hinweise zu Versorgungsleitungen usw. und nur 2 Stellungnahmen Bemerkungen bzw. Anregungen beinhalten. Eine von diesen Behörden sei die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr. Sie habe auf die technischen Erforderlichkeiten im Zuge der Anbindung an die Rahrdumer Straße hingewiesen. Diesen Erfordernissen werde lt. Herrn Weydringer entsprochen. Der Landkreis Friesland (Untere Immissionsschutz-, Untere Wasser- und untere Naturschutzbehörde) regt ein Oberflächenentwässerungskonzept sowie eine Kompensierung der Wallhecken an. **Er** erklärt, dass eine

Wallhecke den Charakter nicht verliere, auch wenn nur noch ein Teil vorhanden sei. Die Wallhecke müsse im Zuge der Zuwegung teilweise weichen. Man könne zum Ausgleich der entfernten Bereiche der Wallhecke, andere Wallhecken u. a. aufhübschen bzw. an andere Stelle neu entstehen lassen. Bezüglich des nachrichtlich eingetragenen Sichtfeldes der Anbindung an die Rahrumer Straße sei ein Flächenerwerb von 12 m² geplant.

Herr Rüstmann weist darauf hin, dass der Erwerb der 12 m² Fläche noch verhandelt werde. Die Eigentümerin täte sich schwer, auf den mit Heckenbewuchs vorhandenen Sichtschutz zu verzichten. **Herr Weydringer** erklärt, dass dieses kein Ausschlusskriterium sei, denn man könne geringfügig die Zuwegung in Richtung Norden verschieben. **Herr Rüstmann** ergänzt, dass es für die Eigentümerin wirtschaftlich uninteressant sei, eine Fläche in der Größenordnung zu verkaufen. **Er** wolle hier abbremsen und benötige ca. 2 Wochen Zeit um den Sachverhalt zu klären. Sollte es zu keiner Lösung kommen, werde man an einer Ersatzmöglichkeit arbeiten.

Herr Wolken schließt sich Herrn Rüstmann an. **Er** fragt an, ob die Anlieger für die Anbindung an die Rahrumer Straße Erschließungsbeiträge leisten müssten. **Herr Rüstmann** erwidert, dass dieses aus der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen hervorginge.

Die Vorsitzende lässt sodann über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever beschließt die diesem Beschluss beigefügten Abwägungsvorschläge zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Anregungen und Hinweisen.***
- 2. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever beschließt die Auslegung des Entwurfes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rahrdum“ Teilbereich B nebst Begründung (Auslegungsbeschluss) gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.***

Abstimmung: einstimmig beschlossen:

Eigene Zuständigkeit:

TOP 9. Genehmigung des Protokolls Nr. 21 vom 24.05.2023 - öffentlicher Teil -

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

TOP 10. Mitteilungen der Verwaltung

- keine -

TOP 11. Anfragen und Anregungen

TOP 11.1. Anfrage von Herrn Harjes

Herr Harjes teilt mit, **er** habe bei einer offenen Baugrube in der Mühlenstraße beobachtet, dass bei der Verlegung von Glasfaserkabel diese nur wenige Zentimeter unter dem Asphalt eingebracht worden seien. **Er** würde gerne erfahren, wer die Maßnahmen überprüfe. **Herr Rüstmann** erwidert, dass eine Überprüfung durch die Bauherren erfolge. **Herr Harjes** fragt weiter, ob es andere Möglichkeiten gebe, dagegen vorzugehen, denn seiner Meinung nach, müsse man damit rechnen, dass es bei den verlegten Leitungen unter Umständen früher oder später zu Schäden komme. **BGM Albers** schlägt vor, durch die Verwaltung klären zu lassen, welche Vorgaben und Handhabungen man habe. Eine Antwort durch die Verwaltung werde in der Niederschrift erfolgen.

Mitteilung der Verwaltung:

Nach Rücksprache mit Herrn Braun von der Tiefbauabteilung werden Glasfaserkabel in einer Tiefe von 50 cm eingebracht. Die Stadt Jever überprüft lediglich, ob nach der Maßnahme der Schichtenaufbau (Füllsand/Schlacke/Brechsandsplittgemisch) und die Pflasterungen dem Ursprung entsprechen (Absackungen oder Erhebungen). Für das ordnungsgemäße Verlegen der Glasfaserkabel sind die Bauherren zuständig.

TOP 12. Schließen der öffentlichen Sitzung

Die Vorsitzende schließt um 18:20 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Genehmigt:

Elke Vredenburg

Vorsitzende

Jan Edo Albers

Bürgermeister

Melanie Rüstmann

Protokollführerin