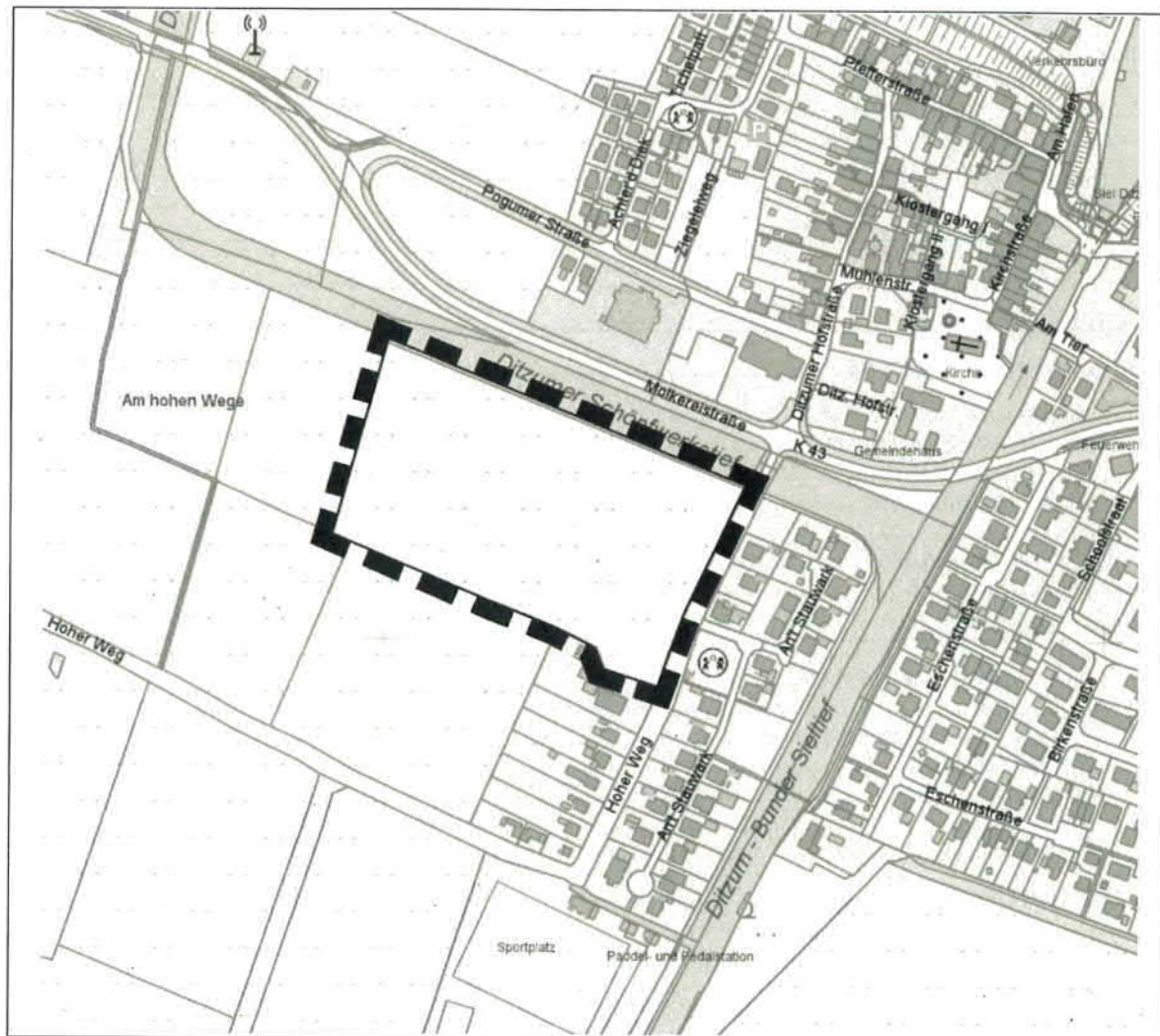


# Gemeinde Jemgum

## Bebauungsplan Nr. 0306 „Ditzum – Am Schöpfwerkstief“ mit örtlichen Bauvorschriften

### Begründung



## INHALT

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....	3
1.2	WOHNRAUMBEDARF.....	3
1.3	GELTUNGSBEREICH .....	5
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN .....</b>	<b>6</b>
2.1	RAUMORDNUNG .....	6
2.1.1	<i>Landesraumordnungsprogramm (LROP)</i> .....	6
2.1.2	<i>Regionales Raumordnungsprogramm</i> .....	6
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG .....	8
<b>3</b>	<b>BESTANDSSTRUKTUREN.....</b>	<b>9</b>
3.1	BESTAND .....	9
3.2	ERSCHLIEBUNG .....	9
3.3	LANDWIRTSCHAFT.....	9
3.4	BODENNUTZUNG .....	9
<b>4</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>10</b>
4.1	ALLGEMEINES WOHNGEBIET.....	10
4.2	ERSCHLIEBUNG .....	10
4.3	BEGRÜNUNG, BELEUCHTUNG, NATURNAHES REGENRÜCKHALTEBECKEN.....	11
4.3.1	<i>Pflanzstreifen am Schöpfwerk Tief</i> .....	11
4.3.2	<i>Beleuchtung</i> .....	11
4.3.3	<i>Naturnahe Regenrückhaltung</i> .....	11
4.4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 NBAUO).....	12
4.4.1	<i>Dachformen und -neigung</i> .....	12
4.4.2	<i>Dacheindeckung</i> .....	12
4.4.3	<i>Außenwände</i> .....	12
4.4.4	<i>Schotter- und Steingärten</i> .....	12
4.4.5	<i>Antennenanlagen</i> .....	13
4.5	FLÄCHENBILANZ .....	13
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>15</b>
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	15
6.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION .....	15
6.3	WASSERVERSORGUNG .....	15
6.4	TELEKOMMUNIKATION .....	15
6.5	ABFALL .....	16
6.6	ENERGIEVERSORGUNG .....	16
6.7	BRANDSCHUTZ.....	16
<b>7</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>17</b>
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	17
7.2	ALTLASTEN .....	17
7.3	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDEN.....	17
7.4	ARTENSCHUTZ.....	17
7.5	GEWÄSSER.....	17
7.6	SAATGUT .....	18
7.7	KOMPENSATIONSFLÄCHEN .....	18
<b>8</b>	<b>VERFAHRENSSTAND .....</b>	<b>19</b>



## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Im Norden des Gemeindegebietes liegt die Ortschaft Ditzum, die neben der Ortschaft Jemgum einen weiteren Siedlungsschwerpunkt des Gemeindegebietes darstellt. Die Ortslage erstreckt sich beidseitig der „Molkereistraße“ (K 43). Der historische Ortskern mit seiner kleinteiligen, dichten Bebauung liegt nördlich der Kreisstraße. Hier befinden sich einige Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe, wobei die Unterbringung in Ferienwohnungen überwiegt. Außerdem befindet sich hier der Hafen, dessen historische trichterartige Form bis heute erhalten ist. Von hier aus verkehren Yachten, Kutter und die kleine Emsfähre nach Petkum. Zusätzlich bestehen Fährverbindungen nach Emden, Delfzijl und Borkum. In Ditzum finden sich zudem verschiedene Sehenswürdigkeiten. Im südlichen Teil der Ortschaft überwiegt die Wohnnutzung. Vereinzelt befinden sich auch hier Ferienwohnungen. Ditzum zeichnet sich insbesondere durch seine landschaftlich attraktive Lage aus, wodurch der Ort ein hohes touristisches Potenzial besitzt, welches bestmöglich genutzt werden soll. Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich am westlichen Ortsrand.

Ziel der Gemeinde ist es, durch die Bereithaltung eines ausreichenden, attraktiven Angebots an Wohnbauflächen die Zuzugsrate zu steigern, um dem Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken. In den letzten Jahren hat sich die Ortschaft Ditzum zu einem beliebten Wohnort insbesondere für Familien entwickelt. Aber auch die im Tourismus Beschäftigten fragen zunehmend Wohnraum nach. Die Gemeinde will diesem Bedarf durch die Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung Rechnung tragen. Entsprechend beabsichtigt die Gemeinde, eine Fläche westlich der Straße „Hoher Weg“ für eine wohnbauliche Nutzung planungsrechtlich vorzubereiten. Es handelt sich dabei um eine Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstrukturen im Süden der Ortschaft. Städtebauliches Entwicklungsziel für die neu ausgewiesene Wohnbaufläche ist die Realisierung einer aufgelockerten und offenen Wohnbebauung, die sich an den umliegenden dörflich geprägten Strukturen orientiert.

Der überwiegende Teil der Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt während der südliche Teil der Fläche durch eine aufgelockerte, dörflich geprägte Bebauung gekennzeichnet ist, welche planungsrechtlich abgesichert werden soll. Nördlich des Plangebietes verläuft ein Gewässer 2. Ordnung, das Ditzumer Schöpfwerkstief.

### **1.2 Wohnraumbedarf**

Im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Jemgum hat sich diese bereits ausführlich mit der Bedarfssituation bzgl. Wohnbauland auseinandergesetzt. In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird in Kapitel 3 „Bestandsaufnahme und Analyse“ folgendes Fazit gezogen:

*„Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Jemgum in den Jahren zwischen 2000 und 2015 unterscheidet sich deutlich von der im Landkreis Leer und im Land Niedersachsen. So verlor die Gemeinde in diesem Zeitraum etwa 5 % ihrer Einwohner. Zurückzuführen ist dies auf die periphere Lage der Gemeinde und die abnehmenden Beschäftigtenzahlen in einem für die Gemeinde bedeutenden Wirtschaftszweig der Landwirtschaft. Fehlende Arbeitsplätze und Ausbildungsmöglichkeiten veranlassten in der Vergangenheit insbesondere jüngere Einwohner die Gemeinde zu verlassen.“*

*In den letzten fünf Jahren konnte dieser Negativtrend allerdings gestoppt werden, sodass erhöhte Zuwanderungszahlen die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung nahezu ausgleichen konnten und sich die Einwohnerzahl stabilisierte. Diese Entwicklung soll in den nächsten Jahren fortgesetzt werden. Durch die landschaftlich attraktive Lage und die Nähe zum Wachstumszentrum Leer besitzt die Gemeinde gute Voraussetzungen für die Ansiedlung junger Familien. Die Entwicklung der jüngsten Zeit zeigt dabei, dass eine aktive Baulandpolitik und die Entwicklung zu einer familienfreundlichen Gemeinde deutliche positive Effekte auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde haben. Um auch langfristig Wanderungsgewinne verzeichnen zu können, ist es Ziel der Gemeinde, dauerhaft ein attraktives und vielfältiges Angebot an zeitnah zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen bereitzuhalten. Der Umfang der im Flächennutzungsplan neu ausgewiesenen Wohnbauflächen orientiert sich dabei an der Anzahl der in den letzten Jahren verkauften Grundstücke.*

*Dabei soll auch den veränderten Wohnraumanprüchen infolge der sich wandelnden Altersstruktur der Bevölkerung Rechnung getragen werden. Der demographische Wandel führt zu einer verstärkten Nachfrage nach zentralen Wohnstandorten mit guter infrastruktureller Ausstattung und einem Angebot an seniorengerechten Gebäudeformen (z. B. barrierefreies Wohnen). Mit seinem vielfältigen Angebot an sozialen und medizinischen Versorgungseinrichtungen bietet die Ortschaft Jemgum für den Zuzug von älteren Bevölkerungsgruppen attraktive Standortbedingungen, die es künftig bedarfsorientiert weiterzuentwickeln gilt.*

*Neben der Veränderung der Altersstrukturen ist auch die der Haushaltsstrukturen für die weitere Siedlungsentwicklung relevant. So geht die Verkleinerung der Haushaltsgrößen mit einer steigenden Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten einher. Um zukünftig Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen bereit zu stellen, ist daher zunehmend auch Wohnraum in Doppel- und Mehrfamilienhäusern zu schaffen.*

*Entsprechend dem oben erläuterten planerischen Ziel der Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung durch eine aktive Baulandpolitik beabsichtigt die Gemeinde eine Wohnbauflächenausweisung, die genügend Spielraum für die zukünftige Entwicklung lässt.*

*Um einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung zu tragen, ist die Gemeinde bemüht, neben der Bereitstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen die Wohnsiedlungen der 50er/60er Jahre als attraktive Wohnstandorte zu sichern und entsprechend den heutigen Bedürfnissen weiterzuentwickeln.*

*Die Neudarstellung von Wohnbauflächen erfolgt entsprechend den dargelegten Planungszielen überwiegend in den Ortschaften Jemgum und Ditzum. In Jemgum soll darüber hinaus eine bisher gewerblich genutzte Fläche als Mischgebiet ausgewiesen werden und Raum für verdichtete Wohnformen bieten. Eine ausführliche Beschreibung der neu geplanten Wohnbauflächen mit den diesbezüglichen Planungszielen wird im Kapitel 4 dargelegt.*

*In Kapitel 4.2 Ditzum wird zum Baugebiet „Jemgum-West“ wird u.a. ausgeführt:*

*„Im Norden des Gemeindegebietes liegt die Ortschaft Ditzum, die neben der Ortschaft Jemgum einen weiteren Siedlungsschwerpunkt des Gemeindegebietes darstellt. Die Ortslage erstreckt sich beidseitig der „Molkereistraße“ (K 43). Der historische Ortskern mit seiner kleinteiligen, dichten Bebauung liegt nördlich der Kreisstraße. Hier befinden sich einige Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe, wobei die Unterbringung in Ferienwohnungen überwiegt. Außerdem befindet sich hier der Hafen, dessen historische trichterartige Form bis heute erhalten ist. Von hier aus verkehren Yachten, Kutter und die kleine Emsfähre nach Petkum. Zusätzlich bestehen Fährverbindungen nach Emden, Delfzijl und Borkum. In Ditzum finden sich zudem verschiedene Sehenswürdigkeiten, wie die europaweit anerkannte Holzbootwerft „Bültjer Werft“, das Sielbauwerk, das Emssperrwerk, sowie der Ditzlimer Fischereihafen.“*



*fen. Im Hafen- und Fischereimuseum finden Wechselausstellungen zu Fischerei, Hafen- und Sielgeschichte statt. Im südlichen Teil der Ortschaft überwiegt die Wohnnutzung. Vereinzelt befinden sich auch hier Ferienwohnungen. Ditzum zeichnet sich insbesondere durch seine landschaftlich attraktive Lage aus, wodurch der Ort ein hohes touristisches Potenzial besitzt, welches bestmöglich genutzt werden soll. Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich am westlichen Ortsrand.“*

### **1.3 Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst etwa 3,6 ha. Es liegt südwestlich der Ortschaft Ditzum am Hoher Weg.

## **2 Planerische Vorgaben**

### **2.1 Raumordnung**

#### **2.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen ist am 26. September 2017 neu bekannt gemacht worden und stellt die aktuell rechtsgültige Fassung dar.

Das LROP beinhaltet für die Gemeinde Jemgum die folgenden Festlegungen:

- Lage westlich des Mittelzentrums Leer
- Lage an der Ems
- Verlauf der Bundesautobahn (B 31) südlich des Gemeindegebiets
- Große Teile der Gemeinde Natura 2000 Gebiet

Ferner ist Jemgum der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen.

#### **2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer liegt aus dem Jahr 2006 vor.

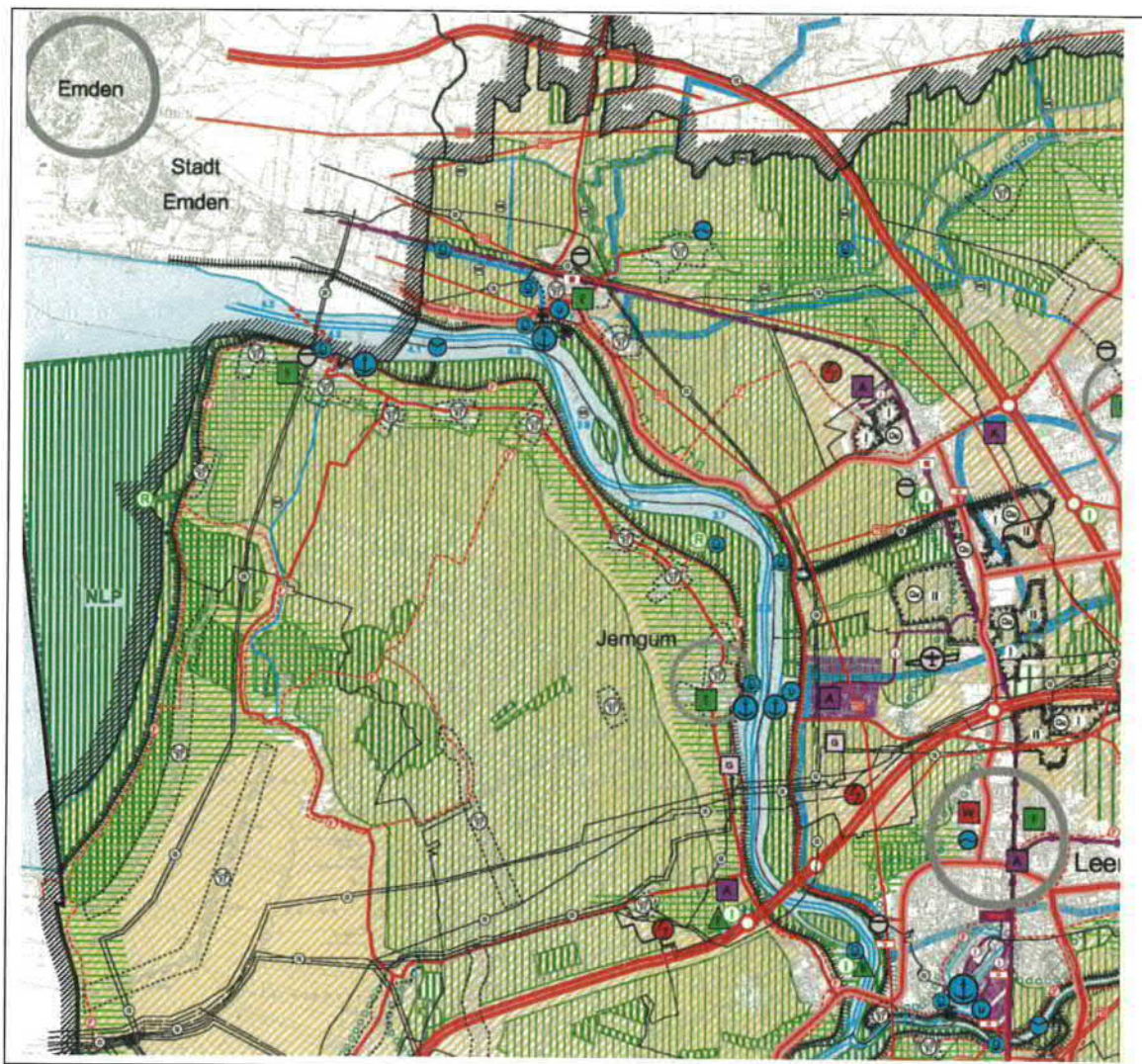
Im RROP des Landkreises Leer wird das Plangebiet als Vorsorgegebiet für die Erholung und die Ortschaft Ditzum als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr ausgewiesen. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen wird zum einen der Nachfrage nach Wohnraum, der im Tourismus Beschäftigten, Rechnung getragen und zum anderen werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine maßvolle Erweiterung des Angebotes an Ferienwohnungen geschaffen. Die Entwicklung ist somit mit den regionalplanerischen Vorgaben vereinbar. Südlich des Plangebietes sind im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer Vorsorge- bzw. Vorranggebiete für die Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung ausgewiesen, diese können gemäß den Inhalten des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Leer auch ökologisch wertvolle Bereiche umfassen. Darüber hinaus werden im Regionalen Raumordnungsprogramm keine weiteren Aussagen für das Plangebiet getroffen.

Gemäß dem RROP 2006 (D 1.5 01) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Im aktuellen Landes-Raumordnungsprogramm 2017 heißt es hierzu im Grundsatz 2.105 weiter: „Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“ Die Ortslage Ditzum ist räumlich zwar deutlich abgesetzt vom zentralen Ort der Gemeinde (Jemgum), jedoch kann ihr aus raumordnerischer Sicht im Rahmen der innergemeindlichen Gliederung eine herausgehobene Bedeutung zugeschrieben werden. Es handelt sich um den zweiten Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde mit einer entsprechend vorhandenen Versorgungsinfrastruktur, die nicht zuletzt auch durch die touristische Be-



deutung des Ortes entstanden ist. In Ditzum gibt es sowohl einen Kindergarten, eine Grundschule, einen Lebensmittelladen als auch eine bestehende allgemein- und zahnmedizinische Versorgung. Ditzum hat somit für die Bevölkerung aus den benachbarten Orten sowie für das gesamte nördliche Rheiderland eine besondere Bedeutung, die sich in fortlaufenden Zuzügen und einer hohen Nachfrage nach Baugrundstücken äußert. Die angefragte Wohnbaulandentwicklung ist folglich von der Dimensionierung her als raumordnerisch verträglich anzunehmen.

#### Auszug RROP Landkreis Leer



Die Ortslage Ditzum ist als kulturelles Sachgut festgelegt.

Kulturelle Sachgüter prägen die Kulturlandschaft des Landkreises Leer und sind im Rahmen einer zukünftigen Siedlungsentwicklung als solche zu sichern und zu erhalten. Es ist durch die Planung gewährleistet, dass keine unverhältnismäßige Überprägung des bestehenden Siedlungskörpers bzw. des historischen Ortskerns erfolgt. Da mit der Planung eine aufgelockerte und offene Wohnbebauung, die sich an den umliegenden dörflich geprägten Strukturen orientiert, angestrebt ist, ist eine unverhältnismäßige Überprägung nicht gegeben.

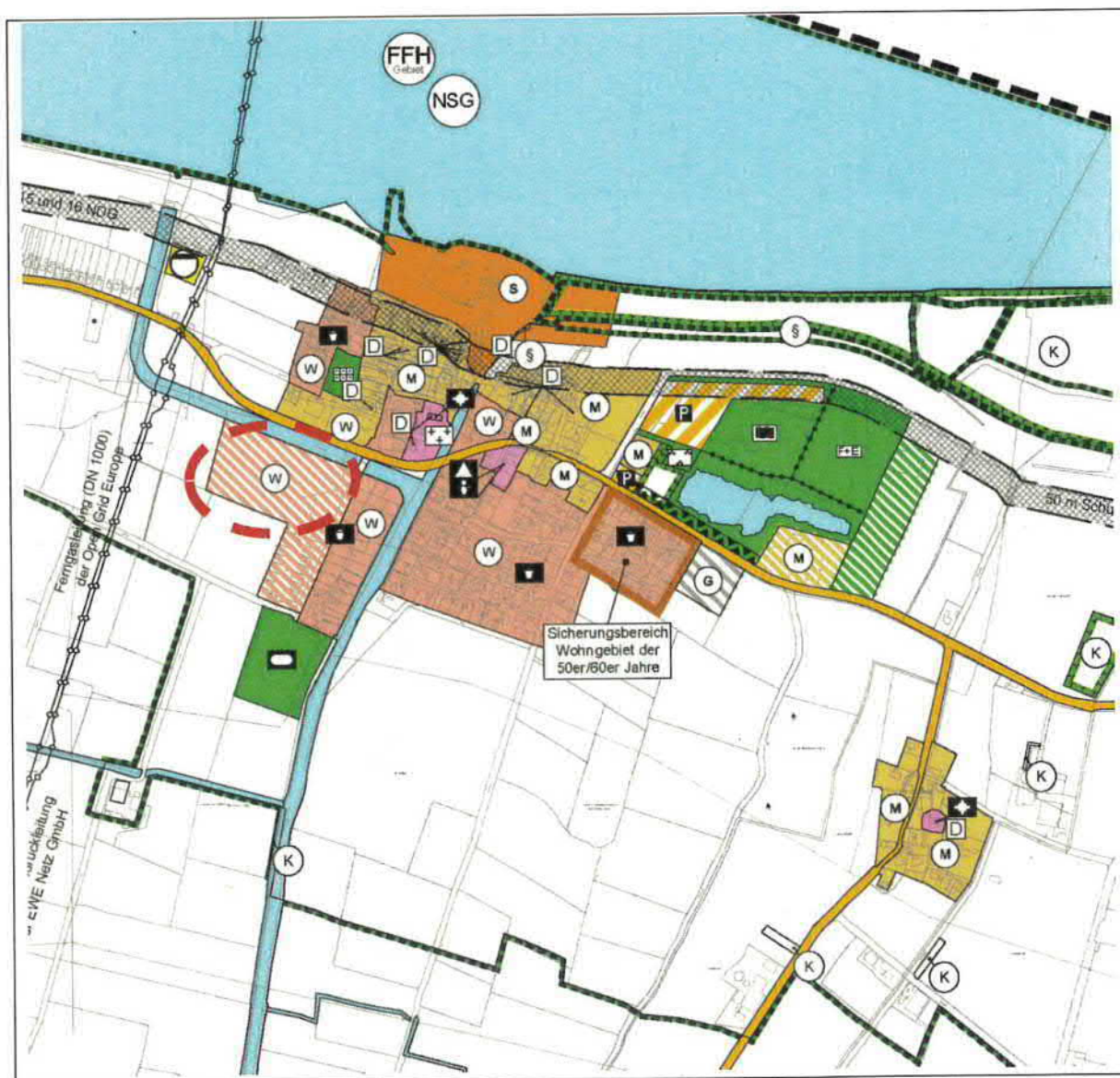


Das geplante Wohngebiet grenzt unmittelbar an das Fließgewässer Ditzumer Schöpfwerkstief. Dieses Gewässer ist im LROP als Vorranggebiet Biotopverbund ausgewiesen. Das Gewässer selbst wird nicht überplant, dennoch kann eine Beeinträchtigung der ökologischen Qualität bzw. Entwicklungsmöglichkeit sowie Durchlässigkeit für den Biotopverbund auch durch benachbarte Nutzungen erfolgen. Um dies auszuschließen wird das Wohngebiet mit einem 5 m breiten Gewässerräumstreifen und einen 5 m breiten Pflanzstreifen von dem Ditzumer Schöpfwerkstief abgegrenzt.

## 2.2 Flächennutzungsplanung

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jemgum stellt für diesen Bereich der Gemeinde Jemgum bereits Wohnbauflächen dar. Eine Genehmigung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Jemgum durch den Landkreis Leer liegt bislang nicht vor.

### Flächennutzungsplan 2022 der Gemeinde Jemgum (noch nicht genehmigt)





### **3 Bestandsstrukturen**

#### **3.1 Bestand**

Das Plangebiet umfasst landwirtschaftliche Grünflächen westlich der Siedlungsbebauung.

#### **3.2 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Hoher Weg“, welche an die „Molkereistraße“ (K 43) angebunden ist.

#### **3.3 Landwirtschaft**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe, die allerdings bereits heute durch die vorhandene Bebauung in Ihrer Entwicklung eingeschränkt sind. Es stehen der Gemeinde Jemgum in Ditzum keine ausreichenden Flächen für eine Innenverdichtung zur Verfügung. Durch die Planung erfolgt keine Einschränkung der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe. Der Zugang zu den Flächen ist weiterhin gewährleistet. Die Ausweisung ist somit mit den Belangen der Landwirtschaft vereinbar.

Geruchsimmissionen infolge der Bewirtschaftung landwirtschaftliche Fläche im Umfeld sind von den Anwohnern hinzunehmen.

#### **3.4 Bodennutzung**

Die Fläche wurde bisher ausschließlich zu Zwecken der Landwirtschaft genutzt. Andere Vornutzungen und Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

## **4 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Allgemeines Wohngebiet**

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind von den unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannte allgemein zulässige Nutzung „nicht störenden Handwerksbetriebe“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO). In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 und 5 „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die Grundflächenzahl wird mit 0,35 bei 1 Vollgeschoss festgesetzt, um die Versiegelung der Grundstücke auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Die private Grünfläche ist auf die Ermittlung der Grundflächenzahl mit anzurechnen. Es gilt die abweichende Bauweise, es sind Gebäudelängen nur bis 18 m zulässig.

Es sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude nebeneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

Die Gebäudehöhen von Doppelhäusern sind einheitlich auszubilden (gemäß § 16 (5) BauNVO). Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,40 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhen von Doppelhäusern sind einheitlich auszubilden (gemäß § 16 (5) BauNVO). Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrbahnoberkanten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen mittig der jeweiligen Gebäudefassade. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Gebäudeoberkante.

Gerätehäuser außerhalb der überbaubaren Bereiche sind auf maximal 30 m<sup>2</sup> Grundfläche je Baugrundstück begrenzt. Diese Nebenanlagen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) sowie zwischen Böschungsoberkante des Gewässers und der rückseitigen Baugrenze nicht zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) sowie zwischen Böschungsoberkante des Gewässers und der rückseitigen Baugrenze nicht zulässig. Stichwege sind davon ausgenommen, hier ist ein Abstand von mindestens 1 m zur Grenze der Verkehrsfläche einzuhalten und der 1 m – Streifen mit Sträuchern einzugrünen.

### **4.2 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße Hoher Weg. Das Gebiet wird über eine Ringstraße und z.T. Wohnstichstraßen erschlossen. Nach Westen wird eine mögliche Erweiterung durch die Straßenführung vorgehalten.

Die Hinterlieger-Grundstücke an den Stichwegen müssen die Abfallbehälter an die Ringstraße transportieren, hier sind entsprechende Standorte gekennzeichnet.



### **4.3 Begrünung, Beleuchtung, naturnahes Regenrückhaltebecken**

#### **4.3.1 Pflanzstreifen am Schöpfwerk Tief**

Entlang des Schöpfwerkstief wird eine 5 m breite Pflanzfläche festgesetzt, um die direkten Lichteinwirkungen zum Schutz der Fledermäuse auf das Tief zu mindern: Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 20 % der Fläche als Strauchhecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten anzulegen. Die Anpflanzungen erfolgen abschnittsweise und in gleichmäßigen Abständen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahmen folgenden Pflanzperiode anzulegen. Bei Abgängen oder Beseitigungen sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. Die Gehölze dürfen eine Höhe von maximal 3,00 m nicht überschreiten. Dies ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Die neben den Anpflanzungen verbleibenden Flächenanteile sind als halbruderale Gras- und Staudenflur oder Blühstreifen mit gebietsheimischem Saatgut zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.

Zu verwendende Pflanzenarten: Sträucher: Kornelkirsche, Vogelkirsche, Schlehe, Mehlsbeere, Schwarzer Holunder, Ohrweide, Weißdorn. Qualität: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-80 cm, Abstand 1,5 x 2 m.

Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten adäquat nachzupflanzen.

In Anbetracht der anhaltenden Nachfrage nach großräumigen Wohnbauflächen hat sich die Gemeinde dazu entschieden, auf eine sonstige Eingrünung zu verzichten. Der Flächenverlust an Bauland wäre hier sehr hoch, da zwischen Eingrünung und Grenzgräben zusätzlich noch ein Gewässerräumstreifen freizuhalten ist.

#### **4.3.2 Beleuchtung**

Als weitere Maßnahme ist die Beleuchtung so zu gestalten, dass die öffentliche und die private Grünfläche sowie die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht beleuchtet werden.

Im Plangebiet sind „insektenfreundliche“ Leuchten im Straßenraum zu verwenden. Es müssen warmweiße bis rötlich-gelbe Lampen ohne UV-Anteil verwendet werden wie z.B. Natrium-Niederdruck/ Hochdruck-Dampflampen oder LEDs ohne Blauanteile bis max. 3000 Kelvin /Lichtspektrum um 590 nm. Der Abstrahlwinkel der Lampen muss auf den Boden gerichtet sein. Der maximale Abstrahlwinkel sollte nicht mehr als ca. 30° zur Seite betragen.

#### **4.3.3 Naturnahe Regenrückhaltung**

Im westlichen Bereich wird eine Fläche für die naturnahe Regenrückhaltung festgesetzt. Das Regenrückhaltebecken naturnah zu gestalten. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten und die Böschungsneigungen sind flach zu modellieren. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten.

Nördlich des Plangebietes verläuft das Schöpfwerkstief. Es wird ein Räumstreifen von 5 m Breite ausgehend von der Böschungsoberkante als öffentliche Grünfläche/Räumstreifen fest-

gesetzt, innerhalb des Plangebietes ergibt sich noch eine Breite von 3 m. Die sonstigen Grenzgräben im Osten, Süden und Westen werden festgesetzt und sind zu erhalten. Die Räumung kann hier von der Straße bzw. von landwirtschaftlichen Flächen aus erfolgen.

#### **4.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)**

Für das Plangebiet gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

##### **4.4.1 Dachformen und -neigung**

Es sind nur Sattel- bzw. versetzte Pultdächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zwischen 28 und 50 Grad zulässig.

Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO. Dachgauben, Wintergärten, offene Kleingaragen und Gartenhäuser sind hiervon ausgenommen. Dachterrassen auf dem 1. Vollgeschoss sind davon ausgenommen.

##### **4.4.2 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind zulässig:

a) Tonziegel oder Betondachstein in den Farbtönen rot, rotorange bis kastanienbraun und schwarz-grau-anthrazit. Als Entsprechung das Farbreister RAL 840 HR:: 2001-2010 (ohne 2005 und 2007), 3000-3011 und 7011-7031. Geringfügige Farbabweichungen sind zulässig.

b) In die Dachflächen integrierte oder aufgesetzte Anlagen für die Solarenergie.

Nicht zulässig sind glasierte Dachziegel.

Wintergärten, offene Kleingaragen und Gartenhäuser sind hiervon ausgenommen.

##### **4.4.3 Außenwände**

Die Außenwände der Hauptgebäude und Garagen sind in Ziegelsichtmauerwerk auszuführen. Es dürfen nur rote und rotbraune unglasierte Vormauerziegel in Anlehnung an die RAL-Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 8004, 8012, verwendet werden. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz bis zu jeweils 1/3 der einzelnen Gebäude-seiten zulässig. In den zulässigen Anteil werden alle Öffnungen mit eingerechnet.

Diese Bestimmungen gelten nicht für Garten- und Gerätehäuser, sowie transparente Gebäude-teile.

##### **4.4.4 Schotter- und Steingärten**

Schotter- und Steingärten sind im Plangebiet unzulässig.

Unversiegelte Gartenflächen haben eine hohe Funktion für das Kleinklima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften zu.

Es wird darauf hingewiesen, dass unzulässige Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch befestigte Schotter- oder Steingärten nach § 9 Abs. 2 NBauO in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden können.



#### **4.4.5 Antennenanlagen**

Antennen, Antennenanlagen und Parabolantennen sind in vom Straßenraum einsehbarer Form nicht zulässig.

Bei Gebäuden, deren beide Dachflächen oder gegenüberliegende Außenwände vom öffentlichen Straßenraum gleichzeitig einsehbar sind, ist eine Antennenanlage und eine Parabolantenne zulässig.

#### **4.5 Flächenbilanz**

Plangebiet	3,62 ha
Allgemeine Wohngebiete	2,68 ha
Verkehrsflächen	0,44 ha
Regenrückhaltebecken	0,20 ha
Wasserflächen – Gräben	0,10 ha
öffentliche Grünfläche	0,08 ha
private Grünfläche – Anpflanzung	0,12 ha

## 5 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird als eigenständiger Bericht vom Büro Diekmann Mosebach & Partner erstellt (Teil II der Begründung).

In der Zusammenfassung des Umweltberichtes wird ausgeführt:

*Die Gemeinde Jemgum beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 0306 „Ditzum - Am Schöpfwerkstief“ aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Erweiterung des Siedlungsraumes zu schaffen. In Anlehnung an die umgebenden Strukturen und zur Schaffung weiteren Wohnraums werden allgemeine Wohngebiete, Straßenverkehrsflächen sowie eine öffentliche Grünfläche, Wasserflächen und ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.*

*Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 0306 kommt es zu einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen, was als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten ist. Für das Schutzgut Tiere (Fledermäuse) werden aufgrund von Jagdgebietsverlusten ebenfalls erhebliche Beeinträchtigungen prognostiziert. Zusätzlich werden für das Schutzgut Boden und Fläche sowie für das Schutzgut Wasser erhebliche Beeinträchtigungen erwartet. Für das Schutzgut Landschaft und das Schutzgut Tiere (Brutvögel) werden weniger erhebliche Beeinträchtigungen erwartet. Weitere Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsgebote im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnder Fläche bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Ein verbleibendes Kompensationsflächendefizit wird über eine externe Kompensationsfläche ausgeglichen.*

*Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie entsprechend einzustellender Maßnahmen auf Ersatzflächen davon auszugehen ist, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurückbleiben.*



## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Oberflächenentwässerung**

#### Boden

Im geplanten Baugebiet steht bis in Tiefen zwischen 1,1m bis 2,6 m unter Geländeoberkante Klei an, der im Zuge der Errichtung der Kanäle und Straßen entfernt werden muss. Dieser obere Klei ist erfahrungsgemäß nach durchweg deichbaufähig. Frühere Untersuchungen des Kleis nach EAK 2002 belegen die Deichbaufähigkeit. Der unter dem oberen Klei anstehende Darg ist hingegen nicht deichbaufähig, weil die Organikanteile zu hoch sind. Der unterhalb des Dargs erbohrte Klei ist von den Baumaßnahmen nicht betroffen und fällt insoweit nicht als Aushubboden an. Die Aussagen basieren auf den Ergebnissen des Gutachtens „Erschließung eines Wohngebietes Am Schöpfwerkstief“, Ditzum – Geotechnischer Bericht vom 16.06.2022.

Die geplanten Wohnhäuser müssen ohnehin tief gegründet werden, es wird somit nur der Oberboden (Mutterboden) im Zuge der Baumaßnahme abgetragen werden. Die unteren Bodenschichten mit sulfatsauren Böden bleiben weitestgehend unberührt. Weitere Details liegen erst in der Bauphase vor.

#### Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet wurde ein Oberflächenwasserentwässerungskonzept erarbeitet. Auf dieser Grundlage wird im nordwestlichen Bereich eine naturnahe Fläche für die Regenrückhaltung festgesetzt.

Nördlich des Plangebietes verläuft das Gewässer II. Ordnung „Ditzumer Schöpfwerkstief“. Es wird ein Räumstreifen von 5 m Breite ausgehend von der Böschungsoberkante als öffentliche Grünfläche/Räumstreifen festgesetzt. Im Plangebiet resultiert daraus noch eine Breite von 3 m. Die öffentliche Grünfläche - Gewässerräumstreifen ist von festen Bauten jeglicher Art freizuhalten, ebenfalls sind hier Bäume und Gehölze unzulässig. Tätigkeiten im Rahmen der Grabenunterhaltung sind auf diesen Flächen zulässig.

Die sonstigen Grenzgräben im Süden und Westen werden festgesetzt und sind zu erhalten. Die Räumung kann hier von der landwirtschaftlichen Fläche aus erfolgen.

### **6.2 Schmutzwasserkanalisation**

Das Plangebiet wird über den Hoher Weg an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen.

### **6.3 Wasserversorgung**

Das Gebiet ist an das Trinkwassernetz angeschlossen.

Entlang des Hoher Weg verläuft in Nord-Südrichtung innerhalb des Plangebietes eine überörtliche Trinkwasserleitung. Sie wird festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert.

### **6.4 Telekommunikation**

Das Gebiet ist an das vorhandene Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die Gemeinde strebt an, dass das Plangebiet einen Breitbandanschluss erhält.

**6.5 Abfall**

Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

**6.6 Energieversorgung**

Das Gebiet wird an das Energieversorgungsnetz angeschlossen.

**6.7 Brandschutz**

Es werden entsprechend den Anforderungen zum Brandschutz Unterflurhydranten angebracht, die Standorte werden mit dem Gemeindebrandmeister und dem Wasserversorgungsverband abgestimmt. Dabei muss eine Löschwasserversorgung von 48 cbm pro Stunde vorgehalten werden. Diese Löschwassermengen müssen für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.



## **7 Hinweise**

### **7.1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

### **7.2 Altlasten**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Es liegt kein Verdacht auf Kampfmittel vor.

### **7.3 Archäologische Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder der Ostfriesische Landschaft gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **7.4 Artenschutz**

Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.

### **7.5 Gewässer**

Die Grenzgewässer sind in ihrem Bestand zu erhalten. Eine wesentliche Umgestaltung des Gewässers oder seiner Ufer, wie z.B. durch Folie, Leitplanken o.ä., ist nicht gestattet.

Es gilt die Verordnung des Landkreis Leer über die Schau und Unterhaltung der Gewässer dritter Ordnung.

## **7.6 Saatgut**

Bei der Ausbringung von Saatgut auf Flächen innerhalb des Plangebietes sowie auf Kompensationsflächen ist ausschließlich regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut aus gesicherter Herkunft (hier aus dem Ursprungsgebiet 1 - Nordwestdeutsches Tiefland), zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes gemäß VWW-Standard "VWW-Regiosaat" oder gleichwertiger Art zu verwenden.

## **7.7 Kompensationsflächen**

Durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 0306 zulässigen Eingriffe entsteht ein Kompensationsdefizit. Folgende Flächen werden als Kompensationsflächen in Anspruch genommen: Flurstück 14 (anteilig auf 2.855 m<sup>2</sup>) und Flurstück 22 (anteilig auf 21.045 m<sup>2</sup>), Flur 3, Gemarkung Marienchor für das Schutzgut Pflanzen und das Schutzgut Boden. Darüber hinaus werden das Flurstück 14 (anteilig auf 1,25 ha) und das Flurstück 22 (anteilig auf 2,05 ha) für das Schutzgut Tiere (Gastvögel) herangezogen.



## 8      **Verfahrensstand**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Jemgum in seiner Sitzung am ... 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0306 „Ditzum - Am Schöpfwerkstief“ beschlossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Jemgum in seiner Sitzung am ... 2022 die Auslegung des Bebauungsplanes empfohlen und zugestimmt. Der Entwurf der g des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 2022 bis ... 2022 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ... 2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Jemgum in seiner Sitzung am ... 2022 den Bebauungsplan Nr. 0306 „Ditzum - Am Schöpfwerkstief“ gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Jemgum, den .....

.....  
Bürgermeister

## **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Im Technologiepark Nr. 4  
26129 Oldenburg  
T 0441 / 998 493 - 10  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 12.09.2022

M. Lux - Dipl. Ing.