



Gemeinde Jemgum
Landkreis Leer

B e g r ü n d u n g

Zum Bebauungsplan Nr. 0302
"Ehem. Ziegelei Mansholt"
im Ortsteil Ditzum

1. Allgemeines

1.1. Erfordernis der Planaufstellung

Jemgum ist aufgrund der Lage und der Entwicklung eine besonders strukturschwache Gemeinde mit überdurchschnittlicher Arbeitslosigkeit. Die vormals wichtigen Arbeitgeber, die Landwirtschaft und die Ziegeleibetriebe, haben erheblich rationalisiert und automatisiert. Die dadurch verlorenen Arbeitsplätze konnten nur teilweise in anderen Betrieben neu geschaffen werden. Ein erheblicher Anteil der Arbeitnehmer muß auswärts arbeiten.

Besonders schwierig ist die Situation in weiter abgelegenen Dörfern, zu denen auch Ditzum gehört.

Das Bestreben der Gemeinde ist es, diese Mißstände abzubauen bzw. zu mildern. Im Flächennutzungsplan ist daher für den Bereich Ditzum/Pogum eine Förderung der Entwicklungsabgabe "Erholung" vorgesehen.

Es ist der Gemeinde nun nach verschiedenen Fehlschlägen gelungen, einen Interessenten zu finden, der in Ditzum Wohngebäude errichten und speziell an Auswärtige veräußern will. Die Gebäude sollen für Dauerwohnen genutzt werden, jedoch auch für Ferien- bzw. Wochenendwohnen geeignet sein.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der wachsenden Bedeutung des Raumes als Erholungsgebiet Rechnung getragen.

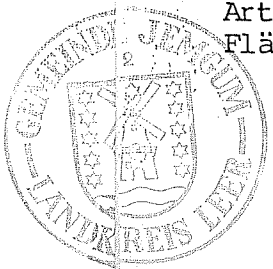
1.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Jemgum ist noch nicht rechtskräftig.

Zur Zeit erfolgt eine Überarbeitung auf einer neuen Kartengrundlage. Die Planunterlagen werden noch 1983 öffentlich ausliegen. Danach wird unverzüglich ein Genehmigungsantrag an die Bezirksregierung Weser-Ems gestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes 0302 ist aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes abgestimmt.



Falls das Bebauungsplanverfahren nicht baldmöglichst abgeschlossen wird und die Bebaubarkeit des Geländes gewährleistet ist, besteht die Gefahr, daß der Interessent sich zurückzieht und an eine Realisierung des Vorhabens nicht mehr zu denken ist.

Um diesen möglichen Rückschlag abzuwenden und um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern, ist es dringend erforderlich, vor Genehmigung des F-Planes den B-Plan aufzustellen und gemäß § 8 (4) BBauG vorzeitig zu genehmigen.

Mit der Bebauung des Geländes soll Anfang 1984 begonnen werden. Durch diese Maßnahme können in der einheimischen Handwerkerschaft Arbeitsplätze gesichert bzw. neu geschaffen werden.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1. Lage des Plangebietes

Die Wahl des Geländes begründet sich aus der landschaftlich reizvollen Umgebung (Wasser, Ems, Deich, Dorfsilhouette ...). Dies verlangt auch nach Baukörpern, die sich durch Material, Farbe (rotes Dach, Ziegel) und Form (Satteldach) in die Umgebung einpassen. Näheres wird durch eine örtliche Bauvorschrift geregelt.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich zum größten Teil um ein brachliegendes ehem. Ziegeleigelände sowie um ein kleineres landwirtschaftliches Grundstück.

Die frühere gewerbliche Nutzung ist vor einiger Zeit eingestellt worden; die Gebäude wurden abgebrochen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des in Aufstellung befindlichen Landschaftsgebietes "Emsniederung" und ist für den Natur- und Landschaftsschutz ohne Bedeutung.

Durch die Nutzungsänderung ist davon auszugehen, daß die Immissionen gegenüber früher zurückgehen werden.

Durch die Art der Bebauung und die Pflanzgebote wird auf das geplante LSG Rücksicht genommen und den Belangen des Naturschutzes Rechnung getragen.

Die Gemeinde hat mit Rücksicht auf das Naturschutzgebiet "Dollart" und das geplante Landschaftsschutzgebiet "Emsniederung" die bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen für Erholungszwecke (Badesee, Campingplatz, Freizeitwohnen) gestrichen bzw. erheblich vermindert.

Der Gemeinde darf aber nicht die einzige mögliche Eigenentwicklung im Bereich Ditzum verwehrt werden.

Unbebaute Bereiche in der Nähe des geplanten Landschaftsschutzgebietes gibt es weiterhin in ausreichender Weise.

Eine ausreichende Eingrünung wird durch die Festsetzung der Pflanzgebote gewährleistet. Außerdem ist beabsichtigt, den Spielplatz einzugrünen.

Die Ausweisung von weiteren Grünflächen würde zum Verlust von überbaubaren Grundstücksflächen führen und die Erschließung des Gebietes erheblich verteuern. Die Baugrundstücke wären dann schlecht verkaufbar.

Zu den festgesetzten Gehölzpflanzungen bzw. -erhaltungen wird das Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde hergestellt.

Der Bebauungsplan wird wie folgt umgrenzt:

Im Osten durch die westlichen Grenzen der bebauten Grundstücke entlang der Gemeindestraße "Hofstraße" sowie durch die westliche Grenze des Flurstücks 170/2 der Flur 4 der Gemarkung Ditzum.

Im Süden durch die Gemeindestraße "Pogumer Straße".

Im Westen durch den Lorenweg zur ehem. Ziegelei Mansholt sowie eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Flurstück 3/21 der Flur 6 der Gemarkung Ditzum) und durch die Bebauung an der Gemeindestraße "Am Deich".

Im Norden durch die Gemeindestraßen "Am Deich" und "Pfefferstraße".

2.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als "Allgemeines Wohngebiet" entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschößflächenzahl (GFZ) mit 0,5 festgesetzt.

Problematisch ist die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Deichschutzzone.

Aus ortsgestalterischer Sicht ist die Einbeziehung dieser Fläche in die Bebauung jedoch unbedingt erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes fällt zeitlich mit der Erstellung eines Dorfentwicklungsplanes für den OT Ditzum zusammen.

Es besteht somit die Verpflichtung, den Bebauungsplan auf die übergreifenden Aussagen des Entwicklungsplanes abzustimmen. Der Planer des DEP hat den vorliegenden B-Plan deshalb auch maßgeblich mit ausgearbeitet.

In dem geschlossenen historischen Ortskern mit den Straßen "Pfefferstraße", "Hofstraße", "Mühlenstraße", "Kirchstraße" und "Sielstraße"

ist durch die Förderung des Modellvorhabens Dorferneuerung 1982/83 bereits ein positiver Prozeß erkennbar. U. a. konnten die wichtigsten Straßen "Hofstraße" und "Pfefferstraße" ausgebaut werden (Klinker).

Der Ortskern als Ganzes mit seinen Straßen und Gebäuden stellt in seiner Einzigartigkeit ein Ensemble mit Denkmalcharakter dar.

Um diesen Ortskern nach Westen hin abzurunden ist es erforderlich, den Einmündungsbereich zur Pfefferstraße als geschlossene Baureihe auszuweisen.

Die Firstrichtung der Gebäude innerhalb der geschlossenen Baureihe wird vorgegeben, um eine weitere Anpassung zu gewährleisten (Giebelständigkeit).

Pflanzgebote für Hausbäume (wie in der Hofstraße vorhanden) werden festgesetzt.

Die Anbindung mit der Siedlung "Am Deich" erfolgt durch die Ausweisung von zwei Dauerwohnplätzen, außerdem wird hierdurch ein städtebaulich erforderlicher Ortsrand nach Norden geschaffen. Eine Ausweisung von Spielplätzen oder Parkflächen in diesem Bereich wäre untypisch und würde die Geschlossenheit des alten Ortskerns an dieser wichtigen Stelle zwischen zwei dicht bebauten Räumen durchbrechen.

Im übrigen stehen in der Deichschutzzone heute 18 Gebäude der Pfefferstraße (Länge 200 m) und 6 Gebäude der Siedlung "Am Deich" (Länge 130 m), dazwischen klafft ein rd. 80 m breiter Streifen auf dem bis vor ca. 5 Jahren Betriebsgebäude einer Ziegelei bis rd. 20 m an den Deich herangebaut waren.

Die städtebaulichen Belange sind hier stärker zu bewerten als die Belange des Deichschutzes. Weiterhin ist zu bemerken, daß der Emsdeich in der Ortslage Ditzum in diesem Bereich 1983 bis auf Restarbeiten auf die endgültige Sollhöhe ausgebaut wurde.

Eine geplante weitere Erhöhung des Deiches wird von der Deichacht nicht begründet. Eine evtl. in 60 oder mehr Jahren erforderliche Deicherhöhung kann heute nicht Grundlage für planerische Entscheidungen der Gemeinde sein.

Eine Verstärkung des Deiches nach innen zum Ort hin ist in Ditzum wegen der geschlossenen Bebauung auch gar nicht möglich.

Eine spätere Verstärkung kann nur nach außen zur Ems hin oder durch eine Kopfmauer erfolgen.

Im übrigen ist die Gemeinde der Auffassung, daß durch die Deicherhöhung 1983 den Belangen des Zivilschutzes im Rahmen des § 1 (6) BBauG Rechnung getragen worden ist.

Für das gesamte Plangebiet wird weiterhin in Abstimmung mit der Dorfentwicklungsplanung eine Gestaltungssatzung aufgestellt, um die Einpassung des neuen Siedlungsgebietes an die Struktur des Ortskernes zu gewährleisten.

Bei den mit "Textl. Fests" gekennzeichneten Teilen des Bebauungsplanes haben die Gebäude § 9 (1) Ziffer 7 BBauG zu entsprechen, damit eine aufgelockerte Nutzung als Freizeit- und Dauerwohnen erfolgt. Die negative Wirkung eines reinen Ferienhausgebietes soll vermieden werden.

Für das gesamte Plangebiet ist die Geschosßzahl auf ein Vollgeschosß festgesetzt worden.

2.3. Verkehrsflächen

Die Ausweisung und die Bemessung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nach RAS-E vorgenommen worden.

Die Sichtdreiecke entsprechen den Mindestanforderungen der RAS-E.

Im Rahmen des straßenmäßigen Ausbaus wird eine Anzahl Parkboxen entlang der Planstraße A angelegt.

Die notwendigen Einstellplätze sind auf den Baugrundstücken zu schaffen.

2.4. Grünflächen

Eine Mindestbegrünung des Plangebietes wird durch festgesetzte Pflanzgebote sichergestellt.

Das entlang der westlichen Grenze des Plangebietes auf den zukünftigen Baugrundstücken festgesetzte Pflanzgebot soll in erster Linie der Ortsrandgestaltung dienen.

Ein Kinderspielplatz ist zentral vorgesehen. Bei der Bepflanzung sind nur ungiftige Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

Die Größe des Kinderspielplatzes beträgt etwa 380 m².

Gemäß § 3 des Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetzes sind 2 % der zulässigen Geschosßfläche als Kinderspielplatzfläche auszuweisen. Dies wären 153 m². Die Mindestfläche beträgt dagegen 300 m².

3. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

Müllbeseitigung:

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Leer.

Abwasserbeseitigung:

Die Ableitung des Abwassers erfolgt über die zentrale Kanalisation.

Oberflächenentwässerung: Im Zuge der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen wird die Oberflächenentwässerung mit hergestellt. Sämtliche Hausgrundstücke sind an die Oberflächenentwässerung anzuschließen. Die Unterhaltung obliegt der Gemeinde Jengum.

Elt-Versorgung: Die Stromversorgung erfolgt durch die EWE, Betriebsabteilung Leer.

4. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

$$= 23.062 \text{ m}^2 \quad = 100 \%$$

d a v o n

Öffentliche Verkehrsfläche
(Straßen, Parkplätze, Fuß-
und Radwege)

$$= 2.683 \text{ m}^2 \quad = 11,63 \%$$

Kinderspielplatz

$$= 380 \text{ m}^2 \quad = 1,65 \%$$

Kleingartenfläche

$$= 4.763 \text{ m}^2 \quad = 26,65 \%$$

Nettobauland

$$= 15.236 \text{ m}^2 \quad = \underline{66,07 \%}$$

100 %

5. Kosten der Gemeinde Jengum

Die Gesamtkosten für die Erschließung des Bebauungsplangebietes werden auf 870.000,-- DM geschätzt.

Die Gemeinde erhebt die Erschließungsbeiträge nach ihrer Satzung.

Nachrichtliche Übernahme:

"Bodenfunde:

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen - auch geringe Spuren solcher Funde.

Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Unteren Denkmalschutzbehörden der Landkreise oder die Ostfriesische Landschaft, Abtlg. Archäologische Landesaufnahme, Aurich, entgegen."

Die vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes und hat nicht den Charakter von Festsetzungen.

Diese enthält nur der Bebauungsplan.

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan gemäß § 2 a (6) BBauG vom 19.09.1983 bis 21.10.1983 öffentlich ausgelegen.

ter Hark

Siegel

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Jengum hat die vorstehende Begründung in der Sitzung am 22.11.1983 als Begründung gemäß § 9 BBauG beschlossen.

Jengum, den 14.12.1983

Troff

Siegel

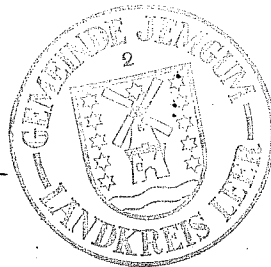
ter Hark

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Diese Abschrift ist eine einwandfreie und vollständige
Wiedergabe der Urschrift, was ich hiermit beglaubige.

Jemgum, den 19. März 1984 Der Gemeindedirektor
Im Auftrage:



(Steinfeldt)