

# Gemeinde Jemgum

## Bebauungsplan Nr. 0615 „Jemgum - Toter Weg“ 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	Landesraumordnungsprogramm (LROP) .....	6
2.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	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 .....	11
4.3	BELEUCHTUNG .....	11
4.4	REGENRÜCKHALTUNG .....	11
4.5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 NBAUO).....	11
4.5.1	Dachformen und -neigung .....	11
4.5.2	Dacheindeckung.....	11
4.5.3	Schotter- und Steingärten .....	12
4.5.4	Antennenanlagen .....	12
4.6	FLÄCHENBILANZ .....	12
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>14</b>
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	14
6.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION .....	14
6.3	WASSERVERSORGUNG .....	14
6.4	TELEKOMMUNIKATION .....	14
6.5	ABFALL .....	15
6.6	ENERGIEVERSORGUNG .....	15
6.7	BRANDSCHUTZ.....	15
<b>7</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>16</b>
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	16
7.2	ALTLASTEN .....	16
7.3	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	16
7.4	GRENZGEWÄSSER .....	16
7.5	ARTENSCHUTZ.....	16
7.6	SAATGUT .....	17
7.7	KOMPENSATIONSFLÄCHE .....	17
<b>8</b>	<b>VERFAHRENSSTAND .....</b>	<b>18</b>



## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

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

Ziel der Gemeinde ist es, durch die Bereithaltung eines ausreichenden, attraktiven Angebots an Wohnbauflächen die Zuzugsrate zu steigern, um dem Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken. In der Ortschaft Jemgum sind die meisten grundzentralen Funktionen angesiedelt. Die Ortschaft bietet sich somit für die Schaffung eines vielfältigen Wohnraumangebotes an.

Im Bebauungsplangebiet werden am westlichen Rand der Ortschaft Jemgum werden etwa 45 Baugrundstücke geschaffen werden. Es soll eine aufgelockerte und offene Wohnbebauung, die sich an den umliegenden dörflich geprägten Strukturen orientiert, entstehen. Mit der Nähe zum Ortszentrum stellt das Plangebiet eine attraktive Baumöglichkeit eines auch den Bedürfnissen der älteren Bevölkerung entsprechenden Wohnraumangebots dar. Da derzeit im Gemeindegebiet keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen und zahlreiche Anfragen vorliegen, soll der erste etwa 25 Grundstücke umfassende Bauabschnitt zeitnah umgesetzt werden. Über entsprechende Wanderungsgewinne sollen die vorhandenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gesichert werden. Die übrige Fläche dient dem mittelfristigen Wohnbauflächenbedarf, diese soll in weiteren Bauabschnitten umgesetzt werden.

Nördlich der geplanten Wohnbaufläche ist der Neubau einer Kinderkrippe vorgesehen. Hier wird eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

### **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 Wohnraumsprüchen 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. ....t.“*

*In Kapitel 4.1.2 Städtebauliche Entwicklung wird zum Baugebiet „Jemgum-West“ wird u.a. ausgeführt:*

*Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung sollen am westlichen Rand der Ortschaft Jemgum Wohnbauflächen gern. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO für etwa 80 Baugrundstücke dargestellt werden. Der aktuell landwirtschaftlich genutzte, ca. 7,87 ha umfassende Entwicklungsraum dient als städtebauliche Erweiterung der östlich vorhandenen Einfamilienhaussiedlung. Städtebauliches Entwicklungsziel für die Wohnbaufläche ist die Realisierung einer aufgelockerten und offenen Wohnbebauung, die sich an den umliegenden dörflich geprägten Strukturen orientiert. Mit der Nähe zum Ortszentrum stellt der Entwicklungsbereich auch eine attraktive Möglichkeit zur Schaffung eines den Bedürfnissen der älteren Bevölkerung entsprechenden Wohnraumangebots dar. Die verkehrliche Erschließung der Fläche kann über die Straße „Toter Weg“ und die „Menno-Peters-Straße“ erfolgen.*

*Im RROP des Landkreises Leer ist die Fläche als Vorsorgegebiet für Erholung ausgewiesen. Innerhalb dieser Gebiete sind entgegenstehende Nutzungen nicht grundlegend ausgeschlossen, die besondere Bedeutung ist jedoch zu beachten. Daher ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein fließender Übergang zur umgebenden, freien Landschaft herzustellen. Darüber hinaus ist die Fläche im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Da große Teile des übrigen Gemeindegebietes der Landwirtschaft vorbehalten bleiben, ist davon auszugehen, dass die Inanspruchnahme dieser, an die Ortslage angrenzenden Fläche für Wohnbauzwecke mit den regionalplanerischen Zielvorgaben vereinbar ist. Zu beachten ist hierbei insbesondere, dass nahezu das gesamte Gemeindegebiet als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen ist. Die Erschließung von zusätzlichen Wohnbauflächen ist zur Erhaltung der vorhandenen Infrastruktur allerdings von besonderer Bedeutung. Innenentwicklungspotenziale bestehen nur vereinzelt. Hierrüber*



*kann die aktuelle Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nicht gedeckt werden. Vor diesem Hintergrund wird den städtebaulichen Entwicklungszielen hier ein Vorrang eingeräumt.*

*Da derzeit im gesamten Gemeindegebiet keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen und zahlreiche Anfragen vorliegen, soll der erste etwa 25 Grundstücke umfassende Bauabschnitt möglichst zeitnah durch eine verbindliche Bauleitplanung planungsrechtlich vorbereitet werden. Diese Flächen sind insbesondere für junge Familien attraktiv. Über entsprechende Wanderungsgewinne sollen die vorhandenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gesichert werden. Die übrige Fläche dienen dem langfristigen Wohnbauflächenbedarf. Die weitere Entwicklung soll abschnittsweise erfolgen.*

### **1.3 Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst knapp 4 ha. Es liegt westlich der Ortschaft Jemgum am Toter 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 ist 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.

Der Ort Jemgum hat demzufolge als Grundzentrum die Aufgabe, Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs für das Gemeindegebiet zu sichern und zu fördern. Im Kontext mit der „besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ ist in Jemgum ferner die Fremdenverkehrs- und Freizeitwirtschaft über die Sicherung und Entwicklung von Erholungs- und Freizeiteinrichtungen zu stärken. Das Gewerbegebiet in Holtgaste ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dargestellt.

Gemäß den textlichen Ausführungen des RROP hat die Gemeinde Jemgum durch städtebauliche Maßnahmen, die zentralörtlichen Siedlungsbereiche und die ländlichen Ortschaften umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

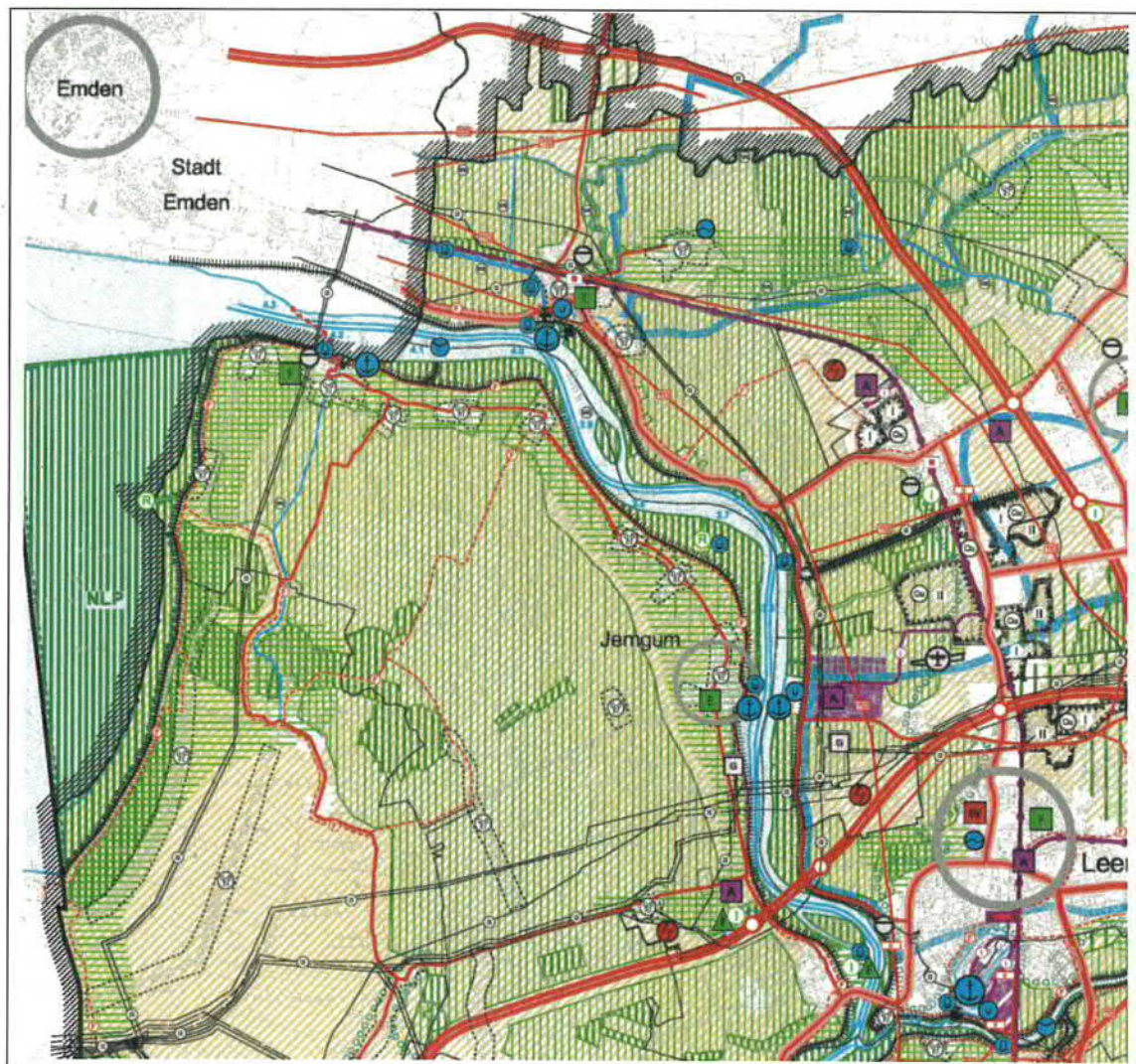
Im RROP des Landkreises Leer ist das Plangebiet als Vorsorgegebiet für Erholung ausgewiesen. Innerhalb dieser Gebiete sind entgegenstehende Nutzungen nicht grundlegend ausgeschlossen, die besondere Bedeutung ist jedoch zu beachten. Daher ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein fließender Übergang zur umgebenden, freien Landschaft herzustellen.

Darüber hinaus ist die Fläche im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Da große Teile des übrigen Gemeindegebietes der Landwirtschaft vorbehalten bleiben, ist davon auszugehen, dass die Inanspruchnahme dieser, an die Ortslage angrenzenden Fläche für Wohnbauzwecke mit den regionalplanerischen Zielvorgaben vereinbar ist. Die Erschließung von zusätzlichen Wohnbauflächen ist zur Erhaltung der vorhandenen Infrastruktur allerdings von besonderer Bedeutung. Innenentwick-



lungspotenziale bestehen nur vereinzelt. Hierrüber kann die aktuelle Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nicht gedeckt werden. Vor diesem Hintergrund wird den städtebaulichen Entwicklungszielen hier ein Vorrang eingeräumt.

Ortslage Jemgum 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. Durch die Planung erfolgt keine unverhältnismäßige Überprägung des bestehenden Siedlungskörpers bzw. des historischen Ortskerns. Da mit der Planung eine aufgelockerte und offene Wohnbebauung, die sich an den umliegenden dörflich geprägten Strukturen orientiert, angestrebt wird, ist eine unverhältnismäßige Überprägung nicht gegeben.

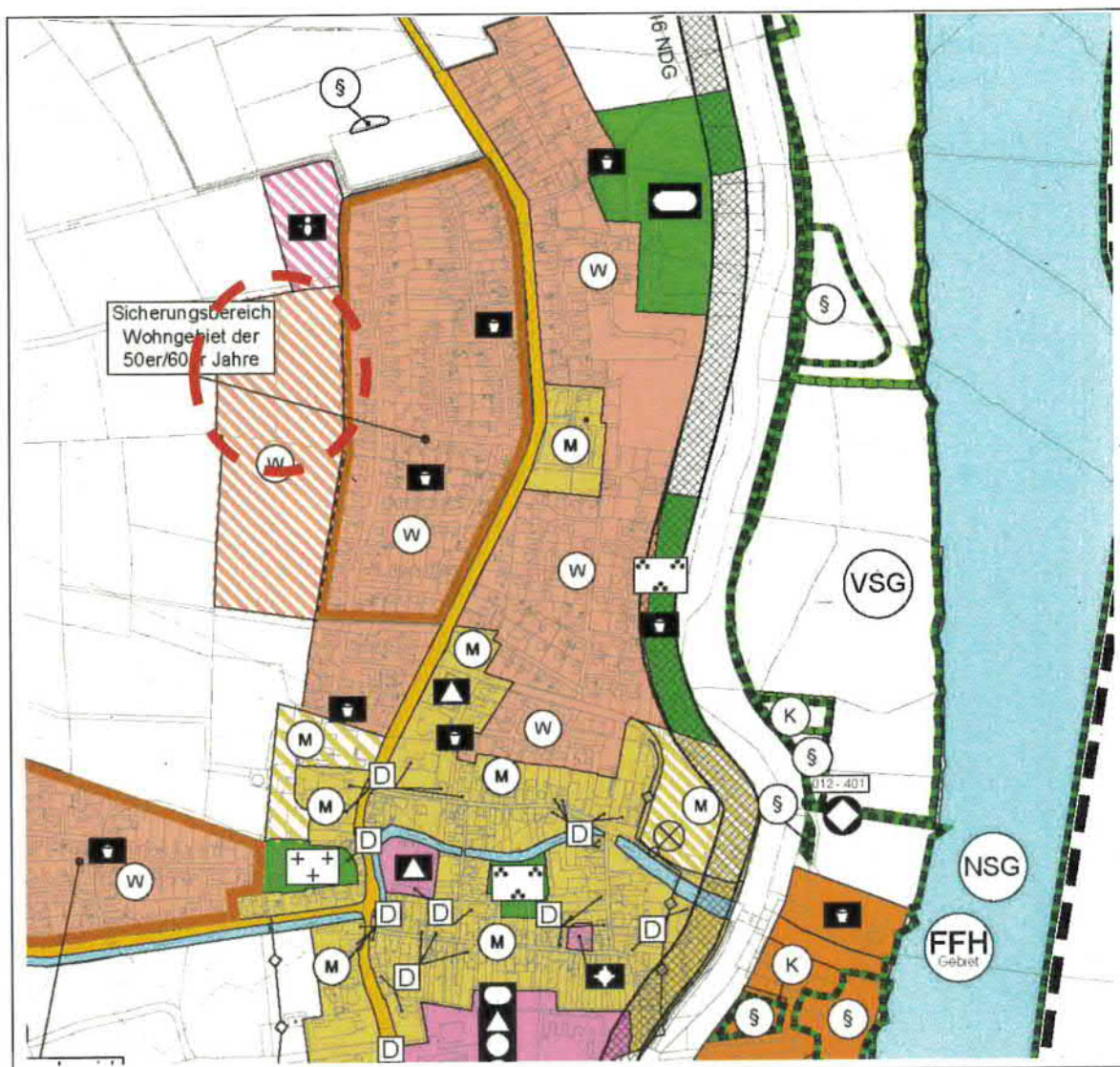




## 2.2 Flächennutzungsplanung

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 Jemgum.

#### **3.2 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Toter Weg“.

#### **3.3 Landwirtschaft**

Es stehen in der Ortschaft Jemgum keine ausreichenden Flächen für eine Innenverdichtung zur Verfügung.

Die Fläche befindet sich im Einwirkungsbereich mehrerer landwirtschaftlicher Betriebe, die sich allerdings ausschließlich im Ortskernbereich befinden. Diese haben bereits heute die angrenzende Bebauung zu berücksichtigen und werden somit durch die Ausweisung nicht zusätzlich beeinträchtigt. Durch die Planung erfolgt keine Einschränkung der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe. Der Zugang zu den Flächen ist weiterhin gewährleistet.

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**

Die Planung wird ist aus einer hohen Nachfrage nach Bauland und fehlenden Reserveflächen (inklusive Innenentwicklungspotenziale) begründet. Es ist eine abschnittsweise Erschließung des Baugebietes vorgesehen, wobei zunächst 25 Grundstücke mit jeweils bis zu zwei Wohneinheiten umgesetzt werden sollen. Perspektivisch sollen dann insgesamt 45 Grundstücke bereitgestellt werden. Aufgrund der Dimensionierung des jetzt geplanten Baugebietes ist die Erschließung in 2 Bauabschnitten vorgesehen.

### **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. 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 Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,40 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird auf 9 m begrenzt. Die Gebäudehöhen von Doppelhäusern sind einheitlich auszubilden. Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,60 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhen von Doppelhäusern sind einheitlich auszubilden. 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 Toter Weg. Das Gebiet wird über eine Ringstraße und z.T. Wohnstichstraßen erschlossen. Nach Süden 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 Beleuchtung**

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.

#### **4.4 Regenrückhaltung**

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

Zwischen Siedlung und Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung das Gewässer II. Ordnung „Jemgumer Zuggraben“. Es wird ein Räumstreifen von 5 m Breite ausgehend von der Böschungsoberkante als öffentliche Grünfläche/Räumstreifen festgesetzt. Die sonstigen Grenzgräben im Süden, Westen und Norden werden festgesetzt und sind zu erhalten. Die Räumung kann hier von der landwirtschaftlichen Fläche aus erfolgen.

Im südwestlichen Bereich wird eine Fläche für die Regenrückhaltung festgesetzt.

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

Für das Plangebiet gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

##### **4.5.1 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.

##### **4.5.2 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind zulässig:

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

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Oberflächenentwässerung**

#### Boden

Im geplanten Baugebiet steht bis in Tiefen zwischen 1,9 m bis 2,0 m unter Geländeoberkante Klei an, der im Zuge der Errichtung der Kanäle und Straßen entfernt werden muss. Dieser obere Klei ist unseren Erfahrungen nach durchweg deichbaufähig. Frühere Untersuchungen des Kleis nach EAK 2002 belegen die Deichbaufähigkeit. Der unter dem Klei anstehende Darg ist hingegen nicht deichbaufähig, weil die Organikanteile zu hoch sind (nach: Erneuerung der Straße Toter Weg, Gemeinde Jemgum – Ingenieurgeologischen Streckengutachten vom 03.05.2022).

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.

#### Oberflächenwasser

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

Zwischen Siedlung und Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung das Gewässer II. Ordnung „Jemgumer Zuggraben“. Es wird ein Räumstreifen von 5 m Breite ausgehend von der Böschungsoberkante als öffentliche Grünfläche/Räumstreifen festgesetzt. 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. Damit die zwingend erforderliche Breite von 5 m auch in den nächsten Jahren erhalten bleibt, sind evtl. geplante Hecken, Büsche und Bäume an der Grenze zum Räumstreifen nur mit Abstand zu pflanzen.

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

### **6.2 Schmutzwasserkanalisation**

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

### **6.3 Wasserversorgung**

Das Gebiet ist an das Trinkwassernetz angeschlossen.

### **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 Strom- und Gasversorgungsnetz angeschlossen.

#### **6.7 Brandschutz**

Es werden entsprechend den Anforderungen zum Brandschutz Unterflurhydranten angebracht, die Standorte werden mit dem Gemeindebrandmeister und dem Wasserversorungsverband 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 Grenzgewässer**

Die Grenzgewässer im nördlichen, südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes sind in ihrem Bestand zu erhalten. Eine wesentliche Umgestaltung der Gewässer oder Ihrer Ufer, wie z. B. durch Folie, Leitplanken o. ä., ist gem. § 68 Wasserschutzgesetz nicht zulässig. Ferner gilt die Verordnung des Landkreises Leer über die Schau und Unterhaltung der Gewässer dritter Ordnung.

### **7.5 Artenschutz**

Die Baufelddräumung/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.



## **7.6 Saatgut**

Bei der Ausbringung von Saatgut 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 Kompensationsfläche**

Durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 0315 zulässigen Eingriffe entsteht ein Kompensationsdefizit. Folgende Flächen werden als Kompensationsflächen in Anspruch genommen: Flurstück 13, (anteilig auf 6.710 m<sup>2</sup>) und Flurstück 14 (anteilig auf 21.510 m<sup>2</sup>), Flur 3, Gemarkung Marienchor für das Schutzgut Pflanzen und das Schutzgut Boden. Darüber hinaus wird das Flurstück 13 vollständig und das Flurstück 14 anteilig auf 1,18 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. 0615 „Jemgum - Toter Weg“ 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. 0615 „Jemgum - Toter Weg“ gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Jemgum, den .....

.....  
Bürgermeister

## **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Im Technologiepark Nr. 4  
26129 Oldenburg  
T 0443 / 998 493 - 10  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 12.09.2022

M. Lux - Dipl. Ing.