

GEMEINDE JEMGUM

Landkreis Leer



Neuaufstellung Flächennutzungsplan

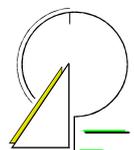
Grundzüge der Planung

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB
Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

16.12.2015

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	VORBEMERKUNGEN	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Erarbeitung des Flächennutzungsplans	2
1.3	Rahmenbedingungen des Flächennutzungsplanes	4
1.3.1	Geltungsbereich	4
1.3.2	Planunterlage	4
1.3.3	Rechtliche Grundlagen und Aufgaben	4
1.3.4	Inhalte	4
1.3.5	Rechtsbindung / -wirkung	5
1.4	Eckdaten der Gemeinde Jemgum	5
1.4.1	Lage im Raum	5
1.4.2	Historische Siedlungsentwicklung	6
2.0	PLANERISCHE VORGABEN	7
2.1	Raumordnung	7
2.1.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	7
2.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	7
2.2	Planungen der Gemeinde Jemgum	10
3.0	BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE	11
3.1	Wohnen	11
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung	11
3.1.2	Demographischer Wandel	14
3.1.3	Bevölkerungsprognose	15
3.1.4	Entwicklung der Haushaltsgrößen	16
3.1.5	Gebäudetypen	16
3.1.6	Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2030	18
3.1.7	Baulandreserven	19
3.1.8	Verteilung des Wohnbauflächenbedarfs auf die einzelnen Ortschaften	19
3.1.9	Die Siedlungen der 50er/60er Jahre	20
3.1.10	Fazit	20
3.2	Wirtschaftsstruktur	21
3.2.1	Arbeitsplatzstruktur	22
3.2.2	Pendlerbewegungen	24
3.2.3	Bedarf an gewerblichen Bauflächen bis zum Jahr 2030	24
3.2.4	Fazit	27
3.3	Sonstige öffentliche Belange	27
4.0	INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	28
4.1	Städtebauliches Leitbild	28
4.2	Siedlungsentwicklung	29
4.2.1	Jemgum	29
4.2.2	Ditzum	31
4.2.3	Holtgaste	32
4.2.4	Midlum	33

4.2.5	Böhmerwold, Critzum, Hatzum, Marienchor, Nendorp, Oldendorp und Pogum	33
4.2.6	Verlegung der L 15	33
4.2.7	Schutzbereiche um Ortschaften	34
4.2.8	Erhaltung 50er/60er Jahre Gebiete	34
4.2.9	Sonstige Inhalte des Flächennutzungsplanes	34

1.0 VORBEMERKUNGEN

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jemgum hat in seiner Sitzung am 26.03.2015 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Durch die Rechtswirksamkeit des neuen Flächennutzungsplanes werden der bisher gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1985 sowie die bisherigen Planänderungen außer Kraft gesetzt.

Der bisherige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1985 wurde bereits durch mehrere Planänderungen modifiziert, so dass er in seiner gegenwärtigen Struktur weder den ursprünglichen Zielsetzungen noch den künftigen Raumansprüchen des Grundzentrums Jemgum Rechnung tragen kann.

Auf Grund der gewandelten gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und den daraus resultierenden geänderten Bedürfnissen und Raumansprüchen ist es notwendig, die ursprünglichen Planungsziele und Flächenausweisungen auf ihre Aktualität hin zu überprüfen. Zu diesen Rahmenbedingungen zählen insbesondere:

- demografischer Wandel, Veränderung der Altersstrukturen in der Bevölkerung, Änderung von Wohnformen und Standortansprüchen,
- Wirtschaftsentwicklung in der Gemeinde (z. B. Erdgasspeicherung in Kavernen),
- geänderter Stellenwert des Umwelt- und Naturschutzes,
- Änderung von Wertvorstellungen (z.B. wachsendes ökologisches Bewusstsein, Wertschätzung von Wohnqualität),
- Wandel der Agrarstruktur (z.B. Anwachsen der durchschnittlichen Betriebsgrößen, Intensivierung der Landwirtschaft).

Planungsziel der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist die Erstellung eines zukunftsfähigen und nachhaltigen Gesamtkonzeptes für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Jemgum, welches unter Berücksichtigung aller öffentlichen und privaten Belange den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen gerecht wird.

Übergeordnetes Leitbild für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Jemgum ist es die optimalen Rahmenbedingungen für die Ansiedlung neuer Bewohner und Gewerbebetriebe zu schaffen. Außerdem soll ein besonderes Augenmerk auf die Erhaltung des typischen Orts- und Landschaftsbildes gelegt werden.

Die Siedlungsentwicklung soll im Wesentlichen auf die Ortschaften Jemgum und Ditzum konzentriert werden. Die Schaffung neuer gewerblichen Bauflächen ist in gut angebundener und vorgeprägter Lage im Südosten des Gemeindegebiets vorgesehen.

Im Vorentwurf dieser Begründung werden die Grundzüge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes dargelegt. Dies umfasst die Erläuterung der planerischen Rahmenbedingungen, der angestrebten städtebaulichen Entwicklung sowie der mit der Neudarstellung von Wohn- und Gewerbebeständen verfolgten Planungsziele. Der Vorentwurf wird bis zur öffentlichen Auslegung um die detaillierte Darstellung der Ergebnisse der örtlichen Bestandserfassung im Hinblick auf bereits bestehende Flächennutzungen – wie sonstige Bauflächen, Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf, Grün- und Wasserflächen etc. ergänzt.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Sind auf der Grundlage der Eingriffe in die Natur und Landschaft gem. § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 19 (2) BNatSchG). Die umweltbezogenen Auswirkungen des Flächennutzungsplanes werden im Umweltbericht, welcher bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt wird, dokumentiert (vgl. § 2 a BauGB).

1.2 Erarbeitung des Flächennutzungsplans

In einem ersten Planungsschritt erfolgte die inhaltliche Zusammenfassung der bisherigen Flächennutzungsdarstellungen mit den bislang wirksamen Einzeländerungen unter Berücksichtigung der örtlichen Bestandssituation.

Auf der Grundlage einer informellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in einem weiteren Schritt aktuelle Fachplanungen sowie andere relevante Rauminformationen eingearbeitet.

Der Prozess der Erstellung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans wurde von 4 Arbeitskreissitzungen mit Ratsmitgliedern und Interessenvertretern begleitet, in denen städtebauliche Entwicklungsperspektiven für Jemgum diskutiert und Flächen für die Neudarstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen identifiziert wurden.

Neben der Vorstellung von theoretischen Grundlagen zu Themen wie Bevölkerungsentwicklung, Gewerbeflächenbedarf sowie Naturschutzfachliche Belangen, hatten die Arbeitskreismitglieder in den Sitzungen durch Kärtchenabfragen und Anmerkungen zu den einzelnen Sachthemen die Möglichkeit ihre Interessenlagen einzubringen.

So wurden in der ersten Arbeitskreissitzung die Erwartungen der Arbeitskreismitglieder an die Neuauflistung des Flächennutzungsplans abgefragt. Aus den Ergebnissen dieser Abfrage wurde ein Fahrplan für das weitere Vorgehen entwickelt, welcher in den folgenden Sitzungen abgearbeitet wurde.



Abb. 1: Ergebnisse der Kärtchenabfrage „Wofür brauchen Sie einen neuen Flächennutzungsplan?“

Die Vorgehensweise umfasste 4 Schritte:

1. Vollständige **Erfassung** des aktuellen **Bestandes**
2. Aufzeigen von **Entwicklungs- und Planungsmöglichkeiten sowie Entwicklungsräumen**
3. Erfassung der **Bedürfnisse** / des zukünftigen **Entwicklungsbedarfs** (z.B. Wohnen / Gewerbe)
4. Bedarfsgerechte Planung der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten - **Festsetzung planerischer Ziele** (z.B. Sicherung des Landschaftsbildes / der Ortsränder)

Darüber hinaus hatten die Arbeitskreismitglieder die Möglichkeit Inhalte, Themen und Fragestellungen, die besondere Berücksichtigung bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfahren sollten, zu benennen.

Neben Punkten wie z.B. Naturschutz, Bildung, Landwirtschaft und Tourismus sind es vor allem die Bereiche Wohnen und Gewerbe, denen im Verfahren der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden sollte.

Der erste Arbeitsschritt erfolgte bereits im Vorfeld der Arbeitskreissitzungen. Die Entwicklungs- und Planungsmöglichkeiten sowie Entwicklungsräume wurden auf Grundlage der Inhalte des Regionalen Raumordnungsprogrammes, des Landesraumordnungsprogrammes, der naturschutzfachlichen Belange sowie der Inhalte des Landschaftsrahmenplans / Landschaftsplans ermittelt und in der 2. Arbeitskreissitzung vorgestellt. Die Erfassung des Entwicklungsbedarfs für die Themenbereiche Gewerbe und Wohnen war ebenfalls Inhalt der 2. Arbeitskreissitzung. Grundlage für die Neudarstellung von Wohn- und Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan waren entsprechende Bedarfsanalysen, welche den Arbeitskreismitgliedern vorgestellt wurden. In der 3. Arbeitskreissitzung wurden aus den Ergebnissen der vorangegangenen Arbeitskreissitzungen die folgenden 3 zentralen Entwicklungsziele herausgestellt.

- Sicherung eines bedarfsgerechten attraktiven Angebots an Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen
- Schaffung eines bedarfsgerechten Angebots an gewerblichen Bauflächen in gut angebundener und vorgeprägter Lage
- Erhaltung und Schutz des typischen Landschaftsbildes und der historischen Ortskerne zur Sicherung der touristischen Attraktivität und der Erholungsfunktion

In der 4. Arbeitskreissitzung erfolgten zum einen die Vorstellung des Flächennutzungsplans, eine Zusammenfassung der von den Arbeitskreismitgliedern vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie ein Abgleich der Erwartungshaltung der Arbeitskreismitglieder mit den präsentierten Ergebnissen.

Die Ergebnisse der Arbeitskreissitzungen wurden bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

1.3 Rahmenbedingungen des Flächennutzungsplanes

1.3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst das gesamte Gemeindegebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 78 km². Die Gemeindegebietsgrenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3.2 Planunterlage

Die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes wurde auf der Grundlage der von der Gemeinde Jemgum zur Verfügung gestellten automatisierten Liegenschaftskarte (ALK Stand 2013) erstellt.

1.3.3 Rechtliche Grundlagen und Aufgaben

Rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB). Hiernach haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist (vgl. § 1 (3) BauGB). Der Flächennutzungsplan hat dabei als vorbereitender Bauleitplan die Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücksflächen für das gesamte Gemeindegebiet bedarfsorientiert vorzubereiten und zu lenken. Grundlage hierfür ist das angestrebte städtebauliche Leitbild der Gemeinde. Unter Berücksichtigung der relevanten öffentlichen und privaten Belange werden die unterschiedlichen Flächenansprüche so miteinander koordiniert, dass eine dem Allgemeinwohl entsprechende Bodennutzung gewährleistet wird.

Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie der dazugehörigen Begründung inklusive Umweltbericht (vgl. § 5 (5) i. V. m. § 2a BauGB). In der Begründung werden die Planinhalte textlich erläutert. Sie benennt mit dem Umweltbericht im Detail die kommunalen Entwicklungsabsichten und deren Auswirkungen sowie den zugrunde gelegten, planerischen Abwägungsprozess.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält ergänzende Vorgaben zu den Regelungsinhalten eines Flächennutzungsplanes.

Die Planzeichenverordnung (PlanzV) regelt die in den Bauleitplänen zu verwendenden Planzeichen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, zur Konkretisierung der Planungsziele weitere Planzeichen zu entwickeln, die in der Begründung zu erläutern sind.

1.3.4 Inhalte

Die zulässigen Regelungsinhalte eines Flächennutzungsplanes ergeben sich aus § 5 des BauGB sowie aus der BauNVO. Hiernach werden in einem Flächennutzungsplan insbesondere die folgenden Flächennutzungen dargestellt (vgl. § 5 (2) und (2a) BauGB):

- Bauflächen (z.B. Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen),
- Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (z. B. Schulen, Kirchen, Einrichtungen für gesundheitliche und kulturelle Zwecke, Sport- und Spielanlagen),
- Flächen für den örtlichen und überörtlichen Verkehr,
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen,
- Hauptver- und -entsorgungsleitungen,

- Grün- und Wasserflächen,
- Flächen für die Wasserwirtschaft,
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und die Rohstoffgewinnung,
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Planungszielen sind im Flächennutzungsplan ferner die folgenden Flächen zu kennzeichnen (vgl. § 5 (3) BauGB):

- Flächen für besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten,
- Bergbauflächen,
- Altlastenflächen.

Zusätzlich sind die folgenden Inhalte nachrichtlich zu übernehmen bzw. zu vermerken (vgl. § 5 (4) und (4a) BauGB):

- Planungen und Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften,
- denkmalgeschützte Anlagen,
- Überschwemmungsgebiete.

1.3.5 Rechtsbindung / -wirkung

Als vorbereitender Bauleitplan ist der Flächennutzungsplan für Behörden und insbesondere für die Gemeinde selbst verbindlich. Anders als die verbindliche Bauleitplanung entfaltet er keine unmittelbare Rechtsbindung gegenüber dem Bürger. Demzufolge können aus ihm weder Rechts- noch Entschädigungsansprüche abgeleitet werden.

Eine mittelbare Wirkung ergibt sich aus dem Entwicklungsgebot für Bebauungspläne, wonach diese aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und grundsätzlich nicht von diesem abweichen dürfen (vgl. § 8 (2) BauGB).

Weiterhin kommt dem Flächennutzungsplan Bedeutung als öffentlicher Belang bei der Beurteilung von Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB zu.

1.4 Eckdaten der Gemeinde Jemgum

1.4.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Jemgum liegt im Westen des Landes Niedersachsen im Landkreis Leer. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von ca. 78,5 km² und setzt sich aus den nachstehenden 11 Ortschaften zusammen:

- | | |
|--------------|----------------|
| • Jemgum | 1563 Einwohner |
| • Böhmerwold | 53 Einwohner |
| • Critzum | 155 Einwohner |
| • Ditzum | 644 Einwohner |
| • Hatzum | 182 Einwohner |
| • Holtgaste | 237 Einwohner |
| • Marienchor | 41 Einwohner |
| • Midlum | 303 Einwohner |
| • Nendorp | 130 Einwohner |

- Oldendorp 96 Einwohner
- Pogum 209 Einwohner

Die Gesamteinwohnerzahl beträgt 3 613 (Stand: 28.02.2014). Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von 46 Einwohner/ km².

Die Gemeinde Jemgum grenzt im Norden an die Stadt Emden und die Gemeinde Moormerland, im Westen an die Stadt Leer und im Süden an die Gemeinden Weener und Bunde. Entlang der östlichen und der nördlichen Grenze verläuft die Ems. Nordwestlich grenzt der Dollart an.

Über die Anschlussstelle Jemgum, ist die Gemeinde Jemgum an die Bundesautobahn 31 und damit an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt ferner über die folgenden Landes- und Kreisstraßen:

- L 15
- L 16
- K 4
- K 36
- K 37
- K 38
- K 42
- K43

Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich in der Ortschaft Jemgum.

1.4.2 Historische Siedlungsentwicklung

Die Besiedlung des heutigen Jemgumer Gemeindegebiets war bis zum Beginn des Deichbaus im hohen Mittelalter stark vom Absenken und Anstieg des Meeresspiegels beeinflusst. So wurden Besiedlungsphasen in der Vergangenheit immer wieder von Sturmfluten unterbrochen. Bis heute sind Schutzmaßnahmen gegen Hochwasser und eine beständige Entwässerung des Gebiets besonders wichtig. Bisherige Funde belegen erste Ansiedlungen in der Altsteinzeit und in der Römerzeit (1. - 3. Jhd. n. Chr.).

Im 7./8. Jhd. kam es mit der Wiederbesiedelung alter Warften zur Neugründung von Langwarften als Handelswarften und damit dem Beginn einer kontinuierlichen Siedlungstätigkeit. Die erste Nennung von Jemgum, Ditzum und Oldendorp erfolgte um 900 nach Christi.

Um das Jahr 1000 entstanden Deiche und Siele und die weiter im Binnenland liegenden vernässten Gebiete wurden entwässert und kolonisiert. Im 13. Jahrhundert entstanden die Kirchen in Midlum, Ditzum, Critzum und Hatzum.

Eine erste Blüte des Ziegeleiwesens erfuhr das heutige Gemeindegebiet in der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts mit dem wirtschaftlichen Aufstieg der Stadt Emden. Im 19. und 20. Jahrhundert galt das nördliche Rheiderland als Zentrum der ostfriesischen Ziegeleiherproduktion.

Im Jahr 1961 schlossen sich die Gemeinden Jemgum, Midlum, Holtgaste, Critzum, Hatzum, Böhmerwold und Marienchor zur ersten Samtgemeinde in Niedersachsen zusammen.

Aufgrund der Landflucht und der abnehmenden Bedeutung der Landwirtschaft als Arbeitsmarktfaktor ist die Einwohnerzahl der Gemeinde Jemgum seit den 60er Jahren stetig gesunken.

Zum herausragenden kulturellen Erbe der Gemeinde zählen elf Kirchen, wobei selbst die beiden kleinsten Ortschaften mit einer nur zweistelligen Einwohnerzahl über eigene Kirchen verfügen.

2.0 PLANERISCHE VORGABEN

2.1 Raumordnung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung, d. h. die verbindlichen, räumlich und sachlich bestimmten Vorgaben der Raumordnungspläne (Landesraumordnungsprogramm, Regionales Raumordnungsprogramm) anzupassen.

2.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen liegt in der Fassung vom 8. Mai 2008 (Fortschreibung 2012) vor. Das LROP beinhaltet für die Gemeinde Jemgum die folgenden raumrelevanten Informationen:

- 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. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Die gewerblich-industriellen Strukturen sind dabei mit eigenem Profil zu erhalten und so weiterzuentwickeln, dass sie zur Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit der Region beitragen. Die gewachsenen, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und die Identität der Bevölkerung prägende Siedlungsstrukturen sowie siedlungsnaher Freiräume sollen dabei erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer werden die Inhalte des LROP konkretisiert und die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der Region festgeschrieben. 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.

Um die Attraktivität des Landkreises Leer als Wohn- und Arbeitsort sowie als Erholungs- und Fremdenverkehrsgebiet mit allgemein guten Umweltbedingungen nachhaltig zu sichern und zu verbessern, ist eine sozial- und umweltverträgliche Gesamtentwicklung anzustreben.

Der überwiegend aus Klein- und Mittelbetrieben bestehenden gewerblichen Wirtschaft sind durch die Bereitstellung ausreichender Flächen an verkehrsgünstigen Standorten Möglichkeiten zur Sicherung und Ausweitung der Produktion zu geben. Hierdurch sind vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und zusätzliche zu entwickeln.

Der Landkreis Leer bietet aufgrund seiner abwechslungsreichen und vielfältigen Kulturlandschaft und seiner Lage an der Küste günstige Voraussetzungen für die Naherholung und den Tourismus; diese Potenziale sind zu nutzen, um den Tourismus als Bestandteil einer nachhaltigen Regionalentwicklung auszubauen. Alle raumbedeutsamen und raumbeeinflussenden Planungen und Maßnahmen sind deshalb mit den Belangen des Fremdenverkehrs abzustimmen.

Die Landwirtschaft ist als weiterhin wichtiger Erwerbs- und Wirtschaftsfaktor im Landkreis Leer zu erhalten. Insbesondere die dominierende Grünlandwirtschaft in ihrer wirtschaftlichen, landespflegerischen, ökologischen und sozialen Funktion ist dauerhaft zu sichern und zu entwickeln. Aber auch zukunftsweisende Umstrukturierungen sind in verträglicher Form zu unterstützen.

Der Landkreis Leer ist geprägt von der Geest, den Hoch- und Niederungsmooren sowie den offenen Landschaftsteilen der Marschen und der Flussniederungen; zur Erhaltung dieser Kulturlandschaft und des Landschaftsbildes soll die bestehende von Grünland dominierte landwirtschaftliche Nutzung weiter beitragen.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP werden für das Gemeindegebiet die nachstehenden besonderen Funktionsräume bzw. übergeordneten Belange ausgewiesen, die im Zuge der Bauleitplanung zu berücksichtigen bzw. zu beachten sind (vgl. Abb. 2):

Natur und Landschaft

- Große Teile des Gemeindegebietes Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung
- Entlang der Ems Vorsorgegebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung
- Vorranggebiete für Natur und Landschaft: Jemgumgaste, Zentrales Niederrheiderland / Marienchor, Ems

Erholung

- Entlang der Ems / des Dollarts Vorsorgegebiet für Erholung
- Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung: Badensee Holtgaste
- Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt: Badensee Holtgaste
- Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung: Jemgum
- Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr: Ditzum/Pogum

- International bedeutsamer Wanderweg für Radfahren: Internationale Dollard-Route, Nordseeküstenradweg

Land- und Forstwirtschaft

- Große Teile des Gemeindegebiets Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials und auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft

Schutz kultureller Güter

- Kulturelles Sachgut Siedlungsstrukturen und sichtbare Kulturdenkmäler mit über-regionaler Bedeutung: Holtgaste, Jemgum, Midlum, Critzum, Hatzum, Nendorp, Oldendorp, Ditzum, Pogum, Marienchor/Böhmerwold, Dyksterhusen

Verkehr: Straßen

- Autobahn A 31 südlich des Gemeindegebiets
- Anschlussstelle „Jemgum“
- Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung (L 15, L 16)
- Fährverbindung Ditzum - Petkum

Verkehr: Wasserstraßen

- Häfen in Jemgum, Ditzum, Pogum und Hatzum
- Sportboothäfen in Jemgum, Midlum und Ditzum

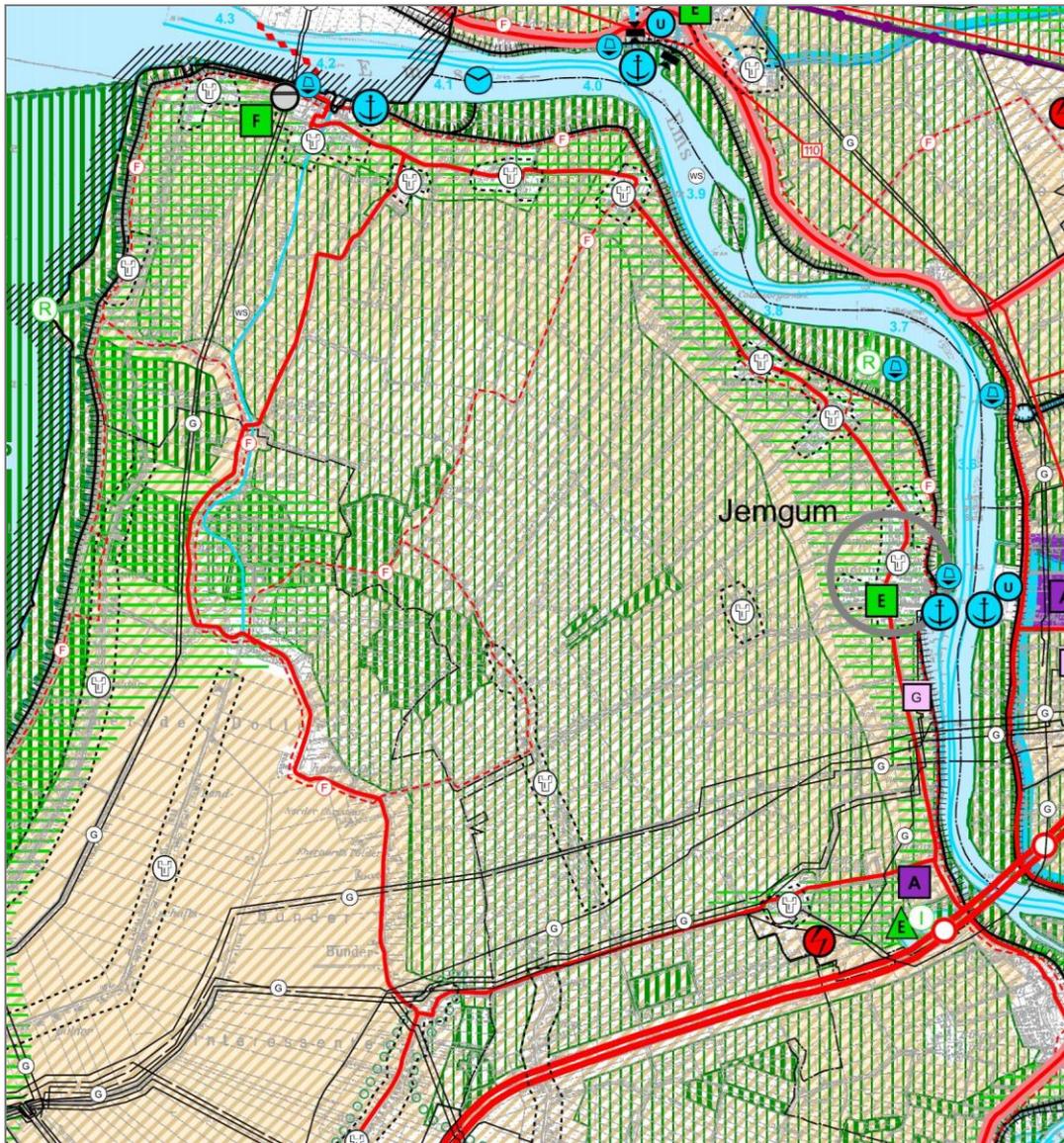
Wasserwirtschaft, Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung, Küsten- und Hochwasserschutz

- Zentrale Kläranlage Ditzum
- Deich entlang der Ems

Energie

- Vorrangstandort für Windenergiegewinnung: Holtgaste
- Speicherung von Primärenergie: Erdgasspeicheranlagen zwischen Soltborg und Jemgum
- Gasfernleitungen

Abb. 2: Inhalte des RROP des Landkreises Leer für die Gemeinde Jemgum



Quelle: RROP Landkreis Leer

Raumbedeutsame Planungen sind so aufeinander abzustimmen, dass die vorgenannten Gebiete mit besonderer Bedeutung (z.B. für Natur und Landschaft) möglichst nicht beeinträchtigt werden. In den Vorranggebieten müssen raumrelevante Planungen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein.

Die dargelegten Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung wurden in der vorliegenden Flächennutzungsplanung berücksichtigt.

Die aus naturschutzfachlicher Sicht zu berücksichtigenden übergeordneten, planerischen Vorgaben – wie der Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan werden im Umweltbericht zu dieser Bauleitplanung dargelegt und bewertet.

2.2 Planungen der Gemeinde Jemgum

Im Vorfeld dieser Flächennutzungsplanung erfolgte zunächst die digitale Zusammenfassung der Inhalte des bisherigen Flächennutzungsplanes einschließlich der bislang

durchgeführten Einzeländerungen. Darstellungen, die aufgrund geänderter, städtebaulicher Zielsetzungen oder der tatsächlichen Gebietsentwicklung nicht mehr zeitgemäß sind, wurden entsprechend angepasst.

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt ferner die Inhalte der für das Gemeindegebiet relevanten Fachplanungen sowie sonstige das Gemeindegebiet betreffende Rauminformationen. Hierzu erfolgte im Vorfeld eine informelle Beteiligung der Behörden und sonstiger öffentlicher Belange.

3.0 BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

3.1 Wohnen

Die künftige Siedlungsentwicklung und die damit verbundene Inanspruchnahme von Wohnbauflächen (W) ist eines der zentralen Themen im Rahmen der Flächennutzungsplanung. Einerseits ist ein ausreichendes Angebot an qualitativem Wohnbauland anzubieten, das dem künftigen Entwicklungsbedarf Rechnung trägt. Andererseits ist der planerische Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) zu beachten.

Üblicherweise wird der Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der nachstehenden Faktoren ermittelt:

- Bevölkerungsentwicklung und -struktur,
- Haushaltsgrößen,
- Gebäudetypen und deren Flächenbedarfe.

Auf die maßgebenden Faktoren soll im Folgenden eingegangen werden.

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Als Grundlage für die Prognose der künftigen Bevölkerungszahl in Jemgum wird die bisherige Einwohnerentwicklung analysiert und mit der Bevölkerungsentwicklung auf Landes- und Kreisebene verglichen, um allgemeine Entwicklungstendenzen sowie eventuell vorhandene, regionale Besonderheiten zu ermitteln. Als Grunddaten dienen die Bevölkerungszahlen der Fortschreibung der Volkszählung von 1987, die vom Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen jährlich herausgegeben werden. Es wird ein Untersuchungszeitraum von 1990 bis 2010 zugrundegelegt.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Land Niedersachsen, im Landkreis Leer u. in der Gemeinde Jemgum

	Bevölkerung (absolut)			Entwicklung 1990 – 2010 in %	Entwicklung 1990 – 2000 in %	Entwicklung 2000 – 2010 in %
	1990	2000	2010			
Land Niedersachsen	7.387.245	7.926.193	7.918.293	+7,19	+7,30	-0,01
Landkreis Leer	145.344	161.425	164.705	+13,32	+11,06	+2,03
Gemeinde Jemgum	3.848	3.807	3.643	-5,33	-1,00	-4,31

Quellen: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen + eigene Berechnungen

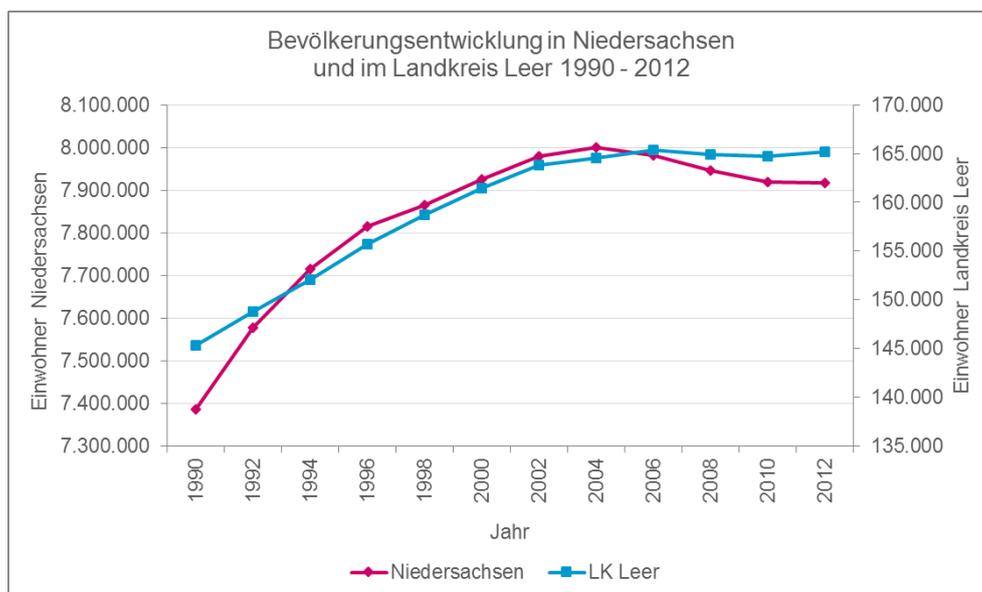
Seit Anfang der 1990er Jahre bis zum Jahr 2000 ist auf der Landesebene sowie im Landkreis Leer ein starker Anstieg der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen, was insbesondere auf den politischen Umbruch in Osteuropa und die daraus resultierenden Zuwanderungen aus den ehemaligen sozialistischen Staaten zurückzuführen ist. Im genannten Zeitraum wuchs die niedersächsische Bevölkerung um 7,3 %, während der Bevölkerungsanstieg auf Bundesebene nur bei 3,1 % lag. Das Land Niedersachsen hatte demnach überproportional am wanderungsbedingten Bevölkerungswachstum in Deutschland teil. Die Gewinne in Niedersachsen basierten neben Zuwanderungen aus dem Ausland auch auf Binnenwanderungen, d. h. auf Zuzügen aus anderen Bundesländern. Deutlich überdurchschnittlich war die Entwicklung im Landkreis Leer mit einem Wachstum von 11,06 %. Dieser Zuwachs ist insbesondere auf die hohen Zuwanderungsraten aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung im Landkreis zurückzuführen.

Mit einem Bevölkerungsrückgang von 1% unterscheidet sich die Entwicklung in Jemgum allerdings deutlich von der des Landkreises und des Landes (vgl. Tab. 1, Abb. 3 und 4).

Im Zeitraum von 2000 bis 2010 zeigt sich auf der Landes- und Kreisebene ein Rückgang des Bevölkerungswachstums, was insgesamt durch die nachlassenden Wanderungsbewegungen und den zunehmenden Geburtenrückgang zu begründen ist.

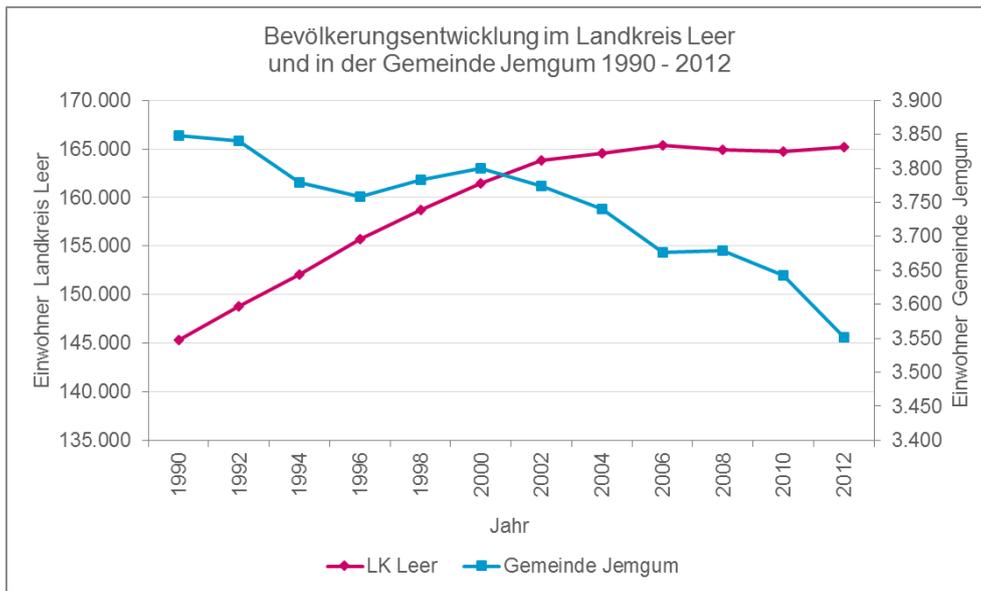
Gegenüber der Entwicklung im Land Niedersachsen ist der Rückgang im Landkreis Leer jedoch nicht ganz so stark ablesbar. Während für das Land Niedersachsen für den Zeitraum 2000 bis 2010 mit -0,01 % eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung festzustellen ist, ist die Bevölkerungsentwicklung mit 2,03 % im Landkreis Leer weiterhin positiv. In Jemgum setzte sich hingegen die negative Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre fort.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung im Land Niedersachsen und im Landkreis Leer, Vergleichskurve



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen, eigene Darstellung

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Leer und in der Gemeinde Jemgum, Vergleichskurve

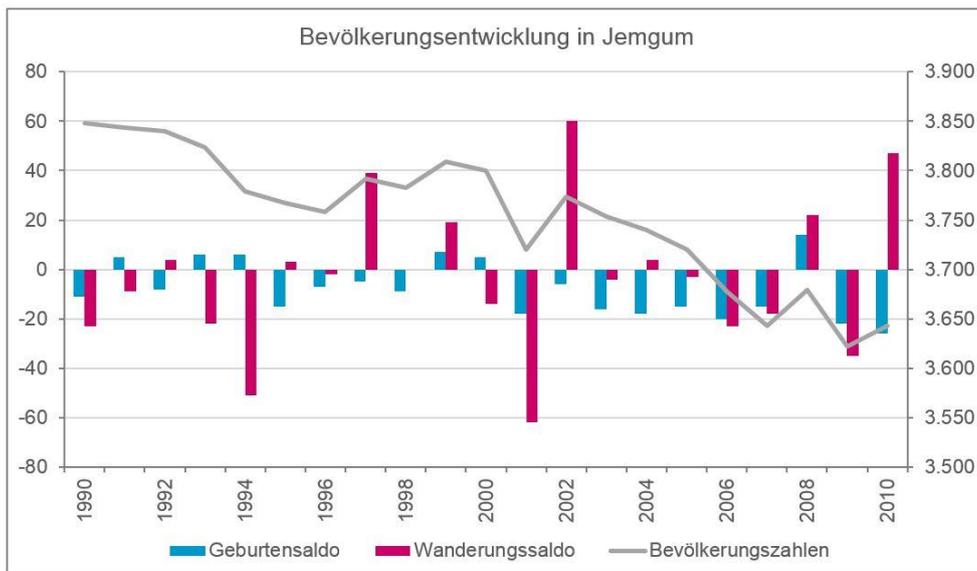


Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen, eigene Darstellung

Die Abbildung 5 veranschaulicht die für die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Jemgum maßgeblichen Faktoren. Es wird deutlich, dass insbesondere das Wanderungssaldo in den letzten 20 Jahren starken Schwankungen unterlag. Trotz einiger Jahre mit Wanderungsgewinnen ist das Wanderungssaldo insgesamt negativ. Auch das Geburtensaldo bewegt sich überwiegend im negativen Bereich.

Zurückzuführen ist diese Entwicklung insbesondere auf die hohe Bedeutung der Landwirtschaft und der Fischerei in der Jemgumer Wirtschaftsstruktur. Die Beschäftigungszahlen in diesen Bereichen sind in den letzten Jahren rückläufig. So ist das Berufsbild „Landarbeiter“ bis auf die Mitarbeiter Landwirtschaftlicher Lohnunternehmen kaum noch zu finden. Auch bestehen kaum Ausbildungsmöglichkeiten für die Jugend.

Abbildung 5: Bevölkerungsbewegung in der Gemeinde Jemgum



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen, eigene Darstellung

Neben einer aktiven Siedlungspolitik sind zudem weitere Faktoren für Wanderungsbewegungen bedeutsam – wie u.a.:

- allgemeine Standortvorteile (z. B. attraktive landschaftliche Lage),
- Kommunalpolitik (z.B. Wohnungs- und Wirtschaftspolitik, die attraktive Rahmenbedingungen für den Zuzug von jungen Familien mit Kindern schafft),
- Wirtschaftsstruktur und -entwicklung, die günstige Arbeitsplatzsituationen schafft.

Angesichts der Vielzahl dieser Faktoren und ihrer Wechselwirkungen untereinander ist eine exakte Prognose der zu erwartenden Wanderungsbewegungen nur bedingt möglich und kann im Rahmen dieser Flächennutzungsplanung demnach nur überschlägig erfolgen.

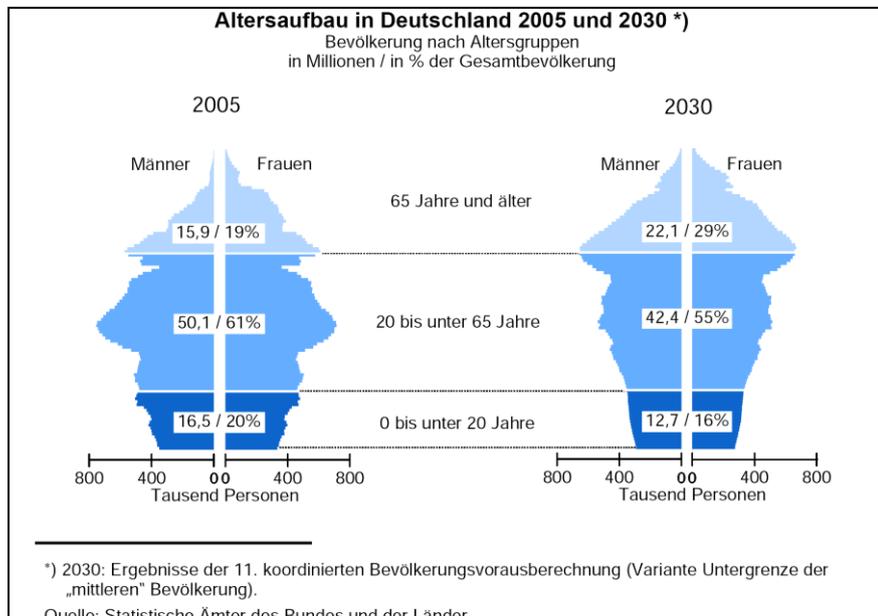
Die Einwohnerentwicklung der jüngsten Zeit zeigt allerdings deutlich, dass eine aktive Baulandpolitik und die Entwicklung zu einer familienfreundlichen Gemeinde zur Stabilisierung der Einwohnerentwicklung beitragen können.

3.1.2 Demographischer Wandel

Im Rahmen der Berechnung des künftigen Wohnbauflächenbedarfs ist ferner die sich abzeichnende Veränderung der Altersstrukturen zu berücksichtigen. So zeigt die Alterspyramide für das gesamte Bundesgebiet einen für das Jahr 2030 deutlich erhöhten Anteil der über 60-jährigen.

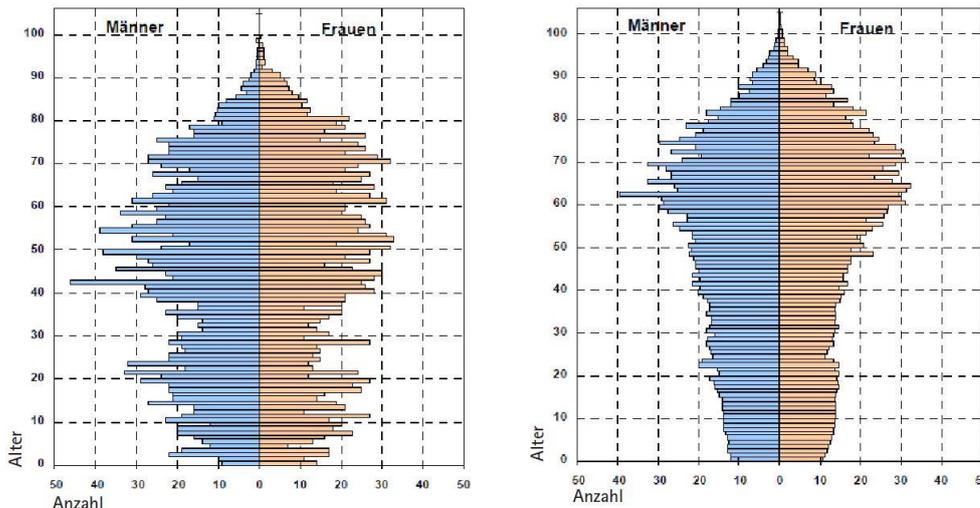
Für die Gemeinde Jemgum werden in diesem Zusammenhang die Daten des Landesbetriebes für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen herangezogen. Hiernach ergibt sich auch in Jemgum bis zum Jahr 2020 eine Zunahme der Altersgruppen 45 und älter bei gleichzeitigem Rückgang der jüngeren Bevölkerungsgruppen (vgl. Abb. 7). Angesichts dieser Prognosen sind nachhaltige Auswirkungen auf die Erwerbs- und Infrastruktur sowie die Wohnraumversorgung zu erwarten.

Abbildung 6: Altersaufbau in Deutschland 2005 - 2030



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Abbildung 7: Veränderung der Altersstruktur in der Gemeinde Jemgum 2010 / 2030



Quelle: Landkreis Leer (Hrsg., 2012): Gemeinde Jemgum Demographieprofil

3.1.3 Bevölkerungsprognose

Für die Gemeinde Jemgum liegen Bevölkerungsprognosen aus zwei Quellen vor. Das „Demographieprofil Jemgum“ wurde vom Landkreis Leer in Zusammenarbeit mit der Bertelsmann Stiftung erarbeitet. Zusätzlich liegen Prognosen des Landesbetriebs für Statistik und Kommunikationstechnologie für die Gemeinde vor. Diese beruhen auf eine Fortschreibung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung auf Basis der natürlichen Entwicklung.

Da sich die Entwicklung der Gemeinde Jemgum in den letzten Jahren stark von der des Landkreises Leer unterschied, können die Bevölkerungsprognosen für den Landkreis Leer nicht auf die Gemeinde Jemgum übertragen werden.

Zu beachten ist dabei außerdem, dass Bevölkerungsprognosen für Kommunen unter 5 000 Einwohner methodisch kritisch zu betrachten sind, da bei einer geringen Einwohnerzahl bereits kleine Änderungen, wie die Ansiedlung oder der Wegzug eines Unternehmens, große Bevölkerungsschwankungen verursachen können.

Tabelle 2: Prognoseansätze für die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung Jemgum

Prognoseansatz für die künftige Bevölkerungsentwicklung	Zeitraum	Quelle
- 6,6 %	2010-2030	Demographieprofil Jemgum – Fortschreibung Hrsg.: Landkreis Leer Stand: 2012
- 4,4 %	2011 - 2021	Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN) - kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Jemgum Stand: 2012

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Zentrales Ziel der Gemeinde Jemgum ist es allerdings dem negativen Trend der letzten Jahre durch eine aktive Flächenpolitik entgegenzuwirken.

3.1.4 Entwicklung der Haushaltsgrößen

Neben der Bevölkerungsentwicklung wirkt sich zudem die Entwicklung der Haushaltsgröße (d.h. Anzahl der Personen je Haushalt) auf den künftigen Wohnbaulandbedarf aus. Aufgrund der nachstehenden gesellschaftlichen Entwicklungstrends, ist in den letzten Jahren eine Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße zu verzeichnen:

- Zunahme an Single-Haushalten,
- späte Heirat,
- Zunahme an Scheidungsraten,
- Zuwachs der Anzahl der Alleinerziehenden,
- Abnahme der Kinderzahl je Frau,
- kürzere Verweildauer der Kinder im elterlichen Haushalt,
- Zunahme der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung.

Tabelle 3: Durchschnittliche Wohnungsbelegungsdichte in Jemgum

Haushaltsgröße/ Wohnungsgröße	1990	2000	2010
Land Niedersachsen	2,2	2,1	2,0
Landkreis Leer	2,6	2,4	2,2
Gemeinde Jemgum	2,6	2,2	2,0

Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen + eigene Berechnungen

Wie die vorstehende Tabelle zeigt, ist in Niedersachsen, im Landkreis Leer sowie in Jemgum selbst die allgemeine Entwicklung zu kleineren und somit zu einer größeren Anzahl von Haushalten als Zeichen des allgemeinen gesellschaftlichen Wandels deutlich ablesbar.

Bei der Annahme, dass sich dieser Trend gleichmäßig im Planungszeitraum fortsetzt, ergäbe sich für Jemgum ein durchschnittlicher Wert von ca. 1,6 Einwohner / Haushalt im Jahr 2030. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass sich der Trend künftig leicht verringert bzw. dass die anzurechnende Größe stagnieren wird.

Daher wird für 2030 eine mittlere Haushaltsgröße von 1,8 Personen / Haushalt angenommen.

3.1.5 Gebäudetypen

Der künftige Bedarf an Wohnbauland ergibt sich des Weiteren aus den in einem Gemeindegebiet nachgefragten Gebäudetypen, die jeweils unterschiedliche Flächenansprüche besitzen (z. B. Einfamilienhaus, Doppel- und Reihenhauses, Mehrfamilienhaus). Für die Ermittlung der diesbezüglich vorherrschenden Strukturen in Jemgum wurden Daten der Gebäude- und Wohnungsfortschreibung des Landesbetriebs für Statistik und Kommunikationstechnologie hinzugezogen.

Tabelle 4: Veränderung der Wohngebäudetypen in Jemgum 1990 - 2010

	Anteil der Gebäude mit einer Wohnung (Einfamilienhäuser)	Anteil der Gebäude mit 2 Wohnungen (Doppelhäuser)	Anteil der Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen (Mehrfamilienhäuser)
1990	90%	9%	1%
2000	89%	9%	2%
2010	89%	9%	2%

Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

Gemäß den vorliegenden Daten ist das Einfamilienhaus seit jeher der am stärksten nachgefragte Gebäudetyp in Jemgum. Darauf folgt der Anteil der Gebäude mit zwei Wohnungen (Doppelhäuser) und der Geschosswohnungsbau (Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen). Der erhöhte Anteil an Einfamilienhäusern resultiert insbesondere aus der Lage der Gemeinde im ländlichen Raum. Es wird deutlich, dass sich der oben dargelegte Trend zur Haushaltsverkleinerung in der Gemeinde Jemgum bisher kaum auf die Gebäudetypen auswirkt. Zurückzuführen ist dies auch auf das fehlende Angebot an Flächen für den Bau von Mehrfamilienhäusern.

Auch für die Zukunft ist anzunehmen, dass aufgrund der ländlichen Lage Jemgums das Einfamilienhaus weiterhin der dominierende Gebäudetyp bleiben wird. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten aufgrund des demographischen und sozialen Wandels steigt.

Zur Ermittlung des zusätzlichen Bedarfs an Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 werden die vom Landkreis Leer prognostizierte Einwohnerzahl sowie die zu erwartende Haushaltsgröße herangezogen. Demnach ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 80 Haushalten bis zum Jahr 2030.

Tabelle 5: Entwicklung der Haushalte

Bevölkerung Jemgum 2010	Haushalte 2010 (durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,0)	Bevölkerung Jemgum 2030	Haushalte 2030 (durchschnittliche Haushaltsgröße: 1,8)	Saldo Haushalte
3640	1810	3400	1890	+80

Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen, Landkreis Leer, eigene Berechnungen

Zur Ermittlung des zusätzlichen Wohnbaulandbedarfs sind Annahmen zu treffen wie sich die zusätzlich benötigten Haushalte auf die unterschiedlichen Gebäudetypen verteilen. Die bisherige Entwicklung in der Gemeinde Jemgum zeigt eine deutliche Verringerung der Haushaltsgrößen bei etwa gleichbleibender Verteilung auf die einzelnen Gebäudetypen (siehe Tabelle 5). Daher wird davon ausgegangen, dass der überwiegende Teil (70 %) der zusätzlich benötigten Haushalte auch weiterhin im Einfamilienhaussegment realisiert wird. Dennoch besteht auch in der Gemeinde Jemgum zunehmend ein Bedarf an kleinen Wohneinheiten. Dieser soll bei der Ermittlung des zusätzlichen Wohnbaulandbedarfs berücksichtigt werden.

Tabelle 6: Gebäudetypen und Flächenbedarfe

Bestand	Einfamilienhäuser	Doppel- und Reihenhäuser	Mehrfamilien- und Geschosswohnungsbau
10 %	70 % → 700 m ²	15 % → 400 m ²	5 % → 150 m ²

Quelle: Eigene Ermittlung

3.1.6 Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2030

Das Nettowohnbauland ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche, den Freiflächen, Zufahrten und Zuwegungen sowie grundstückseigenen Stellplätzen. Zur Ermittlung des Bruttowohnbaulandbedarfs wird ein Anteil von 15 % des Nettowohnbaulandes für die interne Erschließung (Wohnstraßen, Rad- und Fußwege, Parkplätze) berechnet. Hinzugezogen werden öffentliche Grünflächen (Spielplätze, Straßenbegleitgrün, interne Kompensationsmaßnahmen etc.) und Wasserflächen (Regenrückhaltebecken, Entwässerungsgräben o. ä.) mit einem Flächenanteil von insgesamt 15 %. Insgesamt ergibt sich somit ein Zuschlag von 30 %.

Nettowohnbauland
 + 15 % für Erschließungsflächen
 + 15 % für Grün-, Wasser- und Ausgleichsflächen
 = Bruttowohnbauland

Im Rahmen der künftigen Siedlungsentwicklung ist davon auszugehen, dass nicht alle im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen auch realisierbar sind, da sie aus unterschiedlichen Gründen – wie etwa aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Planungszeitraum nicht zur Verfügung stehen. Zusätzlich gilt es, eine angemessene Flexibilität bei der Wohnbaulandausweisung zu ermöglichen, um Bodenspekulationen, die sich ungünstig auf die angestrebte Flächenpolitik auswirken können, entgegenzuwirken. Dementsprechend wird in dieser Bedarfsprognose ein Realisierungsfaktor von 10 % der Nettowohnbaulandfläche berücksichtigt.

Tabelle 7: Gebäudetypen und Flächenbedarfe

Anzahl der zusätzlichen Haushalte durch Haushaltsverkleinerung bis 2030: 80 Haushalte			
Gebäudetypen	Wohnbauflächenbedarf		
70 % Einfamilienhäuser	56 WE à 700 m ²	→	3,92 ha
15 % Doppel- und Reihenhäuser	12 WE à 400 m ²	→	0,48 ha
5 % Mehrfamilienhäuser	4 WE à 150 m ²	→	0,06 ha
10 % Bestand			
Nettowohnbauland			4,46 ha
+ 15% für Erschließungsflächen			0,67 ha
+ 15% für Grün-, Wasser- und Ausgleichsflächen			0,67 ha
+ 10% Realisierungsfaktor			0,45 ha
Bruttowohnbauland			6,25 ha

Quelle: Eigene Ermittlung

3.1.7 Baulandreserven

Dem berechneten Bruttowohnbaulandbedarf ist die im Gemeindegebiet zur Verfügung stehende Bauflächenreserve gegenüberzustellen. Hierzu zählen zum einen die aus den bereits im Flächennutzungsplan dargestellten, noch nicht durch die verbindliche Bauleitplanung weiterentwickelten Flächen. Zum anderen sind dies die nicht bebauten Wohnbau- (W) und gemischten Bauflächen (M) im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplanes oder in einem Gebiet gem. § 34 BauGB.

Der überwiegende Teil der Baulandreserven in der Gemeinde Jemgum befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Grundstücke sind fast ausschließlich für den Einfamilienhausbau vorgesehen. Die Verteilung auf die einzelnen Ortschaften ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 8: Baugrundstücke in der Gemeinde Jemgum (Stand: 08/14)

Ortsteil	Anzahl der Bauplätze	Grundstücksgrößen
Jemgum	16	600 – 1.410 qm
Holtgaste	7	518 – 973 qm
Midlum	2	646 – 914 qm
Critzum	3	842 – 965 qm
Hatzum	3	720 – 1.047 qm
Ditzum	9	448 – 747 qm
Pogum	5	654 – 881 qm
Gesamt	45	

Quelle: Angaben der Gemeinde Jemgum

In der Ortschaft Jemgum nördlich der Straße „Toter Weg“ ist eine etwa 1,6 ha große Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen, die noch nicht durch die verbindliche Bauleitplanung weiterentwickelt wurde.

3.1.8 Verteilung des Wohnbauflächenbedarfs auf die einzelnen Ortschaften

Die Verteilung der Wohnbauflächen im Gemeindegebiet erfolgt entsprechend den regionalplanerischen Vorgaben zur Stärkung der zentralen Orte in Bezug auf die Einwohnerstärke und die jeweilige Versorgungsfunktion der Ortsteile.

Die weitere Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Jemgum soll in Zukunft auf die Ortschaften Jemgum und Ditzum konzentriert werden.

In der Ortschaft Jemgum sind die meisten Versorgungseinrichtungen angesiedelt. Hier bietet sich die Schaffung eines vielfältigen Wohnraumangebots an, welches dem sozialen und demographischen Wandel gerecht wird und für alle Bevölkerungsgruppen passenden Wohnraum bietet.

Die Ortschaft Ditzum hat sich durch die attraktive landschaftliche Lage in den letzten Jahren zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt. Bei der Verteilung des Wohnbauflächenbedarfs wird dem hohen Bedarf Rechnung getragen.

Die Ortschaft Midlum zeichnet sich durch die Nähe zur Ortschaft Jemgum aus. Außerdem befindet sich hier eine der zwei Kindertagesstätten im Gemeindegebiet. Dementsprechend werden im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung Wohnbauflächen für die Bestandssicherung und für die kleinteilige Erweiterung der vorhandenen Wohnnutzung dargestellt.

In den weiteren, kleineren und ländlich geprägten Ortschaften stehen zum Teil noch Grundstücke zur Verfügung. Auch ist in Zukunft damit zu rechnen, dass Bestandsimmobilien frei werden, mit denen der Eigenbedarf der Ortschaften gedeckt werden kann. Ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf besteht somit vor dem Hintergrund des allgemein geringen Wohnbauflächenbedarfs der Gemeinde in den übrigen Ortschaften nicht.

3.1.9 Die Siedlungen der 50er/60er Jahre

In den 50er und 60er Jahren wurden infolge der Wohnungsnot auch in Jemgum zahlreiche Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut. Diese Gebäude wurden zunächst überwiegend von jungen Familien bewohnt. Somit bestand anfangs kein Anlass für eine städtebauliche oder politische Auseinandersetzung mit der Entwicklung dieser Baugebiete. Während die Bewohner dieser Siedlungen nun aber immer älter werden, verwirklichen junge Familien ihren Traum vom Haus eher in neu ausgewiesenen Baugebieten. Sollten die jetzigen Eigentümer durch die sinkende Nachfrage nach Immobilien allerdings zukünftig keine Käufer finden, ist langfristig mit zunehmenden Leerstandsanzahlen und verfallenen Häusern in den Siedlungen zu rechnen. Das ist eine negative Entwicklung, die sich auch auf die gesamte Gemeinde auswirken kann. Dabei besitzen die Wohngebiete aus den 50er und 60er Jahren zahlreiche Vorteile; so ziehen die Käufer zum Beispiel in ein schon intaktes Wohnumfeld mit gewachsenen Grünstrukturen. Allerdings entsprechen die Standards, nach denen in den 50er und 60er Jahren gebaut wurde, nicht mehr den heutigen Erwartungen. Unattraktiv sind die Gebäude häufig durch die Raumaufteilung und die energetischen Aspekte. Der Modernisierungstau bei vielen Gebäuden wird durch die geringe Investitionsbereitschaft der Alteigentümer verstärkt. Der Aufwand einer Sanierung schreckt die Kaufinteressenten dabei meistens ab. Zur Gestaltung eines erfolgreichen Generationswechsels sowie zur Sicherung einer stabilen Entwicklung der Gebiete können allerdings verschiedene Maßnahmen beitragen. Dazu gehören die Beratung bei Sanierung oder Umbau, die Aufwertung des öffentlichen Raums, die Schaffung von Investitionsanreizen sowie die Überprüfung und Anpassung der Bebauungspläne.

3.1.10 Fazit

Die bisherige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Jemgum unterscheidet sich deutlich von der im Landkreis Leer und im Land Niedersachsen. So verlor die Gemeinde in den Jahren zwischen 1990 und 2010 etwa 4 % ihrer Einwohner. Zurückzuführen ist dies auf die periphere Lage der Gemeinde und die abnehmenden Beschäftigtenzahlen in einem für die Gemeinde bedeutendem Wirtschaftszweig, der Landwirtschaft. Fehlende Arbeitsplätze und Ausbildungsmöglichkeiten veranlassten in der Vergangenheit insbesondere jüngere Einwohner die Gemeinde zu verlassen. Da es sich bei den Bevölkerungsprognosen um eine Fortschreibung der bisherigen Entwicklung handelt, gehen diese von bis zu 6,8 % Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2030 aus (Quelle: Landkreis Leer (Hrsg., 2012) Demographieprofil Gemeinde Jemgum).

Zentrales Ziel der Gemeinde für die Zukunft ist es allerdings durch Zuwanderung den Negativtrend der letzten Jahre umzukehren. Durch die landschaftlich attraktive Lage und die Nähe zum Wachstumszentrum Leer besitzt die Gemeinde gute Vorausset-

zungen 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.

Dabei ist auch den veränderten Wohnraumansprüchen infolge der sich wandelnden Altersstruktur der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Der demographische Wandel führt zu einer verstärkten Nachfrage nach zentralen Wohnstandorten mit guter infrastruktureller Ausstattung und einem Angebot an seniorenrechtlichen 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.

Die Wohnbauflächenbedarfsanalyse beruht auf den Bevölkerungsprognosen, welche wiederum eine Fortschreibung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung sind. Demnach ergibt sich der zukünftige Wohnbauflächenbedarf ausschließlich aus der Haushaltsverkleinerung. Unter Berücksichtigung der steigenden Nachfrage nach kleinen Wohneinheiten beträgt der Bruttowohnlandbedarf ca. 6,25 ha bis zum Jahr 2030.

In der Gemeinde stehen derzeit etwa 45 Grundstücke zum Verkauf. Wohnbauflächenreserven, die noch nicht durch die verbindliche Bauleitplanung weiterentwickelt wurden befinden sich ausschließlich in der Ortschaft Jemgum nördlich der Straße „Toter Weg“.

Entsprechend dem oben erläuterten planerischem 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 4.2 dargelegt.

3.2 Wirtschaftsstruktur

Ein funktionsfähiges Gemeinwesen wird nicht nur durch seine infrastrukturelle Ausstattung, durch bedarfsgerechte Wohnstandorte und einem attraktiven Angebot an

Naherholungs- und Freizeiteinrichtungen bestimmt, sondern insbesondere auch durch ein leistungsfähiges Wirtschaftssystem. Die Sicherung einer ausgeglichenen Wirtschaftsstruktur zur Bereitstellung eines ausreichenden Arbeits- und Ausbildungsplatzangebotes, welches wiederum die Grundlage zur Erhaltung und Schaffung guter Einkommensverhältnisse der Gemeinde bildet, ist deshalb übergeordnetes Ziel der kommunalen Entwicklungspolitik.

Bis heute ist die Landwirtschaft ein bedeutender Bestandteil der Jemgumer Wirtschaftsstruktur. So werden rund 80 % der Gemeindefläche landwirtschaftlich genutzt. Dabei ist die Grünlandbewirtschaftung vorherrschend. Die zunehmende Mechanisierung und Spezialisierung in der Landwirtschaft sorgte allerdings in den letzten Jahren für sinkende Beschäftigungszahlen in diesem Bereich.

Seit einigen Jahren entwickeln sich im Süden des Gemeindegebiets großflächig Anlagen zur unterirdischen Speicherung von Erdgas in Salzstöcken. Diese Entwicklung ist zukünftig als Chance zu sehen. So sollten attraktive gewerbliche Bauflächen geschaffen werden, die der Erdgasspeicherung vorgelagerte Unternehmen anziehen.

Potenziale bestehen außerdem im Tourismus. So besitzt die Gemeinde eine landschaftlich besonders reizvolle Lage.

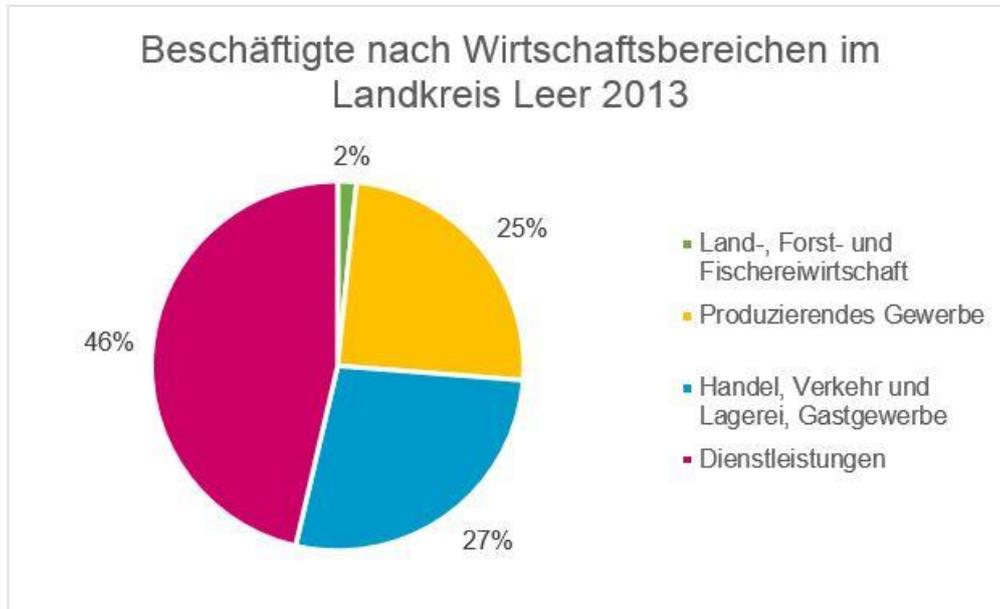
3.2.1 Arbeitsplatzstruktur

Insgesamt hatten im Jahr 2013 481 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Gemeindegebiet ihren Arbeitsplatz. Davon waren 12,5 % in der Land- und Forstwirtschaft tätig, 39,7 % im produzierenden Gewerbe. Weitere 26 % waren im Bereich Handel, Gastgewerbe, und Verkehr sowie 21,8 % im Dienstleistungssektor beschäftigt.

Wie die Bevölkerungsentwicklung unterscheidet sich auch die Beschäftigungsstruktur in der Gemeinde Jemgum deutlich von der im Landkreis Leer. Während im Landkreis der Schwerpunkt der gewerblichen Tätigkeit im Dienstleistungssektor liegt (46%) ist die Aufteilung der Beschäftigten auf die einzelnen Wirtschaftsbereiche in der Gemeinde Jemgum deutlich ausgeglichener.

Auffällig ist dabei die vergleichsweise hohe Anzahl der in der Landwirtschaft Beschäftigten, während dem Dienstleistungssektor eine deutlich geringere Bedeutung zukommt.

Abbildung 8: Beschäftigte im Landkreis Leer nach Wirtschaftsbereichen (2013)



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie

Abbildung 9: Beschäftigte in der Gemeinde Jemgum nach Wirtschaftsbereichen (2013)



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie

Angesichts der fortschreitenden Produktionsketten und aufgrund kommunaler Konkurrenzen sind Standortentscheidungen gewerblicher Betriebe nicht immer langfristig angelegt, so dass im Rahmen der kommunalen Flächennutzungsplanung eine Angebotsplanung anzustreben ist, die alle Wirtschaftsbereiche berücksichtigt. Dies soll zur Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur und somit zur Stabilisierung und Krisenfestigkeit der Gemeinde gegenüber einzelnen Standortentscheidungen und -verlagerungen beitragen.

Angesichts der vorliegenden Strukturen und der Entwicklung des Wirtschafts- und Arbeitsmarktes sind Vorratsflächen für möglichst alle Sektoren als Angebotsplanung mit optimalen Standortvoraussetzungen zu entwickeln.

3.2.2 Pendlerbewegungen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind bei der Betrachtung der wirtschaftlichen Situation die Pendlerbeziehungen bedeutsam. Von den insgesamt 1050 im Jahr 2012 in Jemgum wohnhaften sozialversicherungspflichtig Beschäftigten haben laut den Daten des Landesbetriebes für Statistik und Kommunikationstechnologie 849 (81 %) ihren Arbeitsort außerhalb des Gemeindegebietes und zählen folglich zu den sogenannten Auspendlern. 201 der Berufstätigen (19 %) wohnen und arbeiten in Jemgum.

Von den insgesamt 438 im Jahr 2012 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Jemgum haben rund 237 (54 %) Personen ihren Wohnsitz außerhalb des Gemeindegebietes (Einpendler). Es besteht somit ein negatives Pendlersaldo von -612 Personen.

Langfristiges kommunales Planungsziel ist es, durch den Erhalt und die Weiterentwicklung der vorhandenen Gewerbestandorte die positive wirtschaftliche Entwicklung weiterhin zu stärken und auszubauen. Hierbei soll vor allem einem erweiterten Angebot an wohnortnahen Arbeitsplätzen für die einheimische Bevölkerung Rechnung getragen werden, um Pendlerbewegungen nach außen entgegenzuwirken. Zur Verminderung der regionalen Verkehrsströme besteht eine weitere Zielsetzung der künftigen Ortsentwicklung darin, ausreichend Bauflächen für eine wohnliche Niederlassung der Einpendler bereitzustellen. Durch die angestrebte Neuansiedlung von Unternehmen ergibt sich zudem ein potentieller Wohnraumbedarf, dem durch die Bereitstellung eines attraktiven Wohnraumangebotes entsprochen werden soll.

3.2.3 Bedarf an gewerblichen Bauflächen bis zum Jahr 2030

Das kommunale Ziel der Stärkung der lokalen Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur wird im Zuge der Flächennutzungsplanung durch die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen an städtebaulich geeigneten Standorten unterstützt. Dementsprechend werden im vorliegenden Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO neu dargestellt. Die nachstehende Tabelle zeigt eine Auflistung der derzeit dargestellten Gewerbeflächen mit den bereits über Bebauungspläne entwickelten und den noch nicht entwickelten Flächenanteilen.

Tabelle 9: Gewerbeflächenentwicklung in Jemgum

Standort	Bezeichnung	Gewerbliche Bauflächen (G) laut FNP Flächenumfang in ha (Bruttobauland)	Hierin noch verfügbare Bruttoflächen
Holtgaste	Gewerbegebiet „Jemgum/ Am Emstunnel“ (B-Plan Nr. 0504)	10,4 ha	-
	Gewerbegebiet „Holtgaste-Jemgumkloster“ (B-Plan Nr. 0506)	9,5 ha	-
Jemgum	Ziegelei Gelände	3 ha	- (kommunal nicht verfügbar)
	Gesamt	ca. 22,9 ha	Bauflächenreserve für Gewerbe insgesamt 0 ha

Quelle: Gemeinde Jemgum

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Jemgum aus dem Jahr 1985 wurden etwa 20 ha gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Von diesen 20 ha befanden sich etwa 17 ha zwischen der L 15 und dem Deich im Bereich Jemgumkloster. Von diesen 17 ha wurden etwa 7 ha im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans zurückgenommen, da eine optimale Nutzung der Flächen nicht möglich war. Im Jahr 2008 erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0506 mit dem die Nutzung für die oberirdischen Anlagen der Erdgasspeicherung in diesem Bereich bauleitplanerisch vorbereitet wurde.

Ebenfalls im Rahmen der 2. FNP Änderung wurden etwa 9,5 ha gewerbliche Bauflächen in Holtgaste neu ausgewiesen. Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe der Autobahnanschlussstelle „Jemgum“ und eignen sich daher besonders für eine gewerbliche Nutzung. Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans wurde diese gewerbliche Baufläche um etwa 1 ha ergänzt. Die Flächen im Gewerbegebiet Holtgaste sind vollständig verkauft und werden überwiegend von Handwerksbetrieben genutzt.

Das etwa 3 ha große Ziegeleigelände am Hafen in Jemgum ist im Flächennutzungsplan ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zwischenzeitlich wurde die Ziegeleinutzung aufgegeben. Aufgrund der Nähe zum Ortskern Jemgum sieht die Gemeinde Jemgum vor die Fläche als gemischte Baufläche auszuweisen.

Eine etwa 0,3 ha große gewerbliche Baufläche in Ditzum südlich der L 15 wurde im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung in eine gemischte Baufläche umgewandelt.

In den letzten 30 Jahren wurden somit etwa 20 ha neue Gewerbeflächen in Anspruch genommen.

Angesichts der Komplexität von Wirtschaftsprognosen ist eine exakte Berechnung des zukünftigen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen – analog zur Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen – in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht möglich. Festzustellen ist allerdings, dass zahlreiche Anfragen nach gewerblichen Bauflächen vorliegen.

Über eine Trendprognose mit Fortschreibung der seit Rechtswirksamkeit des bisherigen Flächennutzungsplanes (1985) in Anspruch genommenen Flächen, erfolgt hier daher eine überschlägige Berechnung des zu erwartenden Flächenbedarfs für den zugrundegelegten Planungszeitraum.

Tabelle 10: Angebot an gewerblichen Bauflächen (G) in Jemgum seit der Neuaufstellung im Jahr 1985

Gewerbliche Bauflächen in der Gemeinde Jemgum	
Flächennutzungsplan 1985	
Jemgumkloster	17 ha
Ziegelei Jemgum	3 ha
Ditzum Süd	0,3 ha
Änderungen des Flächennutzungsplans	

2. Änderung (1991) - Jemgumkloster	- 7 ha
2. Änderung (1991) - Holtgaste	+ 9,5 ha
5. Änderung (1993) – Ditzum Süd	- 0,3 ha
17. Änderung (2009) - Holtgaste	+ 1 ha
	23,5 ha

Quelle: FNP der Gemeinde Jemgum (1985), Änderungen des Flächennutzungsplans

Von dem seit Neuauflistung des bisherigen Flächennutzungsplanes im Jahr 1985 bestehenden Angebot an gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet von ca. 22,9 ha wurden zwischenzeitlich ca. 20 ha in Anspruch genommen.

Die übrigen 3 ha befinden sich im Bereich der alten Ziegelei in der Ortschaft Jemgum. Die Fläche eignet sich allerdings aufgrund der Lage nahe des Ortskerns eher für eine gemischte bauliche Struktur. Die Fläche soll daher zukünftig nicht mehr ausschließlich für gewerbliche Zwecke zur Verfügung stehen. Es ist eine gemischte Nutzung vorgesehen, die der örtlichen Situation Rechnung trägt.

Zeitgleich wurden im Bereich zwischen Holtgaste und Jemgum im Süden der Gemeinde insgesamt etwa 37,4 ha Flächen für die Anlagen zur unterirdischen Gasspeicherung in Anspruch genommen (Betriebsstätten & Kavernenplätze). Diese Flächen wurden bis auf 10 ha über ein bergrechtliches Genehmigungsverfahren entwickelt und waren somit nicht Gegenstand der kommunalen Bauleitplanung.

In der Gemeinde Jemgum stehen derzeit keine gewerblichen Bauflächen zur Verfügung

Die bisherige Flächenentwicklung entspricht folglich einem Bedarf von **etwa 0,7 ha Gewerbeflächen pro Jahr.**

Dabei ist allerdings herauszustellen, dass die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde in den letzten Jahren durch das fehlende Flächenangebot deutlich eingeschränkt wurde. So mussten zahlreiche Anfragen nach Gewerbeflächen negativ beschieden werden. Das fehlende Flächenangebot führt dazu, dass keine neuen Arbeitsplätze geschaffen werden können, was wiederum sinkende Einwohnerzahlen zur Folge hat.

Unter Berücksichtigung des zugrunde gelegten Planungszeitraumes kann für die künftige Gewerbeentwicklung somit ein Flächenbedarf **von rund 10,5 ha** angesetzt werden. Zur Berücksichtigung möglichst flexibler Entwicklungsmöglichkeiten erfolgt ein Flächenzuschlag von 1 ha.

Somit ergibt sich für Jemgum ein **Gesamtbedarf an gewerblichen Bauflächen von 11,5 ha bis zum Jahr 2030.**

Zur Vermeidung von Abwanderungstendenzen und zur Neuansiedlung von gewerblichen Unternehmen hat die Gemeinde Jemgum ein ausreichendes Kontingent an sofort verfügbaren gewerblichen Bauflächen in verkehrsgünstiger und städtebaulich verträglicher Lage bereitzustellen. Wie die oben gemachten Ausführungen zeigen, steht

dieser Bedarfssituation im gesamten Gemeindegebiet kein entsprechendes Flächenangebot zur Verfügung, woraus sich ein wesentliches städtebauliches Erfordernis für die vorliegende Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ergibt.

3.2.4 Fazit

Im vorliegenden Flächennutzungsplan wird der ermittelten Bedarfslage für die weitere gewerbliche Entwicklung über die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 3 BauGB an städtebaulich geeigneten Standorten Rechnung getragen.

Der ermittelte Wert von 11 ha wird angesichts der Komplexität wirtschaftlicher Prozesse als Anhaltspunkt für die weitere Entwicklung gesehen. Durch ein möglichst breit gefächertes und flexibles Angebot an zukunftsorientierten Gewerbeflächen soll die heimische Branchenstruktur nachhaltig gestärkt werden. Mit dem kommunalen Entwicklungsziel, ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen zu schaffen, kann entsprechend der regionalplanerischen Zielvorgabe zudem ein positiver Wanderungstrend unterstützt werden.

Gewerbliche Bauflächen sollten vornehmlich an gut angebundenen Standorten in vor geprägter Lage entwickelt werden. Dementsprechend kommt für die Schaffung neuer gewerblicher Bauflächen vorwiegend der Südosten des Gemeindegebiets in Frage.

Die im Vorentwurf dargestellte Flächengröße liegt mit 28,7 ha deutlich über dem ermittelten Flächenbedarf. Im Laufe des weiteren Verfahrens sollen die Flächen auf ihre Eignung geprüft werden. Auch bei möglichen Raumwiderständen auf einem Teil der Flächen soll der Gemeinde zukünftig ein ausreichendes Angebot an gewerblichen Bauflächen zur Verfügung stehen, um auf die konkrete Nachfrage der gewerblichen Wirtschaft flexibel reagieren zu können.

Eine Beschreibung der geplanten neuen Gewerbeflächen mit den jeweiligen Entwicklungszielen erfolgt in Kapitel 4.2.

3.3 Sonstige öffentliche Belange

In der Bauleitplanung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt. Dementsprechend sind in der vorbereitenden Bauleitplanung die relevanten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (vgl. §§ 1 (5) und (7) BauGB). In diesem Zusammenhang sind insbesondere die unter § 1 (6) Nr. 1 – 12 BauGB angeführte Belange zu berücksichtigen.

In der vorliegenden Begründung zum Vorentwurf wird ein Schwerpunkt auf die Darstellung der für die weitere Siedlungsentwicklung vorgesehenen, neuen Bauflächen im Kontext mit einem verantwortungsbewussten Umgang mit Natur und Landschaft gelegt. Dementsprechend werden die Belange des Wohnens, des Gewerbes sowie von Natur und Landschaft ausführlich behandelt.

Die Begründung wird bis zur öffentlichen Auslegung um eine umfassende Darstellung der sonstigen Planinhalte des Flächennutzungsplanes ergänzt. Hierzu zählen die nachstehenden Belange:

- Bildung / soziale Infrastruktur / Kultur,
- Verkehrliche Infrastruktur,

- Ver- und Entsorgungsleitungen/ Sauer gasbohrstellen,
- Sport / Freizeit und Erholung,
- Tourismus,
- Landwirtschaft,
- Immissionsschutz,
- Wasserwirtschaft,
- Abfallwirtschaft,
- Rohstoffgewinnung,
- Energie.

4.0 INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Planungsziel der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist die Erstellung eines zukunftsorientierten Entwicklungskonzeptes für das gesamte Gemeindegebiet, das die unterschiedlichen Flächenansprüche miteinander koordiniert und eine konfliktfreie städtebauliche Siedlungsentwicklung gewährleistet.

Im Vorfeld erfolgte zunächst eine städtebauliche Überprüfung und Anpassung der bisherigen Flächennutzungsplaninhalte einschließlich der vorgenommenen Einzeländerungen unter Berücksichtigung der örtlichen Bestandssituation, den Inhalten der verbindlichen Bauleitplanung sowie den aktuellen Planungszielen. Hierbei wurde festgestellt, dass die bislang festgelegten planerischen Ziele mit dem vorhandenen Nutzungsgefüge und den aktuellen Entwicklungszielen konform gehen. Zur Sicherung dieser, dem Raum angepassten und den übergeordneten Planungsgrundsätzen folgenden Strukturentwicklungen wurden die bisherigen Darstellungen in der vorliegenden Neuaufstellung unverändert übernommen.

Die zielgerichtete Koordinierung zukünftiger Raumansprüche erfolgt auf der Grundlage eines übergeordneten städtebaulichen Leitbildes.

4.1 Städtebauliches Leitbild

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Jemgum besteht aus den 11 Ortschaften Jemgum, Holtgaste, Midlum, Critzum, Hatzum, Nendorp Oldendorp, Ditzum, Pogum, Marienchor und Böhmerwold. Die Ortschaften befinden sich überwiegend entlang der Ems. Ausschließlich die Orte Böhmerwold und Marienchor liegen im Südwesten des Gemeindegebiets.

Das übergeordnete Ziel der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist es, durch eine gezielte Strukturentwicklung die Rahmenbedingungen für eine positive Entwicklung der Gemeinde zu schaffen. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf die Erhaltung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes zu legen.

Zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung sind im Gemeindegebiet in ausreichendem und verträglichem Umfang Siedlungsflächen vorzusehen. Im Hinblick auf den demographischen Wandel und dessen strukturellen Auswirkungen ist hierbei vor allem den Wohnraumansprüchen der jungen Erwerbstätigen und Familien, aber auch der älteren Generation Rechnung zu tragen.

Zusätzliche Bauflächen sollen bedarfsorientiert zur Stärkung der zentralen Orte vorwiegend in den einwohnerstarken Ortschaften Jemgum und Ditzum geschaffen werden, in denen die meisten grundzentralen Einrichtungen angesiedelt sind. Mit dieser Verteilung wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung angestrebt. Über die enge

Verknüpfung von Wohn- und Arbeitsstätten soll eine optimale Auslastung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen (z. B. Schulen, Kindergärten) gesichert werden. Mit den geplanten, neuen Bauflächen wird folglich ein kompaktes Siedlungs- und Ortsbild angestrebt, das im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung der Entwicklungsflächen weiter zu optimieren ist. Negative Auswirkungen, wie z. B. das Ausfransen der Siedlungsränder durch Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich oder ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch fehlende Versorgungseinrichtungen am Wohnstandort werden mit der hier angestrebten Siedlungsentwicklung nachhaltig vermieden.

In den kleineren, ländlich geprägten Ortschaften ist die städtebauliche Entwicklung vornehmlich auf den Eigenbedarf zur Sicherung der lokal vorhandenen Versorgungsstrukturen auszurichten. Der Eigenbedarf der Ortschaften kann größtenteils über den Bestand an Bauflächen (Flächenreserven, Baulücken etc.) gedeckt werden. Die Ausweisung zusätzlicher Entwicklungsflächen für Wohnungsbau ist hier somit in den meisten Ortschaften nicht erforderlich.

Darüber hinaus ist zur Stärkung der lokalen Wirtschaft ein ausreichendes Angebot an gewerblichen Bauflächen in verkehrsgünstiger und vorgeprägter Lage vorzuhalten.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es Ziel der Gemeinde Verdichtungs- und Arrondierungsmaßnahmen zu forcieren. So soll zukünftig ein besonderes Augenmerk auf die Erhaltung und Sicherung der Wohngebiete der 50er und 60er Jahre gelegt werden.

Angesichts der ihr raumordnerisch zugewiesenen besonderen Entwicklungsaufgabe im Bereich des Erholungssektors hat die Gemeinde Jemgum zusätzlich die konkrete Aufgabe, das überregional bedeutsame Angebot an Freizeit- und Erholungseinrichtungen zu stärken und weiter auszubauen. Außerdem ist es erklärtes Ziel der Gemeinde das Orts- und Landschaftsbild zu sichern und aufzuwerten. Hierfür werden Schutzbereiche angrenzend an die Ortschaften festgesetzt. Auf diese Weise schafft die Gemeinde im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung einen öffentlichen Belang den es bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen gilt.

Die im Flächennutzungsplan vorgenommene Neudarstellung von Wohnbau- und gewerblichen Bauflächen erfolgt unter Berücksichtigung der vorgenannten Entwicklungsziele sowie auf der Grundlage der dargestellten Bedarfsprognosen.

Die auf der Grundlage des städtebaulichen Leitbildes gewählten, neuen Entwicklungsflächen für die Ausweitung der Wohn- und gewerblichen Nutzung werden in den folgenden Kapiteln erläutert. Die angestrebte Verlegung der Landesstraße, die Sicherung der Wohngebiete der 50er/60er Jahre sowie die Flächen zur Erhaltung des typischen Orts- und Landschaftsbildes werden als wesentliche Inhalt ebenfalls behandelt.

4.2 Siedlungsentwicklung

4.2.1 Jemgum

Die städtebauliche Bestandssituation Jemgums wird durch unterschiedliche Nutzungen und Bauformen bestimmt. Hierbei nimmt die Verdichtung von innen nach außen hin ab. Im zentralen Bereich liegt das Ortszentrum mit den grundzentralen Versorgungseinrichtungen und Einzelhandelsstrukturen sowie dem Sitz der Gemeindeverwaltung, die im Flächennutzungsplan über die Darstellung von Gemeinbedarfsflächen sowie über gemischte Bauflächen (M) erfasst werden.

Nördlich angrenzend an den Ortskern beidseitig der L 15 sowie westlich angrenzend nördlich des „Dukelwegs“ befinden sich Wohnsiedlungen mit vorwiegend Einzelhausbebauung unterschiedlichen Baujahrs. Diese sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Am Hafen ist im bisherigen Flächennutzungsplan eine etwa 3 ha große gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um das Gelände der alten Ziegelei. Da die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich aufgegeben wird sind im Rahmen der Flächennutzungsplanerneuaufstellung Überlegungen zur Nachnutzung des Geländes anzustellen.

Im Deichvorland sind südöstlich der Ortschaft Jemgum Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Hafen dargestellt.

Ziel der Gemeinde ist es durch die Bereithaltung eines ausreichenden attraktiven Angebots an Wohnbauflächen die positive Entwicklung der letzten Zeit fortzusetzen. In der Ortschaft Jemgum sind die meisten grundzentralen Funktionen angesiedelt. Die Ortschaft bietet sich somit für die Schaffung eines vielfältigen Wohnraumangebotes für Familien aber auch für Senioren an.

1. Im Norden: Nördlich der Straße „Toter Weg“ (ca. 1,3 ha Fläche für die Landwirtschaft)

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Jemgum aus dem Jahr 1985 ist eine ca. 1,3 ha große Wohnbaufläche im nördlichen Randbereich der Ortschaft Jemgum ausgewiesen. Die Fläche wurde bisher nicht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiterentwickelt. Da die Fläche durch ihre Lage und durch die archäologische Vorbelastung als für die Wohnbaulandentwicklung unattraktiv einzuschätzen ist, soll sie zukünftig entsprechend der vorherrschenden Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

2. Im Westen: Jemgum West (ca. 4,88 ha Wohnbaufläche + 1,55 ha gemischte Baufläche)

Die jüngste Entwicklung in der Gemeinde Jemgum zeigt, dass die Bereithaltung eines ausreichenden attraktiven Angebots an Wohnbauflächen sich deutlich positiv auf die Bevölkerungsentwicklung auswirkt.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanerneuaufstellung sollen am westlichen Rand der Ortschaft Jemgum Wohnbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO für etwa 40 Baugrundstücke dargestellt werden. Der ca. 4,9 ha große Entwicklungsraum dient als städtebauliche Erweiterung der südlich und östlich vorhandenen Einfamilienhaussiedlung. Durch diese städtebauliche Maßnahme sollen die Grundlagen für eine Fortsetzung des positiven Entwicklungstrends geschaffen werden.

Angesichts der Lage im Übergang zum freien Landschaftsraum ist das geplante Wohngebiet künftig umfassend einzugrünen.

Mit der Nähe zum Ortszentrum stellt der Entwicklungsbereich auch eine attraktive Möglichkeit zur Schaffung eines den Bedürfnissen der älteren Bevölkerung entsprechenden Wohnraumangebots dar.

Der Übergang der Wohnbebauung zum Ortskern wird als gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Dies orientiert sich an den angrenzenden Flächendarstellungen sowie der Bestandssituation, die durch eine ortstypische Mischnutzung bestehend aus kleinteiligem Gewerbe, Einzelhandel und sonstigen Versorgungseinrichtungen geprägt ist.

3. Im Osten: „Alte Ziegelei“ (ca. 3 ha gemischte Baufläche)

Östlich des Ortskerns schließt sich das Gelände der alten Ziegelei an. Mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung entstand hier ein Entwicklungsbereich der sich durch die Nähe zum Ortszentrum besonders für die Schaffung eines vielfältigen Wohnraumbangebots in Verbindung mit nicht störendem Gewerbe und Versorgungsstrukturen anbietet. Mit der Ausweisung einer gemischten Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO besitzt die Gemeinde einen möglichst großen Gestaltungsspielraum bei der städtebaulichen Nachnutzung der Fläche.

4. Im Osten: „Wohnmobilstellplatz Jemgum Hafen“ (1,7 ha Sonderbauflächen)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer wird der Gemeinde Jemgum die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung soll eine etwa 1,7 ha große Fläche im nördlichen Bereich des Hafens als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Erholung ausgewiesen werden. Ziel der Gemeinde ist es an diesem Standort ein Wohnmobilstellplatz zu entwickeln. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Verträglichkeit mit den Belangen von Natur- und Landschaft sicherzustellen.

Über die Entwicklung von Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wird die Fremdenverkehrs- und Freizeitwirtschaft in Jemgum nachhaltig gestärkt. Dies entspricht den Zielen der Raumordnung.

4.2.2 Ditzum

Im Norden des Gemeindegebiets liegt die Ortschaft Ditzum, die neben der Ortschaft Jemgum einen weiteren Siedlungsschwerpunkt des Gemeindegebietes darstellt. Ditzum zeichnet sich insbesondere durch seine landschaftlich attraktive Lage aus, wodurch der Ort ein hohes touristisches Potenzial besitzt. Besondere Bedeutung für das Ortsbild besitzt der Hafen mit dem intakten Sielbauwerk. Von Ditzum ausgehend verkehrt eine Fähre nach Petkum. Außerdem bestehen Schiffsverbindungen nach Borkum, Delfzijl und Leer.

Die Ortslage erstreckt sich beidseitig der Molkereistraße (K 43). Der Ortskern befindet sich nördlich der Kreisstraße während im südlichen Teil des Ortes fast ausschließlich Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind.

Im Bereich des Ortseingangs aus Richtung Osten sieht der Flächennutzungsplan umfangreiche Grünflächen für Freizeit und Erholung vor.

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 im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung Rechnung tragen.

1. Im Süden: Westlich der Straße „Hoher Weg“ (ca. 3,8 ha Wohnbauflächen)

Entsprechend der geschilderten Bedarfslage ist es Ziel der Gemeinde, ein attraktives Angebot an Wohnbauflächen in der Ortschaft Ditzum bereit zu stellen. Hierzu beabsichtigt die Gemeinde Jemgum, eine etwa 3,8 ha große 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.

2. Im Osten: Ortseingang (ca. 1,4 ha gemischte Baufläche)

Neben der Schaffung von gewerblichen Bauflächen am südöstlichen Rand der Gemeinde sollen auch am Ortseingang Ditzum kleinteilig Flächen für die Entwicklung von nicht störendem Gewerbe dargestellt werden. Die ca. 1,4 ha große gemischte Baufläche soll für die Erweiterung der ortsansässigen Betriebe zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Immissionssituation in Hinblick auf die angrenzende Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz und Schwimmbad zu prüfen.

3. Nördlich der L 15 - Pogumer Straße 6 – 50 (ca. 3 ha Wohnbaufläche)

Zwischen den Orten Ditzum und Pogum befindet sich ein historisch gewachsenes Siedlungsband welches im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung planungsrechtlich gesichert werden soll. Dementsprechend wird in diesem Bereich eine Wohnbaufläche dargestellt.

4.2.3 Holtgaste

Zur Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine leistungs- und konkurrenzfähige Wirtschaftsstruktur sollen im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung die nachstehenden gewerblichen Bauflächen neu ausgewiesen und entsprechend gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt werden.

1. Im Südosten: Erweiterung Gewerbegebiet Holtgaste (ca. 8,6 ha gewerbliche Baufläche)

Zur Bereitstellung eines ausreichenden attraktiven Angebots an gewerblichen Bauflächen beabsichtigt die Gemeinde Jemgum, den Bereich nördlich des vorhandenen Gewerbegebiets „Am Emsdeich“ für eine gewerbliche Nutzung bauleitplanerisch vorzubereiten. Die Fläche zeichnet sich besonders durch die gewerbliche Vorprägung und die sehr gute verkehrliche Anbindung an die klassifizierte Straße (L 15) aus. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist durch eine gezielte Lärmkontingentierung sicherzustellen, dass es zu keinen Konflikten mit der westlich gelegenen Wohnbebauung kommt.

2. Im Südosten: Südlich der Gasspeicheranlagen (ca. 20,2 ha gewerbliche Baufläche)

Im Zusammenhang mit der Verlegung der Landesstraße beabsichtigt die Gemeinde Jemgum, die südlich der Gasspeicheranlagen gelegenen Flächen für eine gewerbliche Nutzung zu erschließen. Der Standort zeichnet sich besonders durch seine verkehrsgünstige und gewerblich vorgeprägte Lage aus.

Zur bauleitplanerischen Vorbereitung dieser Maßnahme wird der betreffende, ca. 20,2 ha große Bereich im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

4.2.4 Midlum

1. Im Westen: Nördlich Sieltiefsweg (ca. 1,8 ha Wohnbaufläche)

Die Ortschaft Midlum zeichnet sich besonders durch die Nähe zur Ortschaft Jemgum und somit zu den zentralen Versorgungseinrichtungen aus. Darüber hinaus befindet sich im Ort eine Kindertagesstätte. In Midlum sollen ca. 1,8 ha Wohnbaufläche im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung neu dargestellt werden. Im östlichen Teil der Fläche werden die vorhandenen Wohnhäuser in ihrem Bestand gesichert (ca. 1 ha). Die übrigen 0,8 ha sollen für eine verträgliche Erweiterung der vorhandenen Wohnnutzung vorbereitet werden.

4.2.5 Böhmerwold, Critzum, Hatzum, Marienchor, Nendorp, Oldendorp und Pogum

Die Siedlungsstrukturen der restlichen, dörflich geprägten Ortsteile des Gemeindegebietes Böhmerwold, Critzum, Hatzum, Marienchor, Nendorp, Oldendorp und Pogum sind durch ein Nebeneinander von Wohnnutzungen, landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben mit aufgelockerten Bebauungsstrukturen geprägt, die im Flächennutzungsplan über entsprechende Darstellungen berücksichtigt werden. Eine städtebauliche Entwicklung soll hier behutsam und zur örtlichen Eigenentwicklung der Ortschaften zur nachhaltigen Sicherung der vorhandenen Versorgungsstrukturen erfolgen. Angesichts der ländlichen Lage soll die städtebauliche Entwicklung ferner unter besonderer Beachtung des Landschaftsschutzes vorgenommen werden.

Für die vorgenannten Ortschaften bestehen zum Teil Bebauungspläne, die über Baulücken noch Flächenpotenziale bieten. Außerdem ist davon auszugehen, dass zukünftig Bestandsimmobilien frei werden. Eine Eigenentwicklung in den ländlich geprägten Ortslagen ist somit über städtebauliche Verdichtung und Nachnutzung möglich.

4.2.6 Verlegung der L 15

In der Gemeinde Jemgum stehen derzeit keine gewerblichen Bauflächen zur Verfügung. Um eine positive Entwicklung der Gemeinde in Zukunft sicherzustellen, ist die örtliche Wirtschaftsstruktur zu stärken. Hierfür ist ein ausreichendes Angebot an attraktiven gewerblichen Bauflächen in gut angebundener Lage vorzuhalten.

Eine gewerbliche Vorprägung besteht insbesondere im südöstlichen Gemeindegebiet. Hier befinden sich neben dem Gewerbegebiet „Am Emsdeich“ die industriell geprägten Anlagen zur unterirdischen Speicherung von Erdgas.

Den derzeit durch die gewerbliche Nutzung vorgeprägten Bereichen kommt allerdings eine besondere Bedeutung als Ortseingang zu. Die ungestörte Wahrnehmung des besonderen Orts- und Landschaftsbildes ist in diesem Bereich durch die gewerblichen und Anlagen und die oberirdischen Anlagen der Kavernennutzung derzeit nicht möglich.

Mit der Verlegung der Landesstraße in Richtung Westen möchte die Gemeinde sowohl neue Flächen für eine gewerbliche Nutzung erschließen als auch den Ortseingang aufwerten.

4.2.7 Schutzbereiche um Ortschaften

Die bauliche Entwicklung ist in großen Teilen des Gemeindegebiets durch die Belange der Regional- und Landesplanung sowie des Naturschutzes zum Teil stark eingeschränkt. Nach Ausschluss dieser Belange ergeben sich wenige Freiräume, in denen im Außenbereich privilegierte Vorhaben (z. B. Tierhaltungs- oder Biogasanlagen) ohne Einschränkung zulässig sind.

Hierbei handelt es sich überwiegend um die Bereiche zwischen den Ortschaften, welche sich perlenschnurrartig entlang der Ems reihen. Das Orts- und Landschaftsbild ist in diesen Bereichen als hochwertig und erhaltenswert einzuschätzen, da es sich um Siedlungsstrukturen handelt, die die Kulturlandschaft prägen. Die Besonderheit, wenn man sich in der Gemeinde bewegt, besteht insbesondere in dem Wechsel zwischen freier Landschaft und den historisch gewachsenen Ortschaften. Von diesem typischen Landschaftsbild geht ein hohes touristisches Potenzial aus, welches es zu nutzen gilt.

Darüber hinaus sind die Ortschaften im Regionalen Raumordnungsprogramm als kulturelles Sachgut dargestellt, welches zu sichern und zu erhalten ist.

Um die Erlebbarkeit dieser besonderen Kulturlandschaft auch zukünftig zu sichern, sollen im Flächennutzungsplan Schutzbereiche für die Erlebbarkeit des kulturellen Sachgutes und des typischen Landschaftsbildes festgesetzt werden.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans ergeben sich die Schutzbereiche aus 300 m breiten Puffern um die Ortschaften (Abgrenzung kulturelles Sachgut gemäß RROP des Landkreises Leer). Im weiteren Verfahren soll eine Konkretisierung der Schutzbereiche auf Grundlage einer detaillierten Orts- und Landschaftsbildanalyse erfolgen. Im Rahmen dieser sind die schützenswerten Landschaftsbestandteile zu ermitteln und zu beschreiben. Ortsbildprägende Strukturen sind zu benennen.

Ergebnis der Analyse sollen konkrete Räume sein, in denen die Wahrnehmung des Orts- und Landschaftsbildes besonders gut möglich ist. Hier sollen zukünftig orts- und landschaftsbildschädigende Vorhaben ausgeschlossen werden.

Anlass, diese Schutzbereiche zu bestimmen und im Flächennutzungsplan darzustellen war die Entwicklung der letzten Jahre südlich der Ortschaft Jemgum. Hier wurden umfangreiche Anlagen für die unterirdische Speicherung von Erdgas errichtet. Die Anlagen haben ein industrielles Erscheinungsbild, welches sich nicht in die vorherrschende Landschaftsstruktur einfügt. Solche Entwicklungen sollen in den sensiblen Ortsrandbereichen zukünftig vermieden werden.

4.2.8 Erhaltung 50er/60er Jahre Gebiete

Neben der Bereithaltung von ausreichend Neubaugrundstücken legt die Gemeinde ein besonderes Augenmerk auf die Sicherung der Wohnbaugebiete der 50er und 60er Jahre. So sollen zukünftig verschiedene Maßnahmen ausgearbeitet werden, die die Attraktivität der Gebiete steigern. Im Flächennutzungsplan sollen die Gebiete als „Sicherungsbereiche Wohngebiet der 50er/60er Jahre“ dargestellt werden.

4.2.9 Sonstige Inhalte des Flächennutzungsplanes

Im Zuge der im Vorfeld zu dieser Neuaufstellung vorgenommenen städtebaulichen Überprüfung und digitalen Zusammenfassung der bisherigen Inhalte des Flächennut-

zungsplanes wurde festgestellt, dass diese mit dem vorhandenen Nutzungsgefüge und den aktuellen Entwicklungszielen konform gehen.

Neben den vorgesehenen Neudarstellungen von Entwicklungsflächen werden demnach die für das Gemeindegebiet bislang geltenden Planinhalte des Flächennutzungsplanes übernommen. Hierzu gehören insbesondere die folgenden Flächenausweisungen:

- Bauflächen (z.B. Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen),
- Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (z. B. Schulen, Kirchen, Einrichtungen für gesundheitliche und kulturelle Zwecke, Sport- und Spielanlagen),
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen,
- Hauptver- und -entsorgungsleitungen/ Sauer gasbohrstellen mit den Schutzkreisen
- Grün- und Wasserflächen,
- Flächen für die Wasserwirtschaft,
- Flächen für die Landwirtschaft,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Begründung wird bis zur öffentlichen Auslegung um eine detaillierte Beschreibung der vorgenannten Planinhalte mit den jeweils verfolgten Planungszielen ergänzt.