

# GEMEINDE JEMGUM

Landkreis Leer



---

## Bebauungsplan Nr. 0614 „Jemgum – Kita Amelborgster Weg“

### Begründung

Endfassung

18.08.2022

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



# INHALTSÜBERSICHT

<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1 Kartenmaterial	1
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	1
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	3
4.2 Belange des Denkmalschutzes	3
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	4
4.4 Belange des Immissionsschutzes	4
4.5 Belange des Bodenschutzes	4
4.6 Belange des Abfallrechtes	4
4.7 Altlasten (Altablagerungen)	5
4.8 Kampfmittel	5
<b>5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>6</b>
5.1 Maß der baulichen Nutzung	6
5.2 Flächen für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte	6
5.3 Grünflächen	6
5.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
<b>6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>7</b>
<b>7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN /-VERMERKE</b>	<b>7</b>
7.1 Rechtsgrundlagen	7
7.2 Planverfasser	8
7.3 Satzungsbeschluss	8

## **TEIL I: BEGRÜNDUNG**

### **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Jemgum beabsichtigt in der Ortschaft Jemgum den Neubau einer Kinderkrippe und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 0614 „Jemgum – Kita Amelborgster Weg“ auf.

Der etwa 0,77 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0614 befindet sich am nördlichen Rand der Ortschaft Jemgum südlich des Amelborgster Wegs. Die Fläche wird wie auch die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen aktuell landwirtschaftlich genutzt. Östlich grenzt eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern an. Südlich des Plangebietes beabsichtigt die Gemeinde zudem in den nächsten Jahren die Erschließung eines Baugebietes, in dem insbesondere auch Grundstücke für Familien mit Kindern geschaffen werden sollen.

Ziel der Planung ist es, weitere Kinderkrippenplätze für den aktuellen und zukünftigen Bedarf zur Verfügung zu stellen. Hintergrund ist ein gestiegener kommunaler Bedarf an Betreuungsplätzen. Die in der Gemeinde bereits vorhandenen Einrichtungen sind aufgrund der in den letzten Jahren gestiegenen Betreuungsquote und des eingeführten gesetzlichen Anspruchs auf einen Kindergartenplatz bereits ausgelastet. Entsprechend dem Planungsziel wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Über Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung soll sichergestellt werden, dass sich der geplante Baukörper in die vorhandenen Strukturen einfügt. Zudem werden in den Randbereich Anpflanzmaßnahmen festgesetzt, sodass das Vorhaben zum offenen Landschaftsraum eingegrünt ist.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 0614.

### **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 0614 „Jemgum – Kita Amelborgster Weg“ wurde unter Verwendung der vom Vermessungsbüro Beening zur Verfügung gestellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1: 500 erstellt.

#### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine etwa 0,77 ha große Fläche an der nördlichen Grenze der Ortschaft Jemgum. Nördlich grenzt der Amelborgster Weg an. Östlich verläuft der Tote Weg. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Die Fläche wird wie auch die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen derzeit landwirtschaftlich genutzt. Östlich schließt sich eine kleinteilige Ein- und Zweifamilienhausbebauung an.

### **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

#### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)**

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0614 „Jemgum – Kita Amelborgster Weg“ an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen.

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist die Gemeinde Jemgum der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zugeordnet. 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. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0614 " Jemgum – Kita Amelborgster Weg" werden die Voraussetzungen für eine bessere Kinderbetreuung im ländlichen Gebiet geschaffen. Folglich ist das Planvorhaben mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

#### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer aus dem Jahr 2006 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet.

Die Ortschaft Jemgum ist im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer als Grundzentrum ausgewiesen. Die weitere Siedlungsentwicklung ist bevorzugt in diesen Bereichen zu planen. Dementsprechend beabsichtigt die Gemeinde die Erschließung eines neuen Baugebietes südlich des geplanten Kita Standortes. Zudem befindet sich östlich des Plangebietes ein Wohnquartier, in dem in den nächsten Jahren ein Generationswechsel stattfinden wird. Der Ausbau der sozialen Infrastruktur in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen und geplanten Wohnbebauung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar und entspricht den Forderungen des Gesetzgebers nach kurzen Wegen.

Im Bereich des Planvorhabens sind ein Vorsorgegebiet für die Erholung, Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft sowie ein Vorsorgegebiet für Grünlandbewirtschaftung ausgewiesen. Die Ortschaft Jemgum ist darüber hinaus im RROP 2006 als kulturelles Sachgut dargestellt.

Im Vorfeld der Bauleitplanung erfolgte eine Standortuntersuchung. Wesentliche Kriterien bei der Standortwahl für eine Kinderbetreuungseinrichtung sind die Nähe zu Wohnbebauung und die verkehrliche Erreichbarkeit. Wie bereits oben erläutert, ist die Nähe zur Wohnbebauung bei dem vorliegenden Plangebiet gegeben. Auch ist durch den Ausbau des Toten Weg eine konfliktfreie Ableitung des entstehenden Verkehrs möglich. Eine geeignete Alternativfläche innerhalb eines baulichen Zusammenhangs steht derzeit nicht zur Verfügung.

Dem Belang der Schaffung von Kinderbetreuungsplätzen in unmittelbarer Nähe zu Wohnbebauung wird daher ein Vorrang gegenüber den Belangen der Landwirtschaft eingeräumt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass durch die vorliegende Bauleitplanung lediglich eine verhältnismäßig kleine Fläche angrenzend an vorhandene Siedlungsstrukturen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen wird und dass umfangreiche

Flächen im Gemeindegebiet auch langfristig einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion wird durch die Planung nicht vorbereitet. Da das Vorhaben umfassend eingegrünt wird und unmittelbar an bestehende Bebauung angrenzt, ist auch nicht von einer Beeinträchtigung des kulturellen Sachgutes auszugehen.

### **3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Jemgum befindet sich in Neuaufstellung. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Behörden gem. § 4 (2) BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB ist abgeschlossen. In diesem ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen

Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für das Plangebiet nicht vor.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0614 "Jemgum – Kita Amelborgster Weg" bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen.

Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung.

### **4.2 Belange des Denkmalschutzes**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die archäologischen Fundstellen 2710/1:46 (südlich der Baufläche) und 47 (unmittelbar östlich in der Gemarkung Midlum). In dem Bereich in dem der Neubau der Kindertagesstätte vorgesehen ist erfolgten daher am 16.08.2021 archäologische Prospektionen. Diese haben keine relevante archäologische Denkmalsubstanz ergeben. Das Bauvorhaben kann somit ohne weitere Auflagen realisiert werden.

Für den südlichen Teil des Plangebietes wird auf § 13 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) hingewiesen. Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Diese Genehmigung kann nach § 13 Abs. 2 NDSchG unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden, soweit dies erforderlich ist, um die Einhaltung des Denkmalschutzgesetzes zu sichern. Im Übrigen wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist

der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

#### **4.3 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden.

Im westlichen Teil des Plangebietes wird ein Regenrückhaltebecken mit einem Rückhaltetvolumen von ca. 90 m<sup>3</sup> angelegt. Von hier aus wird das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt abgeleitet. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde gestellt.

Gemäß dem erstellten geotechnischen Bericht ist eine Versickerung aufgrund des bereits hochanstehenden Grundwassers/Staunässe (temporär derzeitige Geländeoberfläche) und der Unterlagerung mit Schichten geringer Durchlässigkeit (Bindige Böden Klei und Schlick, sowie Torf) deutlich eingeschränkt. Einfache Versickerungsbauwerke z.B. Sickermulden sind nicht zielführend.

#### **4.4 Belange des Immissionsschutzes**

Die Immissionssituation wurde durch das Büro für Schallschutz Busse untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Tagzeitraum durch den an dem maßgeblichen Immissionsort prognostizierten Beurteilungspegel um mehr als 20 dB und somit deutlich unterschritten werden. Weiterhin werden die nach TA Lärm geltenden Vorgaben für Pegelspitzen eingehalten. Maßnahmen bzgl. des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen sind somit nicht erforderlich.

#### **4.5 Belange des Bodenschutzes**

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Zur Herstellung der natürlichen Bodenfunktion ist für den Oberboden sowie für den Füllsand ein schadstofffreies Material mit dem Zuordnungswert Z 0 der LAGA zu verwenden. Im Übrigen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (Teil II der Begründung) verwiesen.

Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist ein Bodenschutzkonzept mit Bodenschutzplan durch einen in der Bodenkunde versierten Fachgutachter zu erstellen und der Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zur Abstimmung vorzulegen.

#### **4.6 Belange des Abfallrechtes**

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vor-

rangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“).

Laut den Datengrundlagen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie kommen im Plangebiet sulfatsaure Böden der niedersächsischen Küstengebiete vor. Sulfatsaure Böden können zu bedeutenden Problemen bei Bauvorhaben führen. Durch die Geonovo GmbH wurde daher ein geotechnischer Untersuchungsbericht erstellt. In diesem Rahmen wurden an sechs Bodenproben der ausgeführten Rammkernsondierungen Schnelltests durchgeführt. Ein aktuell sulfatsaurer Boden oder ein erhöhtes Risiko zur Versauerung des Bodens bei Belüftung durch Bodenaushub konnte dabei nicht festgestellt werden.

#### **4.7 Altlasten (Altablagerungen)**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach sind innerhalb des Plangebietes keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet.

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit als Grünland und zum Kleiabbau genutzt. Im Rahmen der Baumaßnahmen wird das Gelände um ca. 1,5 m über die derzeitige Geländehöhe aufgefüllt. Gesundheitsgefährdungen durch Schadstoffbelastungen im Boden können somit ausgeschlossen werden.

Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

#### **4.8 Kampfmittel**

Seitens der Gemeinde Jemgum wurde eine Untersuchung auf eine mögliche Kampfmittelbelastung im Plangebiet beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen in Auftrag gegeben. Demnach wird nach durchgeführter Luftbildauswertung innerhalb des Plangebietes keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Maß der baulichen Nutzung**

Um sicherzustellen, dass sich der geplante Baukörper behutsam in die vorhandenen Strukturen einfügt, werden im Bebauungsplan Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die gem. § 19 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für Anlagen gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) wird auf 25 vom Hundert begrenzt (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO). Hierüber soll ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und zeitgleich eine übermäßige Versiegelung ausgeschlossen werden (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO).

Zudem ist maximal ein Vollgeschoss zulässig (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO). Die maximale Gebäudehöhe wird auf 9,5 m begrenzt (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Maßgebend sind hierbei die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Der obere Bezugspunkt wird über die obere Gebäudekante definiert. Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte), gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

### **5.2 Flächen für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0614 sollen, angesichts des hohen kommunalen Bedarfes an Kinderbetreuungsplätzen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kinderkrippe geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Um eine schadhafte Oberflächenentwässerung sicherzustellen, sind innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche Anlagen für die Regenwasserrückhaltung zulässig.

### **5.3 Grünflächen**

Die entlang der Gräben festgesetzten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.), Bepflanzungen und Ablagerungen (Kompost-, Stein- oder Sandhaufen) freizuhalten, um sicherzustellen, dass eine Aufräumung der Gräben auch zukünftig möglich ist.

### **5.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Eingrünung des Plangebietes gegenüber der offenen Landschaft, wird entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzt. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Für die Grundstücksbegrünung sind ungiftige Sträucher für den Kindergarten- und Kinderkrippenbereich zu verwenden.



## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**  
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Toten Weg.
- **ÖPNV**  
Etwa 200 m östlich des Plangebietes befindet sich an der Hofstraße die Bushaltestelle Hofstraße/Nesser Straße, die von den Buslinien 605 und 606 angefahren wird.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE Netz GmbH.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene und gegebenenfalls auszubauende Abwassernetz.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland.
- **Abfallbeseitigung**  
Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.
- **Oberflächenentwässerung**  
Im westlichen Teil des Plangebietes wird ein Regenrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von ca. 90 m<sup>3</sup> angelegt. Von hier aus wird das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt abgeleitet. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde gestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes gem. §77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN /-VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch)

- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung)
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung)
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)
- **ROG** (Raumordnungsgesetz)

## 7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplan Nr. 0614 „Jemgum – Kita Amelborgster Weg“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jemgum vom Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner** 

**Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
www.diekmann-mosebach.de  
mail: info@diekmann-mosebach.de*

## 7.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat den Bebauungsplan Nr. 0614 „Jemgum – Kita Amelborgster Weg“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen.

Jemgum, .....

.....  
Bürgermeister