

INHALT

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG..... | 3 |
| 1.1 | ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG..... | 3 |
| 1.2 | WOHNRAUMBEDARF..... | 3 |
| 1.3 | PLANGEBIET..... | 4 |
| 2 | PLANERISCHE VORGABEN | 5 |
| 2.1 | RAUMORDNUNG - REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM..... | 5 |
| 2.2 | FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG..... | 7 |
| 3 | BESTANDSSTRUKTUREN..... | 8 |
| 3.1 | BESTAND..... | 8 |
| 3.2 | ERSCHLIEBUNG..... | 8 |
| 3.3 | LANDWIRTSCHAFT..... | 8 |
| 3.4 | BODENNUTZUNG..... | 8 |
| 4 | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 9 |
| 4.1 | ALLGEMEINES WOHNGEBIET..... | 9 |
| 4.2 | ERSCHLIEBUNG..... | 9 |
| 4.3 | BEGRÜNUNG, BELEUCHTUNG, NATURNAHES REGENRÜCKHALTEBECKEN..... | 9 |
| 4.3.1 | <i>Beleuchtung</i> | 10 |
| 4.4 | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABS. 3 NBAUO)..... | 10 |
| 4.4.1 | <i>Dachformen und -neigung</i> | 10 |
| 4.4.2 | <i>Dacheindeckung</i> | 10 |
| 4.4.3 | <i>Außenwände</i> | 10 |
| 4.4.4 | <i>Schotter- und Steingärten</i> | 10 |
| 4.4.5 | <i>Antennenanlagen</i> | 11 |
| 4.5 | FLÄCHENBILANZ..... | 11 |
| 5 | UMWELTBELANGE | 12 |
| 6 | VER- UND ENTSORGUNG..... | 13 |
| 6.1 | OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG..... | 13 |
| 6.2 | SCHMUTZWASSERKANALISATION..... | 13 |
| 6.3 | WASSERVERSORGUNG..... | 13 |
| 6.4 | TELEKOMMUNIKATION..... | 13 |
| 6.5 | ABFALL..... | 13 |
| 6.6 | ENERGIEVERSORGUNG..... | 13 |
| 6.7 | BRANDSCHUTZ..... | 14 |
| 7 | HINWEISE..... | 15 |
| 7.1 | BAUNUTZUNGSVERORDNUNG..... | 15 |
| 7.2 | ALTLASTEN..... | 15 |
| 7.3 | ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE..... | 15 |
| 7.4 | ARTENSCHUTZ..... | 15 |
| 7.5 | GEWÄSSER..... | 15 |
| 7.6 | SAATGUT..... | 16 |
| 7.7 | ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN..... | 16 |
| 8 | VERFAHRENSSTAND | 17 |

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Gemeinde ist es, durch die Bereithaltung eines ausreichenden, attraktiven Angebots an Wohnbauflächen die Zuzugsrate zu steigern, um dem Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken. In den letzten Jahren hat sich die Ortschaft Ditzum zu einem beliebten Wohnort insbesondere für Familien entwickelt. Aber auch die im Tourismus Beschäftigten fragen zunehmend Wohnraum nach. Die Gemeinde will diesem Bedarf durch die Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung Rechnung tragen.

Die Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem Erfordernis den Bedarf nach kleineren Wohneinheiten zu decken. Im Änderungsbereich sollen daher die Voraussetzung für die Bebauung von 3 Baugrundstücken mit Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Mit der Nähe zum Ortszentrum stellt das Plangebiet eine attraktive Baumöglichkeit eines auch den Bedürfnissen der älteren Bevölkerung entsprechenden Wohnraumangebots dar.

Diese Planungsabsicht erfordert die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0306 „Ditzum – Am Schöpfwerkstief“. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da mit ihm eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt werden soll.

1.2 Wohnraumbedarf

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst etwa 0,3 ha. Es liegt südwestlich der Ortschaft Ditzum am Hoher Weg.

2 Planerische Vorgaben

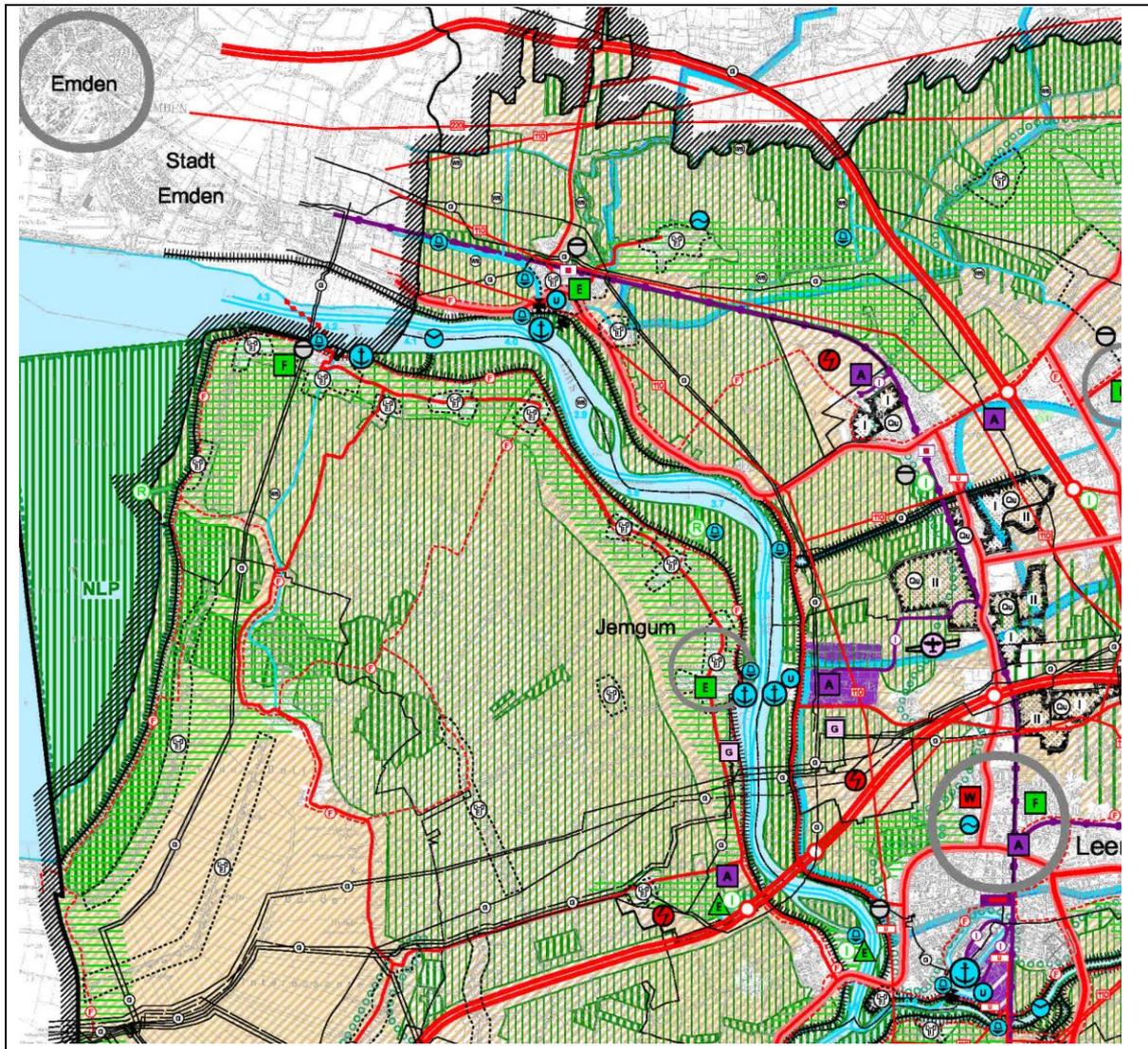
2.1 Raumordnung - Regionales Raumordnungsprogramm

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

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

Gemäß dem RROP 2006 (D 1.5 01) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Im aktuellen Landes-Raumordnungsprogramm 2017 heißt es hierzu im Grundsatz 2.105 weiter: „Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“ Die Ortslage Ditzum ist räumlich zwar deutlich abgesetzt vom zentralen Ort der Gemeinde (Jemgum), jedoch kann ihr aus raumordnerischer Sicht im Rahmen der innergemeindlichen Gliederung eine herausgehobene Bedeutung zugeschrieben werden. Es handelt sich um den zweiten Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde mit einer entsprechend vorhandenen Versorgungsinfrastruktur, die nicht zuletzt auch durch die touristische Bedeutung des Ortes entstanden ist. In Ditzum gibt es sowohl einen Kindergarten, eine Grundschule, einen Lebensmittelladen als auch eine bestehende allgemein- und zahnmedizinische Versorgung. Ditzum hat somit für die Bevölkerung aus den benachbarten Orten sowie für das gesamte nördliche Rheiderland eine besondere Bedeutung, die sich in fortlaufenden Zuzügen und einer hohen Nachfrage nach Baugrundstücken äußert. Die angefragte Wohnbaulandentwicklung ist folglich von der Dimensionierung her als raumordnerisch verträglich anzunehmen.

Auszug RROP Landkreis Leer



Die Ortslage Ditzum ist als kulturelles Sachgut festgelegt.

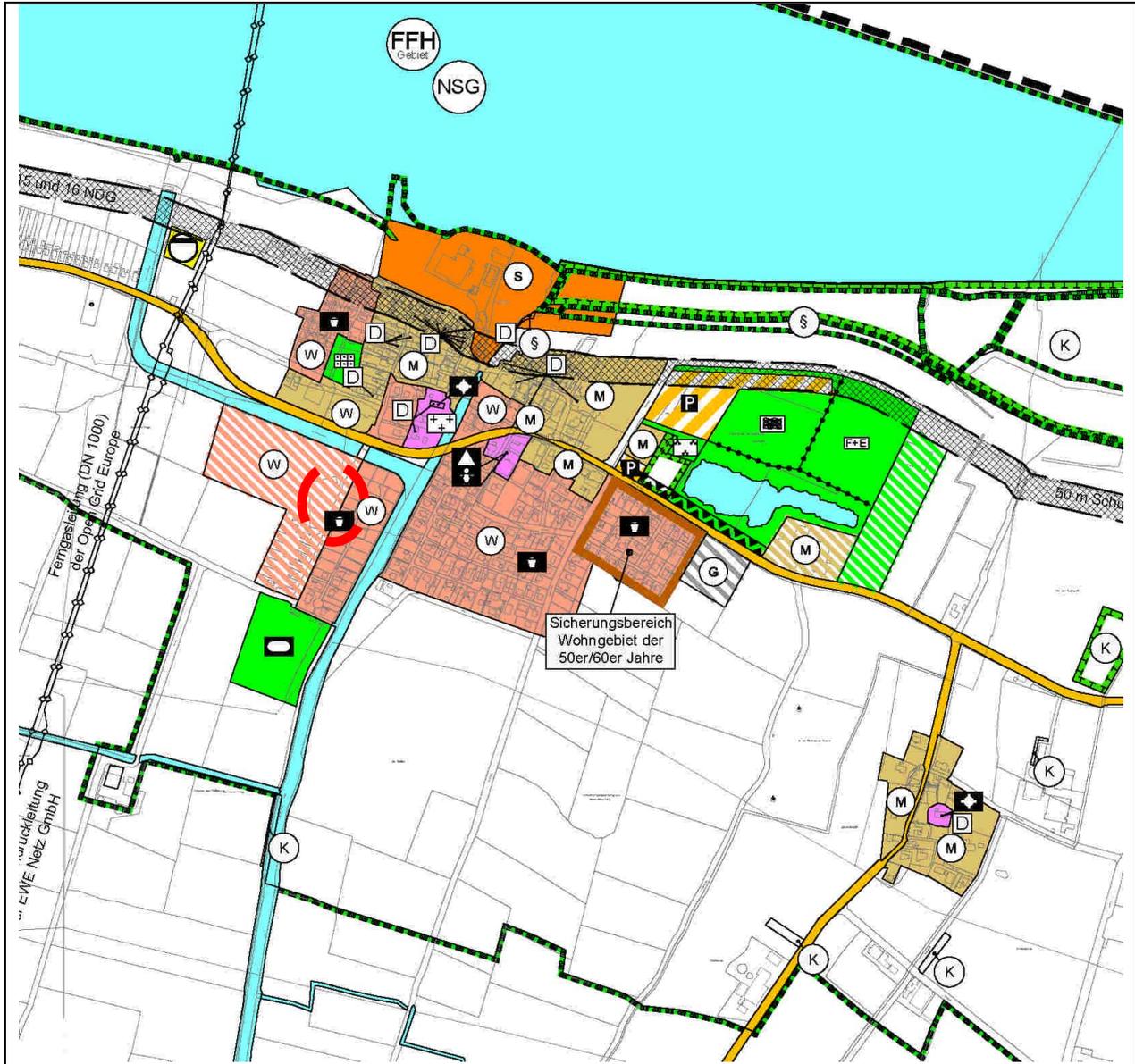
Kulturelle Sachgüter prägen die Kulturlandschaft des Landkreises Leer und sind im Rahmen einer zukünftigen Siedlungsentwicklung als solche zu sichern und zu erhalten. Es ist durch die Planung gewährleistet, dass keine unverhältnismäßige Überprägung des bestehenden Siedlungskörpers bzw. des historischen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

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

2.2 Flächennutzungsplanung

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jemgum stellt für diesen Bereich der Gemeinde Jemgum bereits Wohnbauflächen dar.

Flächennutzungsplan 2022 der Gemeinde Jemgum



3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet umfasst landwirtschaftliche Grünflächen westlich der Siedlungsbebauung.

3.2 Erschließung

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

3.3 Landwirtschaft

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

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

3.4 Bodennutzung

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

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeines Wohngebiet

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

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 bei 2 Vollgeschossen festgesetzt. Es gilt die abweichende Bauweise, es sind Gebäudelängen nur bis 18 m zulässig.

Es sind je Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude nebeneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

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

Gerätehäuser außerhalb der überbaubaren Bereiche sind auf maximal 30 m² Grundfläche je Baugrundstück begrenzt. Diese Nebenanlagen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) sowie zwischen Böschungsoberkante des Gewässers und der rückseitigen Baugrenze nicht zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) sowie zwischen Böschungsoberkante des Gewässers und der rückseitigen Baugrenze nicht zulässig. Stichwege sind davon ausgenommen, hier ist ein Abstand von mindestens 1 m zur Grenze der Verkehrsfläche einzuhalten und der 1 m – Streifen mit Sträuchern einzugrünen.

4.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße Hoher Weg. Das Gebiet wird über eine der Ringstraßen mit erschlossen.

4.3 Begrünung, Beleuchtung, naturnahes Regenrückhaltebecken

Sammelstellplätze sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch eine Laubhecke ohne Lücken einzugrünen. Die Mindesthöhe beträgt 0,8 m über Oberkante Stellplatzanlage. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

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

4.3.1 Beleuchtung

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

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

4.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Für das Plangebiet gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

4.4.1 Dachformen und -neigung

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

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

4.4.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind zulässig:

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

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

Nicht zulässig sind glasierte Dachziegel.

Wintergärten, offene Kleingaragen und Gartenhäuser sind hiervon ausgenommen.

4.4.3 Außenwände

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

4.4.4 Schotter- und Steingärten

Schotter- und Steingärten sind im Plangebiet unzulässig.

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

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

4.4.5 Antennenanlagen

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

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

4.5 Flächenbilanz

| | |
|------------------------|---------|
| Plangebiet | 0,30 ha |
| Allgemeine Wohngebiete | 0,27 ha |
| Verkehrsflächen | 0,02 ha |
| Wasserflächen – Gräben | 0,01 ha |

5 Umweltbelange

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB i.V.m § 13a Abs. 1 kann durchgeführt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die überbaubare Grundstücksfläche hat i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 20.000 m² Grundfläche zu betragen,
- die Planfläche muss im Innenbereich liegen,
- das Vorhaben darf keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura-2000-Gebiete liefern,
- es dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden.

Durch die Planung ergeben sich folgende Sachverhalte:

- Durch die Bebauungsplanänderung wird der Versiegelungsgrad geringfügig erhöht. Die GRZ wird von 0,35 auf 0,4 erhöht, somit können etwa 150 m² zusätzlich versiegelt werden, damit bleibt der anzurechnende Versiegelungsgrad deutlich unter 20.000 m². Die grundlegende Voraussetzung für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit erfüllt.
- Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine überplante Innenbereichslage mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan.
- Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet.
- Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich.

Somit kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt werden. Bei einem Verfahren gemäß § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Boden

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

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

Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet Nr. 0306 wurde ein Oberflächenwasserentwässerungskonzept erarbeitet. Auf dieser Grundlage wird im nordwestlichen Bereich eine naturnahe Fläche für die Regenrückhaltung festgesetzt.

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

6.2 Schmutzwasserkanalisation

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

6.3 Wasserversorgung

Das Gebiet ist an das Trinkwassernetz angeschlossen.

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

6.4 Telekommunikation

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

6.5 Abfall

Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

6.6 Energieversorgung

Das Gebiet wird an das Energieversorgungsnetz angeschlossen.

6.7 Brandschutz

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

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

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

7.2 Altlasten

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

Es liegt kein Verdacht auf Kampfmittel vor.

7.3 Archäologische Bodenfunde

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

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

7.4 Artenschutz

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

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

7.5 Gewässer

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

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

7.6 Saatgut

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

7.7 Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0306 „Ditzum – Am Schöpfwerkstief“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 0306 „Ditzum – Am Schöpfwerkstief“.

Der überlagerte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 0306 tritt mit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0306 „Ditzum – Am Schöpfwerkstief“ außer Kraft.

8 **Verfahrensstand**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Jemgum in seiner Sitzung am 2023 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0306 „Ditzum - Am Schöpfwerkstief“ beschlossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Jemgum in seiner Sitzung am 2023 die Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes empfohlen und zugestimmt. Der Entwurf der g des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2023 bis 2023 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Jemgum in seiner Sitzung am 2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0306 „Ditzum - Am Schöpfwerkstief“ gemäß § 10 i.V.m. § 13a BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Jemgum, den

.....

Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

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



Oldenburg, den 13.04.2023

M. Lux - Dipl. Ing.