

GEMEINDE JEMGUM

Landkreis Leer



Neuaufstellung Flächennutzungsplan

Endfassung

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

TEIL I BEGRÜNDUNG	1
1.0 VORBEMERKUNGEN	1
1.1 Anlass und Ziel der Planung	1
1.2 Erarbeitung des Flächennutzungsplans	2
1.3 Rahmenbedingungen des Flächennutzungsplanes	3
1.3.1 Geltungsbereich	3
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
2.3 Flächennutzungsplan und Änderungen	11
2.4 Verbindliche Bauleitpläne und städtebauliche Satzungen	12
2.5 Sonstige Planungen / Fachplanungen	12
3.0 BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE	13
3.1 Wohnen	13
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung	14
3.1.2 Demographischer Wandel	16
3.1.3 Bevölkerungsprognose	17
3.1.4 Entwicklung der Haushaltsgrößen	18
3.1.5 Gebäudetypen	19
3.1.6 Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2040	20
3.1.7 Baulandreserven	20
3.1.8 Verteilung des Wohnbauflächenbedarfs auf die einzelnen Ortschaften	21
3.1.9 Die Siedlungen der 50er/60er Jahre	21
3.1.10 Innenentwicklung	22
3.1.11 Fazit	23
3.2 Wirtschaftsstruktur	24
3.2.1 Arbeitsplatzstruktur	24
3.2.2 Pendlerbewegungen	26
3.2.3 Bedarf an gewerblichen Bauflächen bis zum Jahr 2040	26
3.2.4 Fazit	29
3.3 Natur und Landschaft	29
3.4 Bildung/ soziale Infrastruktur/ Kultur	30
3.4.1 Kindergärten	31
3.4.2 Schulen	31
3.4.3 Sonstige Bildungseinrichtungen	32

3.4.4	Medizinische und soziale Versorgung	32
3.4.5	Altenheime / Pflegeeinrichtungen	33
3.4.6	Kirchen / Friedhöfe	33
3.4.7	Begegnungsstätten – kulturelle Einrichtungen	34
3.5	Denkmalschutz	35
3.5.1	Baudenkmale	35
3.5.2	Bodendenkmale	44
3.6	Sport, Freizeit und Erholung	45
3.6.1	Sportplätze und Sportanlagen	46
3.6.2	Wassersport und Freizeit	46
3.6.3	Radwanderrouen und Wanderwegenetz	47
3.7	Tourismus	47
3.8	Feuerwehr	48
3.9	Land- und Forstwirtschaft	48
3.9.1	Landwirtschaft/ Geruchsimmissionen	48
3.9.2	Flurbereinigung	50
3.9.3	Forstwirtschaft	50
3.10	Verkehr	51
3.10.1	Straßenverkehr	51
3.10.2	ÖPNV/Busverkehr	51
3.11	Wasserwirtschaft	52
3.11.1	Hochwasserschutz	52
3.11.2	Oberflächenentwässerung	52
3.11.3	Grundwassermessstellen	53
3.11.4	Trinkwasserversorgung	54
3.11.5	Abwasser	54
3.12	Energie	54
3.12.1	Energieerzeugung	54
3.12.2	Energieversorgung	55
3.12.3	Rohstoffgewinnung und –sicherung	55
3.13	Abfallwirtschaft	57
3.13.1	Abfallbeseitigung	57
3.13.2	Sondermüll	57
3.13.3	Altlastenverdachtsflächen	57
4.0	INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	59
4.1	Jemgum	61
4.1.1	Bestandssituation	61
4.1.2	Städtebauliche Entwicklung	62
4.2	Ditzum	64
4.2.1	Bestandssituation	65
4.2.2	Städtebauliche Entwicklung	66
4.3	Holtgaste	68
4.3.1	Bestandssituation	68
4.3.2	Städtebauliche Entwicklung	69
4.4	Midlum	71
4.4.1	Bestandssituation	71
4.4.2	Städtebauliche Entwicklung	72
4.5	Pogum	72
4.5.1	Bestandssituation	72

4.5.2	Städtebauliche Entwicklung	73
4.6	Critzum	73
4.6.1	Bestandssituation	73
4.6.2	Städtebauliche Entwicklung	73
4.7	Die Ortschaften Böhmerwold, Hatzum, Marienchor, Nendorp und Oldendorp	74
4.8	Erhaltung 50er/60er Jahre Gebiete	75

Tabellen

Tab. 1:	Flächennutzungsplanänderungen	11
Tab. 2:	Rechtskräftige Bebauungspläne der Gemeinde Jemgum	12
Tab. 3:	Bevölkerungsentwicklung im Land Niedersachsen, im Landkreis Leer u. in der Gemeinde Jemgum (Stichtag: 30.06.)	14
Tab. 4:	Durchschnittliche Wohnungsbelegungsdichte	18
Tab. 5:	Gewerbeflächenentwicklung in Jemgum	26
Tab. 6:	Angebot an gewerblichen Bauflächen (G) in Jemgum seit der Neuaufstellung im Jahr 1985	27
Tab. 7:	Kindergärten in der Gemeinde Jemgum	31
Tab. 8:	Schulen in der Gemeinde Jemgum	31
Tab. 9:	Medizinische Versorgung in der Gemeinde Jemgum	32
Tab. 10:	Kirchen und Friedhöfe in der Gemeinde Jemgum	33
Tab. 11:	Begegnungsstätten und Veranstaltungsorte in der Gemeinde Jemgum	34
Tab. 12:	Baudenkmäler in der Gemeinde Jemgum	36
Tab. 13:	Flächennutzung	49
Tab. 14:	Bewilligungen gem. § 8 BBergG	57
Tab. 15:	Altlagerungen in der Gemeinde Jemgum	58
Tab. 16:	Altstandorte und gefahrenverdächtige Betriebsflächen in der Gemeinde Jemgum	58

Abbildungen

Abb. 1:	Ergebnisse der Kärtchenabfrage „Wofür brauchen Sie einen neuen Flächennutzungsplan?“	2
Abb. 2:	Inhalte des RROP des Landkreises Leer für die Gemeinde Jemgum	10
Abb. 3:	Bevölkerungsentwicklung im Land Niedersachsen und im Landkreis Leer, Vergleichskurve	15
Abb. 4:	Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Leer und in der Gemeinde Jemgum, Vergleichskurve	15
Abb. 5:	Bevölkerungsbewegung in der Gemeinde Jemgum	16
Abb. 6:	Altersaufbau in Deutschland 2005 - 2030	17
Abb. 7:	Veränderung der Altersstruktur in der Gemeinde Jemgum 2010 / 2030	17
Abb. 8:	Beschäftigte im Landkreis Leer nach Wirtschaftsbereichen (2019)	25
Abb. 9:	Beschäftigte in der Gemeinde Jemgum nach Wirtschaftsbereichen (2019)	25
Abb. 10:	Grundwassermessstellen in der Gemeinde Jemgum	53
Abb. 11:	Rohstoffsicherungsgebiete 1. Ordnung	56

TEIL I BEGRÜNDUNG

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. Dabei sollen die optimalen Rahmenbedingungen für die Ansiedlung neuer Bewohner und Gewerbebetriebe geschaffen werden. 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 gewerblicher Bauflächen ist in gut angebundener und vorgeprägter Lage im Südosten des Gemeindegebiets vorgesehen.

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, dokumentiert (vgl. § 2 a BauGB). Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung.

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 sowie gewerblichen Bauflächen identifiziert wurden.

Neben der Vorstellung von theoretischen Grundlagen zu Themen wie Bevölkerungsentwicklung, Gewerbeflächenbedarf sowie Naturschutzfachlichen 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 Neuaufstellung 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. 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 Boden, 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 verpflichtend. 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 | 1.624 Einwohner |
| • Böhmerwold | 51 Einwohner |
| • Critzum | 175 Einwohner |
| • Ditzum | 612 Einwohner |
| • Hatzum | 145 Einwohner |
| • Holtgaste | 268 Einwohner |
| • Marienchor | 35 Einwohner |
| • Midlum | 304 Einwohner |
| • Nendorp | 124 Einwohner |
| • Oldendorp | 94 Einwohner |
| • Pogum | 185 Einwohner |

Die Gesamteinwohnerzahl beträgt 3.617 (Quelle: Gemeinde Jemgum, Stand: 31.10.2020). Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von 46 Einwohner/ km².

Im Norden grenzen die Stadt Emden und die Gemeinde Moormerland an die Gemeinde an. Im Westen grenzen die Stadt Leer und im Süden die Gemeinden Weener und Bunde an. 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
- K 43

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 26. September 2017 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 und Vorranggebiet Biotopverbund

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 siedlungsnahen 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 Niedermooeren 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, Dollart mit angrenzenden Polderflächen, Soltborger Kolk

Erholung

- Entlang der Ems / des Dollarts Vorsorgegebiet für Erholung
- Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung: Badeseer Holtgaste
- Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt: Badeseer 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 und Ditzum
- Sportboothäfen in Jemgum, Midlum und Ditzum

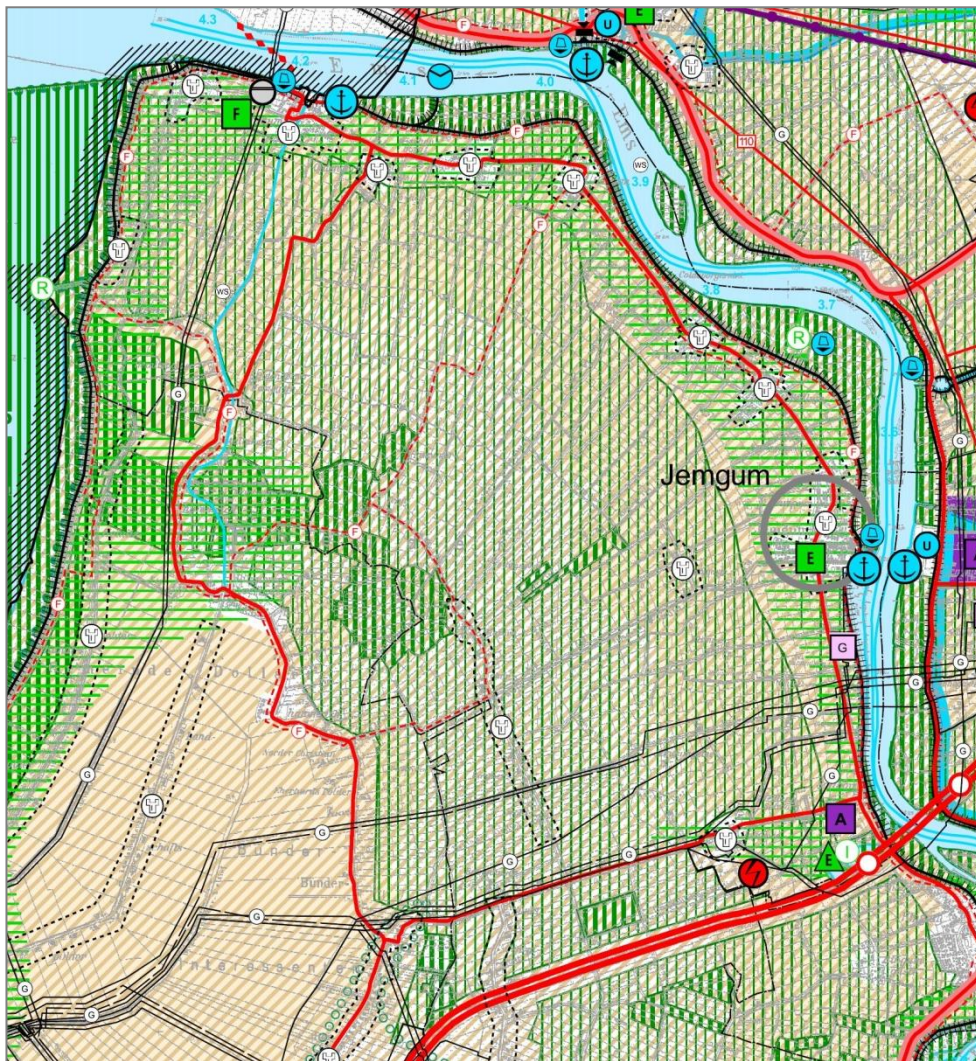
Wasserwirtschaft, Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung, Küsten- und Hochwasserschutz

- Zentrale Kläranlage Ditzum
- Deich entlang der Ems

Energie

- 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 vorgeannten 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 Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind alle relevanten kommunalen Planungen zu beachten. Hierzu zählen die rechtswirksamen Flächennutzungsplanänderungen, die verbindliche Bauleitplanung (einfacher und qualifizierter Bebauungsplan) sowie die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Neben den städtebaulichen Satzungen gem. §§ 34 und 35 BauGB gehören hierzu auch die förmliche

Festlegung von Bereichen, die dem besonderen Städtebaurecht unterliegen, wie z. B. Sanierungsgebiete gem. §§ 142 BauGB, städtebauliche Entwicklungsbereiche gem. §§ 165 BauGB oder Erhaltungsbereiche gem. § 172 BauGB.

Neben den städtebaulichen Planungen sind sonstige Fachplanungen, die mit ihren Raumanforderungen die kommunale Entwicklung beeinflussen, im Abwägungsprozess zu berücksichtigen. Des Weiteren ist der Flächennutzungsplan inhaltlich mit den Bauleitplanungen der Nachbargemeinden abzustimmen, um potenzielle Konflikte durch gegenseitige Beeinträchtigungen oder konkurrierende Planungen zu vermeiden.

Die diesbezüglich für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jemgum relevanten Planungen werden in den folgenden Kapiteln aufgeführt.

2.3 Flächennutzungsplan und Änderungen

Für den derzeit aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jemgum aus dem Jahr 1985 traten bisher 19 Änderungen in Kraft (s. nachfolgende Tabelle).

Tab. 1: Flächennutzungsplanänderungen

Nummer der FNP-Änderung	Ortsteil	Nutzungsänderung zu (Bezeichnung lt. PlanZV)	gültig seit
1	Soltborg	SO Erholung	1987
2	Holtgaste	Flächen für die Landwirtschaft, G	1991
3	Jemgum	W, Grünfläche Zweckbestimmung: Sportplatz	1995
5	Ditzum	M	1994
6	Pogum	W	1998
7	Critzum	W	1999
8	Holtgaste	W	1996
9	Midlum	W, Grünfläche	1996
10	Holtgaste	SO Windenergie	1997
11	Jemgum	SO Hafen	1997
12	Ditzum	SO Erholung	2011
13	Ditzum	SO Erholung / Tourismus	1999
14	Ditzum	W	2012
16	Midlum	SO Reiterhof	2008
17	Holtgaste	G	2009
18	Jemgum	Grünfläche Zweckbestimmung Sportplatz	2010
19	Holtgaste	SO Windenergie	2011
23	Ditzum	M, Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2015

Quelle: Gemeinde Jemgum

Die Inhalte des ursprünglichen Flächennutzungsplanes sowie der vorliegenden Änderungen sind weitestgehend in die vorliegende Planung übernommen worden. Darstellungen, die auf Grund geänderter städtebaulicher Zielsetzungen oder der tatsächlichen Gebietsentwicklung nicht mehr zeitgemäß sind, wurden angepasst.

2.4 Verbindliche Bauleitpläne und städtebauliche Satzungen

Um die städtebauliche Ordnung im Rahmen der Siedlungsentwicklung nachhaltig und abschließend sicherzustellen, wurden für die verschiedenen Ortsteile Bebauungspläne aufgestellt. Die jeweiligen Inhalte wurden gem. § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die nachfolgende Übersicht zeigt zusammenfassend die Verteilung der rechtsgültigen Bebauungspläne auf die verschiedenen Ortschaften.

Tab. 2: Rechtskräftige Bebauungspläne der Gemeinde Jemgum

Ortschaft	Bebauungspläne (Nr. ohne Bezeichnung und ohne Angabe der Anzahl der Änderungen)
Jemgum	0601, 0602, 0603, 0604, 0605, 0607, 0608, 0609
Critzum	0201
Ditzum	0301, 0302, 0303, 0304, 0305
Hatzum	0402
Holtgaste	0502, 0503, 0504, 0505, 0506, 0507, 0508
Marienchor	-
Midlum	0701, 0702
Nendorp	0801
Oldendorp	-
Pogum	1001, 1002, 1003, 1004

Quelle: Gemeinde Jemgum

In der Ortschaft Ditzum gilt eine Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB. Darüber hinaus gilt in Ditzum der Durchführungsplan 0001D-Ditzum und in Hatzum der Durchführungsplan 0001H-Hatzum. Innen- und Außenbereichssatzungen nach §§ 34 und 35 BauGB sowie sonstige städtebauliche Satzungen nach dem besonderen Städtebaurecht, wie bspw. gem. § 142 BauGB (Sanierungssatzung) oder § 165 (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen) liegen für das Gemeindegebiet aktuell nicht vor.

2.5 Sonstige Planungen / Fachplanungen

- Dorferneuerungsplanung

Zur Entwicklung der ländlichen Räume im Gemeindegebiet wurden in den 1990er Jahren die Ortsteile Midlum, Critzum, Hatzum, Jemgum, Nendorp, Oldendorp und Pogum in das niedersächsische Programm zur Förderung der Dorferneuerung aufgenommen und entsprechende Dorferneuerungsplanungen erarbeitet. Die darin entwickelten Planungsziele konnten bereits weitgehend mit Hilfe von Fördermittel durch das Land Niedersachsen sowie durch private Investitionen in den Ortsentwick-

lungen umgesetzt werden. Die Maßnahmenförderung ist in allen Ortschaften formal abgeschlossen.

Die Gemeinde Jemgum wurde zusammen mit der Gemeinde Bunde und der Stadt Weener zum Januar 2015 als „Dorfregion Rheiderland“ in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen. Die Förderung im Rahmen des Dorfentwicklungsprogrammes ist Teil der Strukturpolitik Niedersachsens für die ländlichen Räume. Mit der Dorfentwicklung sollen unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und des Klimaschutzes, sowie einer gezielten Flächensparnis und Innenentwicklung die typischen Elemente von Dörfern und Dorfregionen gestärkt, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbessert und soziokulturelle Prozesse eingeleitet sowie unterstützt werden. Hierzu gehören:

- Verbesserung des Wohnumfeldes und der Erschließung,
- Erhaltung des dörflichen Charakters,
- Maßnahmen für landwirtschaftliche Betriebe.

Ziel der Dorfentwicklungsplanung ist die Schaffung von Impulsen für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Dorfes. Die typischen Elemente der Dörfer sollen gestärkt und die traditionellen Werte für die Zukunft gesichert werden. Dies trägt unter anderem dazu bei, die Lebensbedingungen der im ländlichen Raum wohnenden Menschen attraktiver zu gestalten und das innerörtliche Gemeinschaftsleben zu stärken. Durch eine fachkundige Betreuung von Maßnahmen im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung wird eine Erhaltung und Gestaltung des dörflichen Charakters ermöglicht, wodurch das dörfliche Umfeld verbessert wird. Zudem ist es Ziel, die landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen im zunehmenden Funktionswandel zu bewahren und die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme innerhalb der Dorfregion in Form von Innenentwicklung zu sichern.

Zur Verwirklichung der Planungsziele sehen die Richtlinien die Erstellung eines Dorfentwicklungsplanes vor, der in Text und Karte die Entwicklungsziele für den Planungsraum und die zu ihrer Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen darlegt. Bei dem Dorfentwicklungsplan handelt es sich um ein örtliches Entwicklungskonzept, das zusammen mit Vertretern des Ortes in einem Arbeitskreis erarbeitet wird und als Voraussetzung für eine Förderung gilt. Der Dorfentwicklungsplan ist nicht rechtsverbindlich, sondern hat lediglich den Charakter eines Gutachtens. Alle aufgeführten Maßnahmen unterliegen vor ihrer Durchführung einer weiteren Detailplanung sowie häufig einem besonderen Genehmigungsverfahren.

Der Dorfentwicklungsplan für die Dorfregion Rheiderland sowie das integrierte Entwicklungskonzept „Interkommunales Netzwerk Rheiderland“ wurden im Februar 2017 fertiggestellt. Für das Gemeindegebiet wurden insgesamt 9 Maßnahmen ausgearbeitet.

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 Landesamt für Statistik Niedersachsen jährlich herausgegeben werden. Es wird ein Untersuchungszeitraum von 2000 bis 2020 zugrunde gelegt.

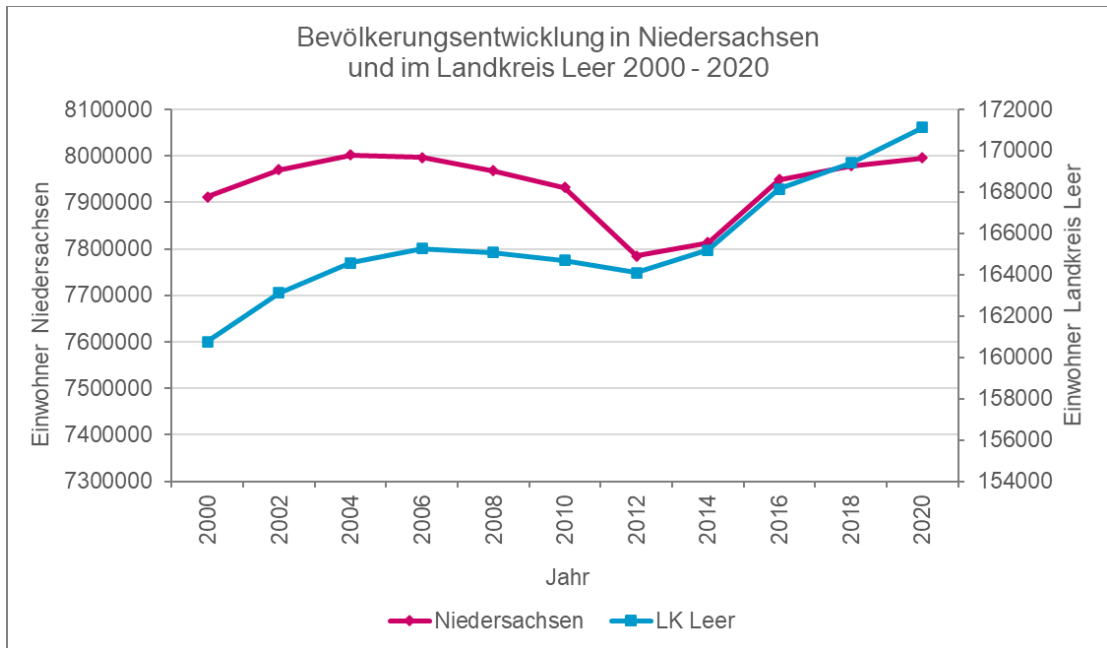
Tab. 3: Bevölkerungsentwicklung im Land Niedersachsen, im Landkreis Leer u. in der Gemeinde Jemgum (Stichtag: 30.06.)

	Bevölkerung (absolut)			Entwicklung 2000 - 2020 in %	Entwicklung 2000 – 2010 in %	Entwicklung 2010 – 2020 in %
	2000	2010	2020			
Land Niedersachsen	7.911.966	7.932.282	7.996.046	+ 1,1	+ 0,26	+ 0,8
Landkreis Leer	160.768	164.687	171.126	+ 6,4	+ 2,4	+3,9
Gemeinde Jemgum	3.807	3.617	3.623	- 4,8	- 5	+ 0,2

Quellen: Landesamt für Statistik Niedersachsen + eigene Berechnungen

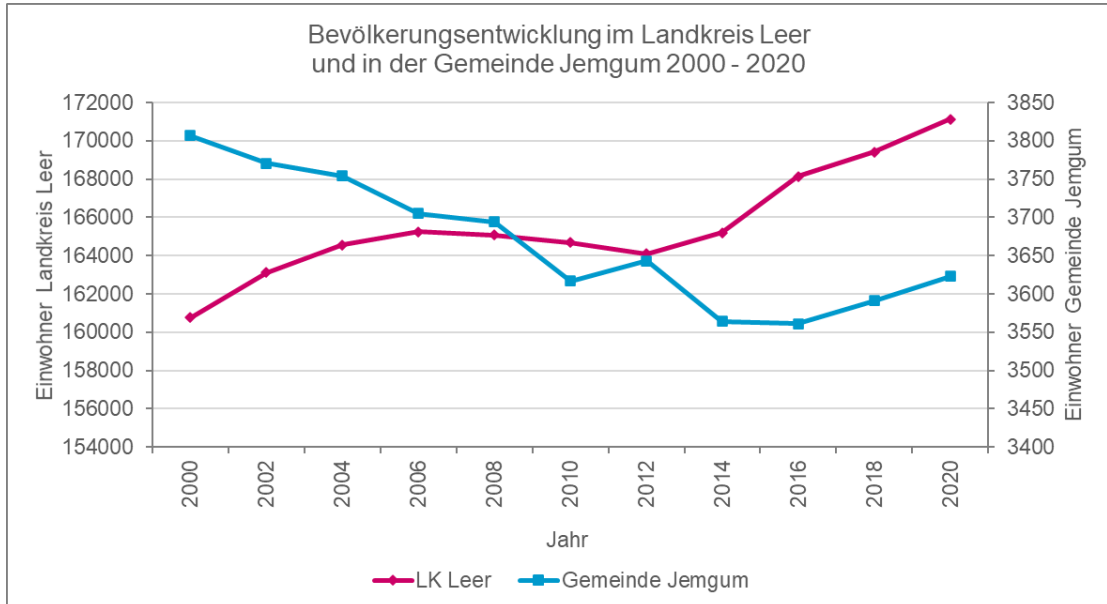
Nachdem das Land Niedersachsen in den 90er Jahren deutliche Bevölkerungszuwächse verzeichnen konnte, stabilisierte sich die Entwicklung ab 2000. So entwickelte sich die Einwohnerzahl mit + 1,1 % im Zeitraum zwischen 2000 und 2020 leicht positiv. Überdurchschnittlich war die Entwicklung hingegen im Landkreis Leer mit einem Wachstum von 3,9 %. Dieser Zuwachs ist insbesondere auf die hohen Zuwanderungsraten aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung im Landkreis zurückzuführen. Mit einem Bevölkerungsrückgang von 4,8 % unterscheidet sich die Entwicklung in Jemgum allerdings deutlich von der des Landkreises und des Landes (vgl. Tab. 1, Abb. 3 und 4).

Abb. 3 Bevölkerungsentwicklung im Land Niedersachsen und im Landkreis Leer, Vergleichskurve



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Darstellung

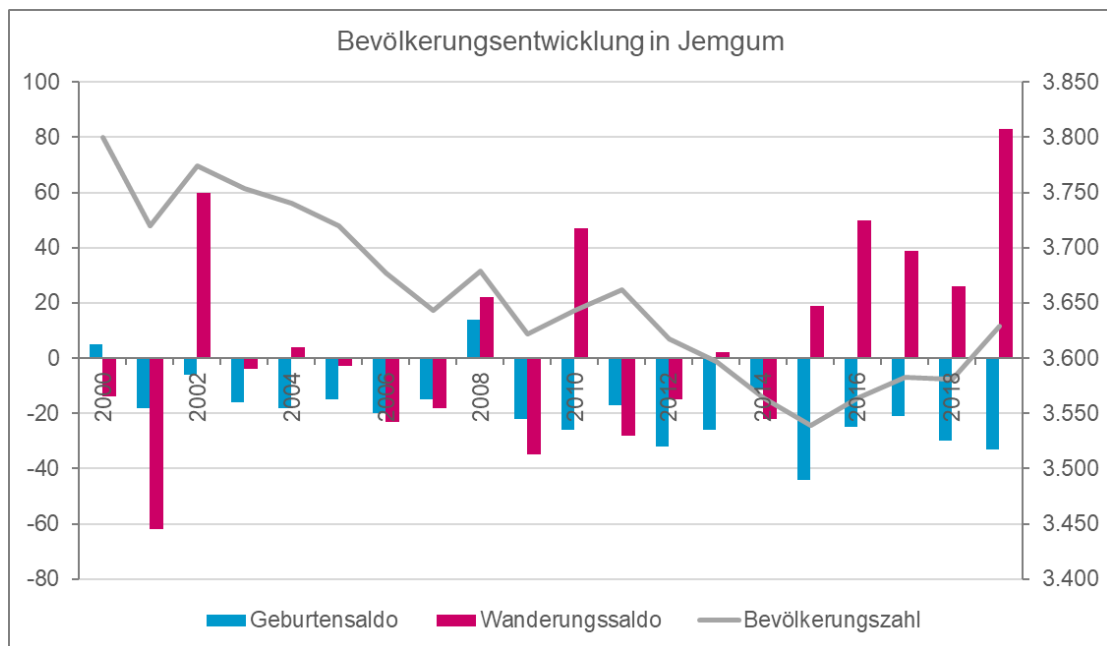
Abb. 4 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Leer und in der Gemeinde Jemgum, Vergleichskurve



Quelle: Landesamt für Statistik 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. Wobei sich in den letzten fünf Jahren konstant Wanderungsgewinne verzeichnen lassen. Das Geburtensaldo bewegt sich überwiegend im negativen Bereich.

Abb. 5 Bevölkerungsbewegung in der Gemeinde Jemgum



Quelle: Landesamt für Statistik 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.

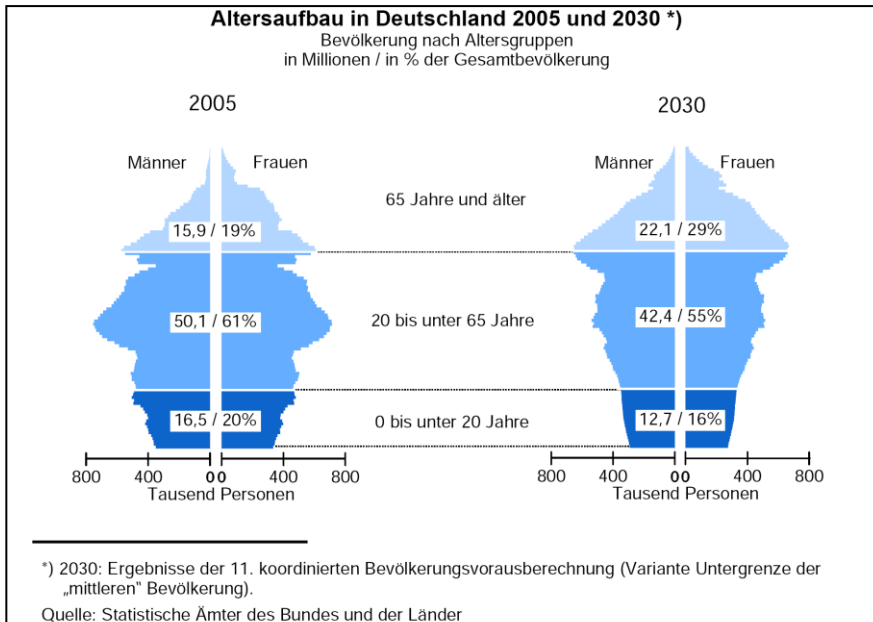
Angesichts der Vielzahl dieser Faktoren und ihrer Wechselwirkungen untereinander ist eine exakte Prognose der zu erwartenden Wanderungsbewegungen nur bedingt möglich und kann im Rahmen dieser Flächennutzungsplanung demnach nur überschlägig erfolgen.

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.

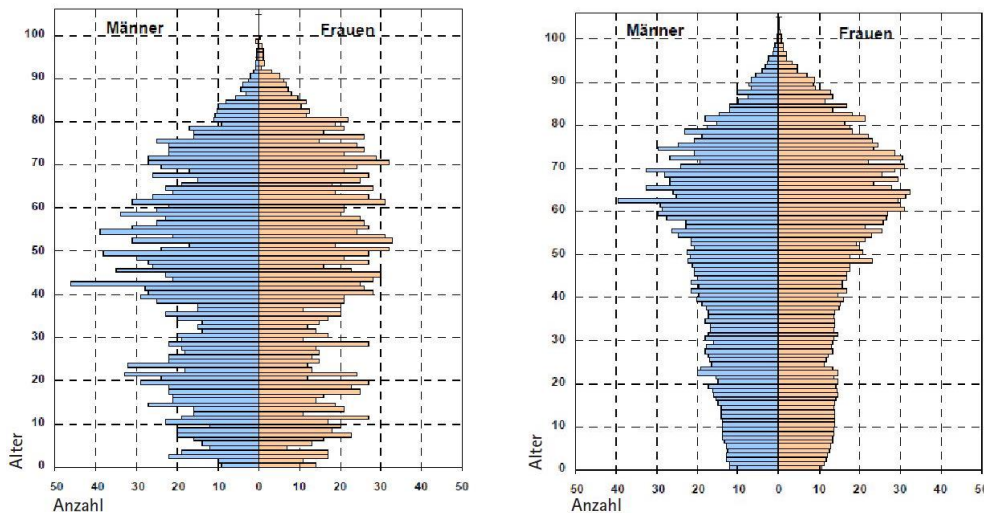
Abb. 6: Altersaufbau in Deutschland 2005 - 2030



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Für die Gemeinde Jemgum werden in diesem Zusammenhang die Daten des Landkreises Leer herangezogen. Hiernach ergibt sich auch in Jemgum bis zum Jahr 2030 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.

Abb. 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 drei Quellen vor. Das „Demographieprofil Jemgum“ wurde vom Landkreis Leer in Zusammenarbeit mit der Bertelsmann Stiftung erarbeitet. In diesem wird im Zeitraum von 2010 bis 2030

von einem Bevölkerungsrückgang von 6,6 % ausgegangen. Die Basisdaten stammen allerdings aus dem Jahr 2012. Die damals für das Jahr 2020 prognostizierte Einwohnerzahl bleibt dabei hinter der aktuellen Einwohnerzahl zurück. Diese Prognose ist somit als veraltet einzuschätzen und kann nicht als Grundlage für die Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs herangezogen werden.

Zusätzlich liegt die kleinteilige Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik aus dem Jahr 2017 für die Gemeinde vor. Diese beruht auf einer Fortschreibung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung. Für den Zeitraum von 2017 bis 2027 wird ein Bevölkerungsrückgang von 2,1 % prognostiziert.

Im September 2020 wurde das Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Leer fertiggestellt. In diesem wird im Zeitraum 2018 – 2035 ein Bevölkerungsrückgang um -5,3 % für die Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs zu Grunde gelegt. Unter Kapitel 3.1 wird allerdings ausgeführt, dass Bevölkerungsvorausberechnungen nicht den Anspruch erheben, die Zukunft vorherzusagen, vielmehr zeigen sie auf, wie sich die Bevölkerung entwickeln würde, wenn bestimmte Entwicklungsbedingungen eintreten. Die zugrunde gelegten Parameter beruhen dabei auf Beobachtungen aus der Vergangenheit, die fortgeschrieben werden. Damit zeigen die Vorausrechnungen auf, was unter bestimmten Annahmen passiert und welche ggf. problematischen Entwicklungen sich daraus ergeben können. Hierdurch werden Signale an Politik und Gesellschaft zum Gegensteuern gesendet und Handlungserfordernisse identifiziert. In der Gemeinde Jemgum zeigt die Entwicklung der jüngsten Vergangenheit deutlich, dass sich eine aktive Baulandpolitik positiv auf die Bevölkerungsentwicklung auswirkt, denn nur über Wanderungsgewinne kann die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ausgeglichen werden. Dies deckt sich mit den im Kapitel 3.1 des oben genannten Wohnraumversorgungskonzeptes getroffenen Aussagen. Die Stabilisierung der Einwohnerzahlen ist für die Gemeinde ein zentrales Ziel, da nur so die vorhandene Infrastruktur erhalten werden kann. Diesem Ziel soll über eine aktive Flächenpolitik entsprochen werden.

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.

Tab. 4: Durchschnittliche Wohnungsbelegungsdichte

Haushaltsgröße/ Wohnungsgröße	1987	2011	2017

Land Niedersachsen	2,44	2,2	2,0
Landkreis Leer	2,76	2,4	2,1
Gemeinde Jemgum	3,00	2,3	

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (1987), Zensus 2011, NBank (2017), 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. Für die Gemeinde Jemgum liegen keine aktuellen Zahlen vor. Da sich die Werte für den Landkreis Leer im Jahr 2011 allerdings nicht wesentlich unterscheiden ist davon auszugehen, dass die durchschnittliche Wohnungsbelegungsdichte in der Gemeinde Jemgum aktuell ebenfalls bei etwa 2,1 liegt.

Aktuell geht man davon aus, dass sich dieser Trend zukünftig in moderater Form fortsetzt. Daher wird für 2040 eine mittlere Haushaltsgröße von 2,0 - 1,9 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 Landesamtes für Statistik Niedersachsen hinzugezogen.

Gemäß den vorliegenden Daten ist das Einfamilienhaus seit jeher der am stärksten nachgefragte Gebäudetyp in Jemgum (89 %). Darauf folgt der Anteil der Gebäude mit zwei Wohnungen (9 %, Doppelhäuser) und der Geschosswohnungsbau (2 %, 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 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 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.

3.1.6 Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2040

Wie oben bereits erläutert, sind für die Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs zwei Faktoren maßgeblich, die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen.

Dabei lässt sich allerdings festhalten, dass sowohl Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung für kleine Gemeinden als auch zur Entwicklung der Haushaltsgrößen mit erheblichen Unsicherheiten verbunden sind. Womit eine seriöse Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs auf Grundlage dieser Werte nahezu unmöglich ist.

Für die Gemeinde Jemgum liegen aktuell die kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik und das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Leer vor. Diese gehen von einem Bevölkerungsrückgang in den nächsten Jahren aus. Allerdings konnte die Gemeinde in den letzten Jahren deutliche Wanderungsgewinne verzeichnen, die so nicht prognostiziert wurden.

Darüber hinaus können keine zuverlässigen Aussagen zur Entwicklung der Haushaltsgrößen getroffen werden. Eine Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße auf 1,9 Personen je Haushalt in den nächsten 20 Jahren erscheint vor dem Hintergrund der bisherigen Entwicklungen nicht unwahrscheinlich. Allerdings ist auch davon auszugehen, dass sich der bisherige Trend der Verkleinerung der Haushaltsgröße lediglich in moderater Form fortsetzen wird. Sofern man eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 annimmt, wirkt sich das allerdings erheblich auf die zukünftige Haushaltszahl aus.

Variationen bei den oben genannten Parametern wirken sich erheblich auf den zukünftigen Wohnbauflächenbedarf aus.

Als zusätzlicher Indikator für die Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs soll daher die Entwicklung der letzten Jahre herangezogen werden. So wurden in den letzten 5 Jahren durchschnittlich etwa 7 Baugrundstücke pro Jahr verkauft. Dies entspricht einem Bedarf von 140 Grundstücken in den nächsten 20 Jahren. Bei einer angenommenen Grundstücksgröße von durchschnittlich 700 m² ergibt sich ein reiner Baulandbedarf von 9,8 ha. In Wohnbauflächenbedarfsanalysen werden üblicherweise 30 % für Erschließungs-, Entwässerungs- und Grünflächen hinzugerechnet. Womit sich ein Bruttowohnbaulandbedarf von insgesamt etwa 12,74 ha ergibt.

Die Entwicklungen in der jüngsten Vergangenheit zeigen deutlich, dass Wanderungsgewinne und damit eine Stabilisierung der Einwohnerzahl nur erreicht werden können, wenn ein ausreichendes Angebot an attraktiven Wohnbaugrundstücken und Immobilien zur Verfügung steht. Daher sieht sich die Gemeinde auch bei negativen Bevölkerungsprognosen in der Pflicht, Wohnbauflächen für den langfristigen Bedarf im Flächennutzungsplan auszuweisen.

3.1.7 Baulandreserven

Dem zukünftigen Baulandbedarf 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.

Aktuell steht im Gemeindegebiet lediglich ein Grundstück zum Verkauf. 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.

Die Ortschaften Holtgaste und Critzum zeichnen sich durch ein aktives Gemeinwesen aus, welches die Ortslagen zu attraktiven Wohnstandorten insbesondere für Personen, die einen Bezug zur Ortschaft haben, macht. Daher hat man sich dazu entschieden hier ebenfalls kleinteilig zusätzliche Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Ortschaften auszuweisen.

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 Leerstandszahlen 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.

Die Gemeinde Jemgum ist in das Dorferneuerungsprogramm und das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen worden.

3.1.10 Innenentwicklung

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der kommunalen Planung vorrangig eine städtebauliche Innenentwicklung über Verdichtung- und Aufwertungsmaßnahmen in den Ortskernen zu unterstützen. Zur Stärkung der Innenentwicklung hat die Gemeinde in der Vergangenheit verschiedene Bemühungen unternommen. Zum einen wurde ein Baulücken- und Leerstandskataster erstellt und zum anderen ist die Innenentwicklung ein zentrales Thema im Rahmen der Erstellung der Dorfentwicklungsplanung Rheiderland und des Integrierten Entwicklungskonzeptes – Interkommunales Netzwerk Rheiderland. Aktuell gibt es konkrete Bestrebungen das ehemalige Ziegeleigelände in Jemgum umzunutzen.

Baulücken- und Leerstandskataster

Um Innenentwicklungspotenziale zukünftig besser identifizieren zu können, hat die Gemeinde durch den Landkreis Leer ein Baulücken- und Leerstandskataster erstellen lassen, auf das die Gemeinde über das Landesintranet zugreifen kann.

Das Baulückenkataster enthält Informationen, ob sich die Baulücke im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befindet oder lediglich im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen ist. Darüber hinaus wird zwischen öffentlichen und privaten Flächen unterschieden. Aus dem Baulückenkataster geht hervor, dass insbesondere in Jemgum aber auch in den kleineren Ortschaften noch Innenentwicklungspotenziale bestehen. Ein großer Teil der bisher ungenutzten Flächen befindet sich allerdings in Privatbesitz. Die öffentlichen Grundstücke, die sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befinden, werden auf der Internetseite der Gemeinde zum Verkauf angeboten.

Im Leerstandskataster wird zwischen Wohngebäuden, die leer stehen, solchen in denen die Bewohner nur mit Nebenwohnsitz gemeldet sind und Ferienwohnungen unterschieden.

Dorferneuerung Rheiderland - Handlungsfeld Innenentwicklung / Flächensparen

Im Rahmen der Erstellung der Dorfentwicklungsplanung Rheiderland und dem Integrierten Entwicklungskonzept – Interkommunales Netzwerk Rheiderland wurden

verschiedene Projekte ausgearbeitet, die dem Themenbereich „Innenentwicklung“ zuzuordnen sind. Dazu gehören unter anderem die Projekte „Entwicklung des ehemaligen Ziegeleigeländes Reins“, „Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Ortskern Jemgum“ und „Entwicklung der ehemaligen Molkerei in Ditzum“. Als eine mögliche Maßnahme des Projektes „Erhaltung ortsbildprägender Gebäude und Verbesserung des Ortsbildes“ wurde ein Förderprogramm „Jung kauft Alt“ angeführt. Im Rahmen eines solchen Förderprogrammes würden junge Familien beim Kauf einer alten Immobilie finanziell unterstützt werden. Auf diese Weise könnte dem Leerstand in den alten Gebieten entgegengewirkt werden.

3.1.11 Fazit

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 Wohnraumanprüchen 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 Haushaltsgößen 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.

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 insofern als Chance zu nutzen, als attraktive gewerbliche Bauflächen geschaffen werden sollten, 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 2019 679 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Gemeindegebiet ihren Arbeitsplatz. Davon waren 9 % in der Land- und Forstwirtschaft tätig, 41 % im produzierenden Gewerbe. Weitere 27 % waren im Bereich Handel, Gastgewerbe, und Verkehr sowie 23 % 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 (47%) 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.

Abb. 8: Beschäftigte im Landkreis Leer nach Wirtschaftsbereichen (2019)

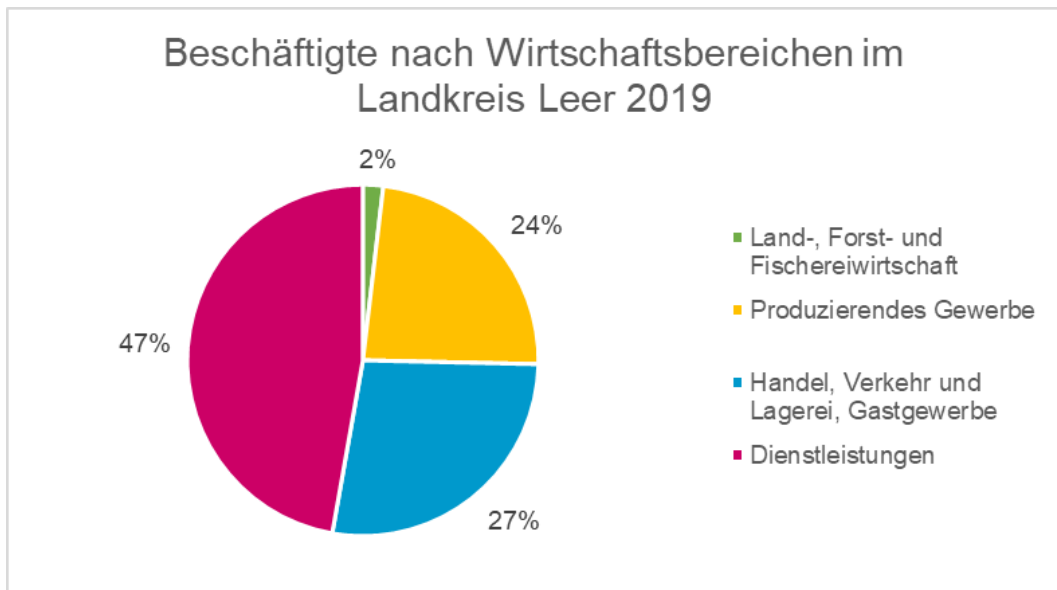
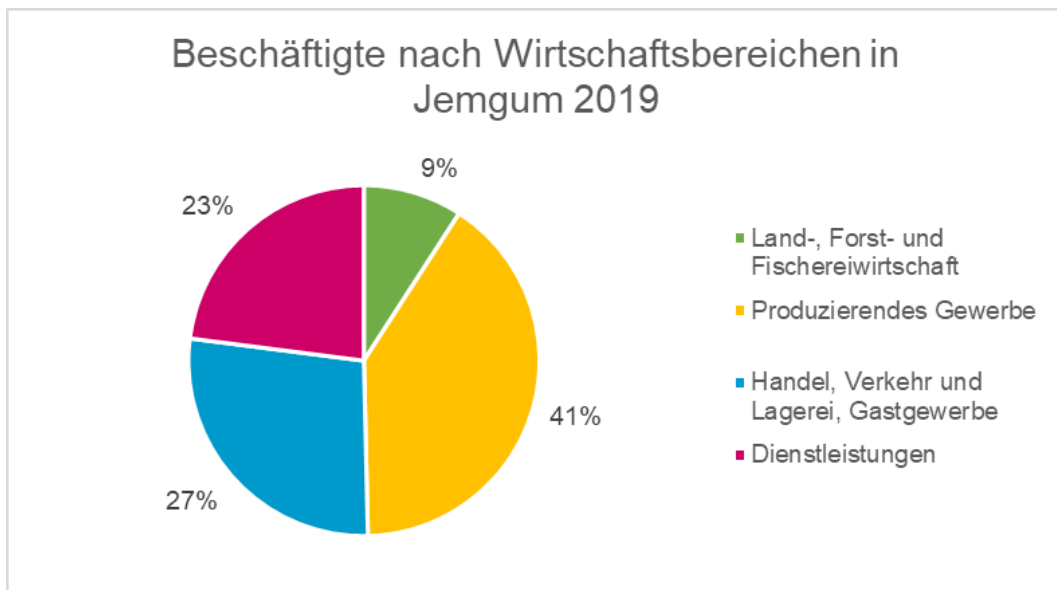


Abb. 9: Beschäftigte in der Gemeinde Jemgum nach Wirtschaftsbereichen (2019)



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 Flächen 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 1.144 im Jahr 2019 in Jemgum wohnhaften sozialversicherungspflichtig Beschäftigten haben laut den Daten des Landesbetriebes für Statistik und Kommunikationstechnologie 912 (79,7 %) ihren Arbeitsort außerhalb des Gemeindegebietes und zählen folglich zu den sogenannten Auspendlern. 232 der Berufstätigen (20,3 %) wohnen und arbeiten in Jemgum.

Von den insgesamt 679 im Jahr 2019 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Jemgum haben rund 447 (65,8 %) Personen ihren Wohnsitz außerhalb des Gemeindegebietes (Einpender). Es besteht somit ein negatives Pendlersaldo von -465 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 2040

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.

Tab. 5: 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.

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 zugrunde gelegten Planungszeitraum.

Tab. 6: 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 Neuauftellung des bisherigen Flächennutzungsplanes im Jahr 1985 bestehenden Angebot an gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet von ca. 22,9 ha wurden bis 2013 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 seit mehreren Jahren keine gewerblichen Bauflächen zur Verfügung. Hierdurch wurde die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde deutlich eingeschränkt. 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.

Die Gewerbeflächeninanspruchnahme der letzten 5 - 10 Jahre soll daher nicht in die Bedarfsermittlung einbezogen werden. Innerhalb des Betrachtungszeitraums von 1985 bis 2013 ergibt sich somit ein jährlicher Flächenbedarf von **etwa 0,7 ha Gewerbeflächen pro Jahr.**

Unter Berücksichtigung des zugrunde gelegten Planungszeitraumes kann für die künftige Gewerbeentwicklung somit ein Flächenbedarf **von rund 14 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 15 ha bis zum Jahr 2040.**

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 15 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 Wandertrend unterstützt werden.

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

Im Flächennutzungsplan werden ca. 23,6 ha gewerbliche Bauflächen neu dargestellt. Diese Ausweisung liegt deutlich über dem ermittelten Flächenbedarf. Allerdings soll der Gemeinde auch bei möglichen Raumwiderständen auf einem Teil der Flächen zukünftig ein ausreichendes Angebot an gewerblichen Bauflächen zur Verfügung stehen, um auf die konkrete Nachfrage der gewerblichen Wirtschaft flexibel reagieren zu können. Die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen stellen demzufolge eine differenzierte Angebotsplanung als Maximalszenario für den anvisierten Planungszeitraum dar, um den unterschiedlichen Standortansprüchen von Unternehmen adäquat Rechnung tragen zu können.

Eine Beschreibung der geplanten neuen Gewerbeflächen mit den jeweiligen Entwicklungszielen erfolgt in Kapitel 4.

3.3 Natur und Landschaft

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, 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 Gemeinde Jemgum hat die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2a BauGB berücksichtigt. Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan werden auf Basis aktueller Bestandserfassungen, die im Flächennutzungsplan neu aufgenommenen gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Eignung und Auswirkungen geprüft. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die sich aus der Realisierung der Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan ergeben, werden hierin dargestellt und bewertet. Für diejenigen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Sinne des BNatSchG vermieden werden können, wird eine überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfes durchgeführt. Die konkrete Eingriffsbilanzierung und die abschließende Festlegung der Maßnahmen zur Kompensation erfolgt im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde (vgl. Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes).

Weite Teile des Gemeindegebietes sind nach unterschiedlichen naturschutzfachlichen Aspekten unter besonderen Schutz gestellt. Es handelt sich dabei um die folgenden im Verzeichnis der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer aufgenommenen Schutzgebiete und Schutzobjekte gem. dem BNatSchG:

- Nationalpark (NP) gem. § 24 BNatSchG
- Naturschutzgebiete (NSG) gem. § 23 BNatSchG
- Landschaftsschutzgebiete (LSG) gem. § 26 BNatSchG
- gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG
- Europäisches Schutzgebiet nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie gem. § 32 BNatSchG
- Europäische Vogelschutzgebiete

Die oben angeführten Schutzgebiete und Schutzobjekte werden im Flächennutzungsplan gem. § 5 (4) BauGB weitestgehend nachrichtlich übernommen. Die geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Weitere Informationen zu den o. g. im Gemeindegebiet vorhandenen geschützten Bereichen sind dem Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

3.4 Bildung/ soziale Infrastruktur/ Kultur

Die erforderliche Ausstattung einer Stadt mit infrastrukturellen Einrichtungen des Bildungs-, Sozial- und Kulturwesens hängt maßgeblich von der Einwohnerzahl ab. Im Idealfall entspricht die Versorgung mit Einrichtungen für den Gemeinbedarf der Nachfrage durch die Bevölkerung. Die raumordnerisch festgelegten Vorgaben bezüglich zentralörtlicher Funktionen (Zentrale Orte) und deren Einzugsbereiche sind hierbei ebenso zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Jemgum verfügt als Grundzentrum und der damit verbundenen Versorgungsfunktion für das Gemeindegebiet bereits über ein vielfältiges Angebot an infrastrukturellen Einrichtungen des Bildungs-, Sozial-, Gesundheits- und Kulturwesens. Im Zuge der Neudarstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan sind bereits im Vorfeld die mittel- bis langfristig erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen im sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Bereich zu ermitteln und durch entsprechende Flächenzuweisungen zu berücksichtigen.

3.4.1 Kindergärten

Das Kindertagesstättengesetz des Landes Niedersachsen vom 01.01.1993 legt ab dem 01.01.1996 einen Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz für alle Kinder ab dem dritten Lebensjahr bis zum Schuleintritt fest.

Im Gemeindegebiet gibt es zwei Kindergärten. In der Kita Midlum stehen derzeit 63 Plätze für Kinder ab 3 Jahren und 30 Krippenplätze für Kinder unter 3 Jahren zur Verfügung, in der Kita Ditzum sind es altersübergreifend 25 Plätze. Die beiden Kindertagesstätten stehen in der Trägerschaft des Freundeskreises Kindergarten Niederrheiderland e.V..

Tab. 7: Kindergärten in der Gemeinde Jemgum

Ortsteil	Name / Adresse	Träger
Midlum	Kindertagesstätte Midlum Midlumer Straße 44 26844 Jemgum	Freundeskreis Kindergarten Niederrheiderland e. V.
Ditzum	Kindertagesstätte Ditzum Schoolstraat 2 26844 Jemgum-Ditzum	Freundeskreis Kindergarten Niederrheiderland e. V.

Quelle: Gemeinde Jemgum, Stand: November 2020

Da aktuell und auch zukünftig zusätzliche Krippenplätze benötigt werden, ist der Neubau einer entsprechenden Einrichtung auf einer Fläche westlich des Toten Wegs in Jemgum geplant.

Die beiden bestehenden Kindergärten und die Fläche für den geplanten Neubau werden im Flächennutzungsplan als Anlagen und Einrichtungen des Gemeindebedarfs mit der Zweckbestimmung „Kindergarten / Kinderkrippe“ gem. § 5 (2) Nr. 2 a BauGB dargestellt.

Als Anlagen für soziale Zwecke sind Kindergärten im Übrigen in den durch die Baunutzungsverordnung vorgesehen Gebietskategorien (z.B. allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO) allgemein zulässig, so dass sie innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen (W) und gemischten Bauflächen (M) ohne Einschränkung realisiert werden könnten. Auf diese Weise wird eine größtmögliche Flexibilität bei der Wahl eines bedarfsgerechten, möglichst wohnortnahen Kindergartenstandortes sichergestellt.

3.4.2 Schulen

Im Gemeindegebiet besteht entsprechend der zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum ein Angebot an allgemeinbildenden Schulen. Das Schulangebot umfasst neben dem Primarbereich (zwei Grundschulen) im Sekundarbereich I eine Oberschule. Die Schulen liegen in den Ortschaften Jemgum und Ditzum. Weiterbildende Schulen befinden sich in Leer.

Tab. 8: Schulen in der Gemeinde Jemgum

Schulart	Ortsteil bzw. Ortschaft	Name / Adresse
----------	-------------------------	----------------

Grundschule	Jemgum	Grundschule Jemgum Auf der Wierde 4 26844 Jemgum
	Ditzum	Grundschule Ditzum Molkereistraße 23 26844 Jemgum-Ditzum
Oberschule	Jemgum	Carl-Goerdeler-Schule Jemgum (Haupt- und Realschule) Deichstraße 1 26844 Jemgum

Quelle: Gemeinde Jemgum, Stand: Januar 2017

Die Schulstandorte im Gemeindegebiet werden im Flächennutzungsplan als Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ gem. § 5 (2) Nr. 2a) BauGB dargestellt.

Die Schulversorgung in Jemgum gilt mit den vorhandenen Einrichtungen derzeit als gesichert. In Bezug auf die im Rahmen dieser Flächennutzungsplanung vorgesehene Neudarstellung von Wohnbauflächen (W) ist für den Planungszeitraum davon auszugehen, dass die Schülerzahlen langfristig stabil bleiben bzw. ein ggf. möglicher Anstieg über die vorhandenen Schulkapazitäten gedeckt werden kann und dazu beiträgt, vorhandene Schulstandorte zu sichern. Ein zusätzlicher Flächenbedarf für Schulerweiterungen, der im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen wäre, ist entsprechend dem aktuellen Kenntnisstand nicht zu erwarten.

3.4.3 Sonstige Bildungseinrichtungen

Als weitere Bildungseinrichtung befindet sich in der Gemeinde Jemgum eine Außenstelle der Volkshochschule Leer. Da sich die genannte und sonstige Bildungseinrichtungen als Anlagen für kulturelle Zwecke in die Nutzungskataloge der meisten nach der BauNVO bestimmten Gebiete einfügen, erfolgt im Flächennutzungsplan der Gemeinde keine separate Flächenzuweisung.

3.4.4 Medizinische und soziale Versorgung

Die gesundheitliche Versorgung der Gemeindebevölkerung erfolgt derzeit über folgende medizinische Einrichtungen:

Tab. 9: Medizinische Versorgung in der Gemeinde Jemgum

Ortsteil	praktische Ärzte	Zahnärzte	Apotheken
Jemgum	2	1	1
Ditzum	1	1	0

Quelle: Gemeinde Jemgum, Stand: November 2020

Ergänzende finden sich in Jemgum zwei Praxen für Krankengymnastik/Massage. Fachärzte sowie Krankenhäuser befinden sich in Weener (Krankenhaus Rheiderland) sowie in den Mittelzentren Leer (Borromäus-Hospital, Kreiskrankenhaus) und in Papenburg (Marienkrankenhaus).

Arztpraxen als Räume für Freiberufler gem. § 13 BauNVO und sonstige medizinische Einrichtungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind gemäß BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (WA), Dorf- und Mischgebieten (MD, MI) sowie in Kerngebieten (MK) allgemein zulässig, so dass im Bedarfsfall innerhalb der im Flä-

chennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen und Baugebiete ein ausreichender Entwicklungsspielraum für die Unterbringung weiterer medizinischer Versorgungsstrukturen vorhanden ist.

3.4.5 Altenheime / Pflegeeinrichtungen

Anlagen und Einrichtungen der Sozial- und Gesundheitsvorsorge sind in den meisten der nach BauNVO definierten Baugebietskategorien allgemein zulässig, so dass diese im Bedarfsfall möglichst flexibel entwickelt werden können. Hierzu zählen neben Sozialstationen, ambulanten Diensten und Pflegeeinrichtungen auch Alten- und Pflegeheime. In der Gemeinde Jemgum wird derzeit eine Seniorenwohnanlage (Marktstraße 17) durch den Bürgerhilfe e.V. geführt. Darüber hinaus erbringt die Diakoniestation Bunde/Jemgum e.V. ein umfangreiches Pflege- und Serviceangebot.

Altenheime und Seniorenwohnungen werden als Nutzungsart grundsätzlich dem „Wohnen“ zugeordnet und bei der Flächennutzungsplanung durch die Darstellung von Wohnbauflächen (W) entsprechend berücksichtigt. Aufgrund des wachsenden Anteils älterer Bevölkerungsgruppen, im Zuge des demographischen Wandels, ist auch in Jemgum mittel- bis langfristig ein erhöhter Bedarf an sozialen Einrichtungen für die Altenbetreuung und -pflege zu erwarten, der sich innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen flexibel realisieren lässt.

3.4.6 Kirchen / Friedhöfe

Innerhalb des Gemeindegebietes existieren insgesamt 11 Kirchen verschiedener Glaubensgemeinschaften, wobei die Einrichtungen für die evangelische Landeskirche überwiegen (s. Tabelle 16). Diese werden im Flächennutzungsplan in ihrem Bestand gesichert und als Flächen bzw. Anlagen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ gem. § 5 (2) Nr. 2 BauGB dargestellt.

Tab. 10: Kirchen und Friedhöfe in der Gemeinde Jemgum

Ortsteil	Kirche	Friedhof	Flächengröße des Friedhofs
Böhmerwold	evangelisch-reformierte Kirche Böhmerwold	-	-
Critzum	evangelisch-reformierte Kirche Critzum	-	-
Ditzum	evangelisch-reformierte Kirche Ditzum	Ditzumer Hofstraße	1 420 m ²
Hatzum	evangelisch-reformierte Kirche Hatzum	Karkang	1 646 m ²
Holtgaste	evangelisch-lutherische Kirche Holtgaste	Holtgaste	-
Jemgum	evangelisch-reformierte Kirche Jemgum	-	
		Hofstraße	6 849m ²
		Dukelweg (Jüdischer Friedhof)	1 083 m ²
Marienchor	evangelisch-reformierte Kirche Marienchor	Marienchor	1 579 m ²
Midlum	evangelisch-reformierte Kirche Midlum	Denkmalstraße	937 m ²
		Midlumer Straße	2 280 m ²
Nendorp	evangelisch-reformierte	Nendorper Straße	492 m ²

Ortsteil	Kirche	Friedhof	Flächengröße des Friedhofs
	Kirche Nendorp		
Oldendorp	evangelisch-reformierte Kirche Oldendorp	Turmweg	-
Pogum	evangelisch-lutherische Kirche Pogum	Kirchring	1 420 m ²
Insgesamt:			ca. 1,8 ha

Quelle: Gemeinde Jemgum, Stand: Januar 2017

Während der Bau von Kirchen den Religionsgemeinschaften vorbehalten bleibt, ist die Versorgung des Gemeindegebietes mit Friedhöfen aus gesundheitspolizeilichen, sozialen und konfessionellen Gründen Aufgabe der Gemeinde, wobei den Kirchen jedoch das Recht vorbehalten bleibt, für ihre Glaubensmitglieder eigene Friedhöfe anzulegen. In Jemgum gibt es neun Friedhöfe, die sich in kirchlicher Trägerschaft befinden.

Friedhöfe erfüllen mit der Bestattung von Menschen eine hygienische Funktion und dienen dem kulturellen und religiösen Bedürfnis der Bevölkerung nach Orten des Gedenkens und der Besinnung. Abhängig von der Gestaltungsform der Anlage (z. B. Waldfriedhof, Parkfriedhof) können sie sich auch zu Erholungsstätten entwickeln, die gerade älteren Menschen als Kommunikationszentrum dienen. Eine gute Erreichbarkeit ist hierfür Voraussetzung. Viele Friedhöfe haben als kulturhistorische Stätte zudem denkmalpflegerischen Wert. Aus ethischen Gründen sind Friedhöfe vor Einflüssen, die dem kulturellen Zweck der Anlage entgegenstehen, zu schützen. Ein Heranrücken störender Nutzungen, z. B. von Gewerbe- und Industriegebieten oder Sportstätten ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu vermeiden.

Der überwiegende Teil der in der Gemeinde gelegenen Friedhöfe befindet sich angrenzend an eine der historischen Kirchen. Diese zentral in den einzelnen Ortschaften gelegenen Friedhöfe besitzen meist eine geringe Flächengröße. Separate Friedhöfe befinden sich in Jemgum nördlich des „Dukelwegs“ und westlich der „Hofstraße“ sowie in Midlum an der „Midlumer Straße“. Der Jüdische Friedhof befindet sich etwas außerhalb der Ortschaft Jemgum und ist mit seinen 13 Grabsteinen auf einer Fläche von knapp über 1000 m² einer der kleinsten jüdischen Friedhöfe in Ostfriesland.

Im Flächennutzungsplan wird lediglich der flächengrößte Friedhof in der Ortschaft Jemgum als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB ausgewiesen.

In Jemgum gilt die Friedhofsversorgung über das vorhandene Flächenangebot als sichergestellt. Friedhofserweiterungen, die im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen wären, sind derzeit nicht vorgesehen.

3.4.7 Begegnungsstätten – kulturelle Einrichtungen

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich mehrere Begegnungsstätten und Veranstaltungsorten für kulturelle Zwecke und Vereinsarbeit (vgl. Tabelle 17).

Tab. 11: Begegnungsstätten und Veranstaltungsorte in der Gemeinde Jemgum

Ortsteil	Name	Adresse
Jemgum	Dorfgemeinschaftshaus Jemgum	Hofstraße 2

Ortsteil	Name	Adresse
Jemgum	Jugendzentrum	Hofstraße 2
Ditzum	Müllerhaus Ditzum	Mühlenstraße 10
Ditzum	Oll Speitenhus	Sielstraße 34
Nendorp	Alte Schule Nendorp	Nendorper Straße 1
Hatzum	Dorfgemeinschaftshaus Hatzum	Lüttje Hoher Weg 3a
Pogum	Dörphuus Pogum	Pogumer Straße 56

Quelle: Gemeinde Jemgum, Stand: Januar 2017

Die zahlreichen in Jemgum ansässigen Vereine aus den Bereichen Sport, Kultur, Beratung, Umwelt etc. verfügen ihrerseits über diverse Sportler- und Vereinsheime.

Für den überwiegenden Teil der Begegnungsstätten werden im Flächennutzungsplan keine gesonderten Flächen ausgewiesen, da Begegnungsstätten als Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke in allgemeinen Wohngebieten (WA), Dorf- und Mischgebieten (MD, MI) sowie in Kerngebieten (MK) gemäß BauNVO allgemein zulässig sind und somit über die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen und Baugebiete im Bedarfsfall flexible Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind. Lediglich das Dorfgemeinschaftshaus in Jemgum, in dem auch die Gemeindeverwaltung untergebracht ist und das Dörphuus Pogum werden im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gem. § 5 (2) Nr. 2a BauGB aufgenommen.

3.5 Denkmalschutz

Gemäß § 1 (6) Nr. 5 BauGB sind in der Bauleitplanung die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Ziel des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ist es, den Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung von Kulturdenkmalen sicherzustellen, um deren Aussagekraft und Informationswert zu erhalten, wozu gem. § 2 (3) NDSchG auch die angemessene Gestaltung und Umgebung zählt. Als Kulturdenkmale im Sinne der Landesgesetzgebung gelten Baudenkmale, Bodendenkmale und bewegliche Denkmale. Zuständig für die Belange des Denkmalschutzes ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer sowie das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege.

3.5.1 Baudenkmale

In allen Ortsteilen der Gemeinde Jemgum sind gemäß § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz eine Vielzahl von Baudenkmalen ausgewiesen, bzw. befinden sich noch zwei Baudenkmale in der Ausweisung (Soltborg 18 in Holtgaste und die Villa Marienchor 27), die das Ortsbild in besonderem Maße prägen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Einzeldenkmale nach § 3 Abs. 2 NDSchG oder Teile einer baulichen Gruppe nach § 3 Abs. 3 NDSchG. Bestandteile einer Gruppe baulicher Anlagen können hierbei nicht nur Gebäude sein, sondern auch Deich- und Hafenanlagen sowie Wurten (Kirchwurt). Bei Baumaßnahmen im Umfeld der Baudenkmale ist der Umgebungsschutz gem. § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) zu berücksichtigen.

Im Verzeichnis der Kulturdenkmale gem. § 4 NDSchG sind für das Gemeindegebiet die folgenden Baudenkmale konkret aufgeführt:

Tab. 12: Baudenkmäler in der Gemeinde Jemgum

Ortsteil	Straße	Objekttyp (Objektkennziffer)	
		Hafenanlage (Sielhafen) mit: Binnentief (457012.00136M001)	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0021
		Deich (457012.00135)	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. §3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0021
Böhmerwold	Böhmerwold 22a	Kirche, ev.-ref. mit: Wurt, Friedhof (457012.00022M001)	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0005
	Böhmerwold 28	Gulffhaus (457012.00021)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
Critzum	Coldeborg 1	Gulffhaus (457012.00045)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Coldeborgersiel 6	Wohnhaus (Sielwärterhaus, ehem.) (457012.00043)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Critzumer Straße 6	Kirche, ev.-ref. (457012.00046)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG In Gruppe baulicher Anlagen in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0012
	Critzumer Straße 6	Glockenturm 457012.00047	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG In Gruppe baulicher Anlagen in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0012
	Critzumer Straße 6	Wurt (Dorfwurt) 457012.00129	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG

	Critzumer Straße 6	Wurt (Kirchwurt) mit: Friedhof, Graft 457012.00131M001	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0012
Ditzum		Deich (457012.00135)	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0021
	Am Hafen	Hafenanlage (Sielhafen) 457012.00136M001	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0021
	Am Hafen	Fischkutter (Krabbenkutter „Hinderk“) 457012.00160	Bewegliches Denkmal gem. § 3.5 NDSchG
	Am Hafen	Fischkutter (Krabbenkutter „Jan“) 457012.00159	Bewegliches Denkmal gem. § 3.5 NDSchG
	Am Hafen	Fischerboot (Fischerboot „Frauke“) 457012.00161	Bewegliches Denkmal gem. § 3.5 NDSchG
	Ditzumer Hofstraße 1	Wohnhaus (Doppelhaus) (457012.00071)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Ditzumer Hofstraße 10	Wohnhaus (457012.00072)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Ditzumer Hofstraße 11	Wohnhaus (Pfarrhaus, ehem.) 457012.00064	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0016
	Ditzumer Hofstraße 11a	Kirche, ev.-ref. (457012.00065M001)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0016
	Ditzumer Hofstraße 11b	Glockenturm (457012.00066)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0016
	Ditzumer Hofstraße 16	Wohnhaus (457012.00070)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Kirchstraße 2	Wohn-/Geschäftshaus (457012.00137)	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0021

	Kirchstraße 4	Wohnhaus, ehem. 457012.00138	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0021
	Kirchstraße 4a	Gasthaus 457012.00139	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0021
	Kirchstraße 6	Wohn-/Geschäftshaus 457012.00140	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0021
	Kirchstraße 8	Wohnhaus (457012.00141)	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0021
	Pfefferstraße 2	Wohnhaus (457012.00134)	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0021
	Pfefferstraße 5	Wohnhaus (457012.00063)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Pfefferstraße 9	Wohnhaus (457012.00062)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Pfefferstraße 13	Wohnhaus (457012.00061)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Pfefferstraße 15	Wohnhaus mit: Stall (457012.00060M001)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Pogumer Straße 2	Wohnhaus (Villa Mansholt, ehem.) (457012.00120)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Sielstraße	Siel (Brückensiel) 457012.00067	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0021
	Sielstraße 10	Gulphaus (Gulphaus ("Hof Homfeld")) 457012.00069	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Sielstraße 11	Wohnhaus (457012.00110)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG

	Sielstraße 15	Wohn-/Wirtschaftsgebäude, ehem. (Gulphaus / 'Alte Bäckerei') (457012.00166)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Sielstraße 40	Wohnhaus (Sielwärterhaus ("Haus Pommer")) (457012.00068)	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0021
Hatzum	Achter d'Toorn 5	Gulphaus mit: Burggraben, Baumbestand 457012.00038M001	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. §3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0011
	Achter d'Toorn 5	Scheune 457012.00039	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. §3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0011
	Boomborg 5	Gulphaus (457012.00042)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Dorfstraße 2	Gulphaus (457012.00041)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Eilingwehr 2	Gulphaus (457012.00044)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Karkgang	Glockenturm (457012.00037)	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. §3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0010
	Karkgang 1	Kirche, ev.-ref. mit: Friedhof (457012.00036M001)	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. §3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0010
Holtgaste	Holtgaste 7	Wohnhaus (Neue Pastorei) (457012.00147)	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0004
	Holtgaste 7a	Kirche, ev-luth. mit: Friedhofswurt (457012.00016M001)	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0004

	Holtgaste 7b	Glockenturm (457012.00017)	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0004
	Holtgaste 9	Schule, ehem. (ehem. Dorfschule) (457012.00020)	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0004
	Holtgaste 13	Gulfhaus (Alte Pastorei) (457012.00018)	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0004
	Jemgumkloster 2	Gulfhaus (457012.00106M001)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Soltborg 17	Gulfhaus (457012.00107)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
Jemgum	Auf der Wierde 2	Schule mit: Hausmeisterwohnhaus, Nebengebäude (457012.00084M001)	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0018
	Deichstraße 18	Wohnhaus (Müllerhaus, ehem.) (457012.00098)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Dukelweg	Friedhof (Jüdischer Friedhof) (457012.00057)	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0015
	Hofstraße	Friedhof mit: Allee (457012.00146M001)	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0022
	Hofstraße 4	Villa mit: Graft, Garten (457012.00089M001)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Hofstraße 5	Gulfhaus (457012.00088M001)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Hofstraße 6	Wohnhaus (457012.00090)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Hofstraße 8	Wohn-/Geschäftshaus (457012.00091)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Hofstraße 15	Wohnhaus mit: Werkstatt (457012.00087M001)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG

	Hofstraße 17	Wohn-/Geschäftshaus (Post) (457012.00086)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Hofstraße 19	Gasthaus (457012.00085)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Hofstraße 26	Villa mit: Garten, Einfriedungs- mauer (457012.00080M001)	Konstituierender Be- standteil einer Gruppe gem. §3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0017
	Hofstraße 26	Scheune (Gulfscheune) (457012.00081)	Konstituierender Be- standteil einer Gruppe gem. §3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0017
	Hofstraße 37	Wohnhaus (Pfarrhaus, ehem.) (457012.00083)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Hofstraße 39	Gulflhaus (457012.00082)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Jemgumgaste 2	Gulflhaus (457012.00058)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0024
	Jemgumgaste 2	Scheune (Gulfscheune) (457012.00168)	Konstituierender Be- standteil einer Gruppe gem. §3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0024
	Jemgumgaste 4	Gulflhaus (457012.00059)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0024
	Kreuzstraße 2	Mühle (Windmühle) mit: Ma- schinenhaus (457012.00094M001)	Konstituierender Be- standteil einer Gruppe gem. §3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0019
	Kreuzstraße 2	Gulflhaus (Müllerhaus) (457012.00095)	Konstituierender Be- standteil einer Gruppe gem. §3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0019
	Lange Straße 13	Wohnhaus (457012.00092)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Lange Straße 17	Wohnhaus (Albahaus) (457012.00093)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Lange Straße 22	Wohnhaus (457012.00101)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG

	Lange Straße 45	Wohnhaus (457012.00100)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Lange Straße 49	Kirche (St.Johann Baptist, ev.- ref.) (457012.00097)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Marktstraße 2a	Gulnhaus (457012.00105)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Marktstraße 9	Waage, ehem. (457012.00099)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Marktstraße 13	Wohnhaus (457012.00096)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Marktstraße 25	Gulnhaus (457012.00104)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Marktstraße 27	Gasthaus ("Sielhus") (457012.00103)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Oberfletmerstraße 1	Wohn-/Geschäftshaus mit: Baukörper (457012.00079M001)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Oberfletmerstraße 7	Wohn-/Geschäftshaus (457012.00078)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Oberfletmerstraße 27	Wohnhaus (457012.00076)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Oberfletmerstraße 29	Wohnhaus (457012.00075)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Oberfletmerstraße 34	Schmiede, ehem. (457012.00077)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Oberfletmerstraße 35	Wohnhaus (457012.00074)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Oberfletmerstraße 39	Amtshaus, ehem. (457012.00073)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
Marienchor	Marienchor 1	Gulnhaus (457012.00023)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Marienchor 23	Kirche, ev.-ref. mit: Friedhofs- wurt (457012.00024M001)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0006
	Marienchor 23	Wohnhaus (Pfarrhaus) (457012.00025)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0006
Midlum	Denkmalstraße	Kirche, ev.-ref. mit: Wurt, Baumbestand (457012.00049M001)	Konstituierender Be- standteil einer Gruppe gem. §3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0013
	Denkmalstraße	Glockenturm (457012.00050)	Konstituierender Be- standteil einer Gruppe gem. §3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0013
	Denkmalstraße 5	Wohnhaus (457012.00048)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG

	Eppingawehr 2	Gulfhaus (457012.00054)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Midlumer Straße 1	Gulfhaus (457012.00056)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Midlumer Straße 3	Gulfhaus (457012.00055)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Midlumer Straße 4	Wohn-/Wirtschaftsgebäude (457012.00144)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Midlumer Straße 6	Wohnhaus (Ziegelei Cramer) mit: Graft (457012.00052M001)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0014, 457012Gr0023
	Midlumer Straße 6	Scheune (Gulfscheune (Zie- gelei Cramer)) (457012.00132)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0014, 457012Gr0023
	Midlumer Straße 18	Wohnhaus (457012.00051)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Teelkeweg 1	Ringofen (Ziegelei Cramer) (457012.00149M001)	Konstituierender Be- standteil einer Gruppe gem. §3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0023
	Teelkeweg 2	Schornstein (Ziegelei Leding) mit: Ziegelei (457012.00152M001)	Konstituierender Be- standteil einer Gruppe gem. §3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0023
Nendorp	Nendorper Straße	Kirche, ev.-ref. mit: Wurt (457012.00033M001)	Konstituierender Be- standteil einer Gruppe gem. §3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0009
	Nendorper Straße 17	Gulfhaus (457012.00035)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
Oldendorp	Turmweg 2	Kirche, ev.-ref. mit: Wurt (457012.00031M001)	Konstituierender Be- standteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0008
	Turmweg 2	Glockenturm (457012.00032)	Konstituierender Be- standteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0008

Pogum	Kirchring 4	Kirche, ev-luth. mit: Wurt, Friedhof (457012.00027M001)	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0007
	Kirchring 4	Glockenturm (457012.00028)	Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: 457012Gr0007
	Kirchring 17	Gulflhaus (457012.00026)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
	Wattweg/Dollartstraße	Siel (Pogumer-/Dyksterhusener Siel) (457012.00030)	Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG

Quelle: Verzeichnis der Baudenkmale des Landkreises Leer (Stand 2016)

Nähere Ausführungen zur denkmalpflegerischen Bedeutung der einzelnen Bauwerke und Gruppen können der Denkmalliste des Landkreises Leer entnommen werden.

Neben den in der vorstehenden Tabelle aufgeführten Einzeldenkmälern und den denkmalwerten Gruppen baulicher Anlagen nach § 3 Abs. 3 NDSchG befinden sich im Gemeindegebiet auch noch besondere Siedlungsstrukturen, die die Kulturlandschaft prägen. Hierzu gehören zum Beispiel Warftdörfer oder Aufstreckssiedlungen. So besitzen die historischen Ortskerne siedlungsgeschichtliche Bedeutung. Herauszustellen ist hier insbesondere die Bedeutung des Ortes Ditzum für den ostfriesischen Kulturraum.

Weitere Gruppendenkmale und historische Siedlungen in der Gemeinde sind:

- die Holtgaster Wurt mit der „Gruppe Kirche Holtgaste“,
- die Aufstreckssiedlungen mit einer Reihung der Gulfhäuser auf Wurten entlang der Straßen Böhmerwold, Marienchor und St.Georgiwold mit Denkmalgruppen im Bereich der Kirchen Marienchor „Gruppe Kirche Marienchor“,
- der historische Ortskern auf der Dorfwurt von Jemgum mit verschiedenen Denkmalgruppen,
- der Ort Jemgumgaste „Gruppe Jemgumgaste“,
- die historischen Ortskerne von Midlum und Critzum,
- die historischen Ortskerne auf der Dorfwurt von Hatzum, Nendorp, Oldendorp und Pogum,
- die Gruppe Sielhafen Ditzum (hierzu gehören: das Siel mit Sielwärterhaus, der Hafen mit den begleitenden Deichstücken, das Brückensiel und das Binnentief, sowie die westliche Bebauung am Hafenrand (Kirchstr. 2-8).),
- und die Gruppe Kirche Ditzum.

3.5.2 Bodendenkmale

Das Gemeindegebiet ist durch zahlreiche Fundstellen, archäologische Verdachtsflächen und siedlungstopografische Verdachtsflächen gekennzeichnet. Grundlegend ist

hierfür, dass das Rheiderland durch seine Nähe zur Emsmündung als bevorzugtes Siedlungsterrain angesehen wurde.

Im Untersuchungsraum befinden sich vermehrt Fundstellen entlang des etwa 1 km breiten Emsuferwalles. Es handelt sich hierbei um sehr alte Siedlungsstandorte, die in die vorrömische Eisenzeit (bis in das 7. vorchristliche Jahrhundert) zurückgehen. Daraus sind die heutigen Ortskerne entstanden. Zum Schutz vor den Hochwässern hat man Wurten aufgeworfen. Davon finden sich einige als bebaute und unbebaute Dorf- und Gehöftwurten entlang der Ems. Der Emsuferwall ist zudem durch den Kleiboden gekennzeichnet. Dieser eignet sich hervorragend als Ackerfläche, wurde aber auch seit dem 12. Jahrhundert als Rohstoff für die Tonziegelproduktion gewonnen. Ausgrabungen im Bereich des Erdgasspeichers Jemgum haben im weiten Umfeld der bekannten Wurten zahlreiche archäologisch relevante Bodeneingriffe bewiesen, die im Zusammenhang mit den Wurtendörfern stehen.

Parallel zum erhöhten Emsuferwall verläuft das vernässte Sietland. Hier finden sich einzelne bewohnte und unbewohnte Gehöftstandorte, die auf sachten Geestinseln oberhalb des heutigen Geländes angelegt worden sind. Auch sind dem Archäologischen Dienst im Umfeld zahlreiche Oberflächenfundstellen bekannt.

Der zentrale Teil des Rheiderlandes ist durch ehemalige Moorflächen geprägt. Sie wurden ab dem 12. Jahrhundert durch sog. Aufstrecksiedlungen (Hatzumerfeh, Marienchor, Böhmerwold) erschlossen, von denen eine Vielzahl von Siedlungsphasen nachweisbar und als unterirdische Denkmalsubstanz erhalten ist.

Im gesamten Gemeindegebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) §§ 2, 6, 13 und 14). Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

In diesem Zusammenhang wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des NDSchG meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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.“

3.6 Sport, Freizeit und Erholung

Zunehmende Freizeit und steigende Mobilität der Bevölkerung verursachen eine erhöhte Nachfrage nach außerhäuslichen Freizeitmöglichkeiten, wobei dem Sport als

aktive Beschäftigung neben der ruhigen Erholung in der Landschaft eine wachsende Bedeutung zufällt. Unter Berücksichtigung dieser allgemeinen gesellschaftlichen Entwicklung hat sich in der Gemeinde Jemgum, im Rahmen der bisherigen Siedlungsentwicklung, ein der Gemeindegröße entsprechendes Angebot an Sport- und Freizeiteinrichtungen etabliert. Der Bedarf an Sport- und Freizeiteinrichtungen und die Bildung eines vielfältigen Vereinslebens bedingen sich gegenseitig. Neben dem gesundheitlichen Aspekt kommt somit auch die soziale Komponente der Sport- und Freizeitgestaltung zum Tragen. Die verschiedenen Angebote richten sich dabei an die besonderen Ansprüche der ortsansässigen Bevölkerung sowie der Naherholungssuchenden und Urlauber.

3.6.1 Sportplätze und Sportanlagen

Insgesamt werden im Gemeindegebiet derzeit folgende Einrichtungen und Anlagen geführt:

- 4 Sportplätze
- 1 Mini-Spielfeld
- 2 Reitplätze
- 1 Eislaufbahn
- 2 Tennisplätze
- 2 Turnhallen
- mehrere Bolzplätze.

Die insgesamt 6 im Gemeindegebiet ansässigen Sportvereine bieten derzeit 20 Sportarten an.

Im Flächennutzungsplan wird das Sportzentrum am nordöstlichen Rand der Ortschaft Jemgum als Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ausgewiesen. Hier befinden sich das Vereinsheim des Mitgliedstärksten Sportvereins in der Gemeinde Jemgum sowie 2 Sportplätze, 1 Minispielfeld und 2 Tennisplätze. Die zwei Sportplätze am südlichen Ortsrand von Ditzum werden ebenfalls als Grünfläche ausgewiesen. Die Sporthalle unmittelbar nördlich des Rathauses Jemgum wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gem. § 5 (2) Nr. 2a BauGB aufgenommen.

Die im Gemeindegebiet vorhandenen Kinderspielplätze werden im Flächennutzungsplan zum Teil über die Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielanlage“ gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB und zum Teil mit Hilfe eines Planzeichens ohne Flächendarstellung gesichert. Das bestehende Angebot gilt derzeit als ausreichend. Im Rahmen der weiteren Siedlungsentwicklung wird das Angebot im Bedarfsfall im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erweitert.

3.6.2 Wassersport und Freizeit

Am südlichen Rand des Gemeindegebietes befindet sich in der Ortschaft Soltborg der Badensee Holtgaste. Der See ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB mit der Zweckbestimmung „Erholung“ dargestellt. Östlich des Ortskerns von Ditzum wurden 2011 die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Naturbads geschaffen. Im Bereich des Betriebsgebäudes wird ebenfalls eine Sonderbaufläche und für die Außenbereiche eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Badeplatz / Freibad gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dargestellt. Eine Badestelle befindet sich zudem im Bereich Jemgum Hafen. Aufgrund der geringen

Flächengröße erfolgt hier allerdings keine gesonderte Flächenausweisung. In Jemgum befindet sich zudem ein Sportboothafen.

3.6.3 Radwanderrouen und Wanderwegenetz

Als überörtliche Radwanderstrecke führt die „Internationale Dollart-Route“, eine ca. 361 km lange Rundwanderoute durch die Gemeinden Ostfrieslands. Im Gemeindegebiet Jemgums verläuft die Dollart-Route entlang des Emsdeichs bis zur Ortschaft Hatzum. Hier biegt sie in Richtung Süden ab. Ab Dyksterhusen verläuft der Radweg wieder entlang des Ems Deichs bis zur Ortschaft Ditzum.

In der Ortschaft Ditzum bietet die Touristik GmbH „Südliches Ostfriesland“ eine „Paddel- & Pedal“ Station an. Von hier aus kann man eine kombinierte Fahrrad und Kanu Tour machen.

Das Radfahren ist im ostfriesischen Raum eine beliebte Freizeitaktivität, nicht zuletzt deswegen, weil es auf Grund der landschaftlichen Voraussetzungen (geringe Steigungen) von allen Bevölkerungsgruppen betrieben werden kann. Aus diesem Grund ist das Angebot an örtlichen und überörtlichen, gut ausgebauten und beschilderten Radwanderrouen ein wichtiger Faktor zur Attraktivitätssteigerung des Gemeindegebietes. Eine gesonderte Darstellung der Dollart-Route im Flächennutzungsplan ist allerdings nicht erforderlich.

3.7 Tourismus

Neben dem traditionellen Tourismus auf den ostfriesischen Inseln hat sich in den vergangenen Jahrzehnten auch auf dem ostfriesischen Festland eine Fremdenverkehrsstruktur entwickelt, die zwischenzeitlich in der Gemeinde Jemgum auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zunehmend an Bedeutung gewinnt. Die Gemeinde verzeichnet mittlerweile nahezu 100.000 Übernachtungen jährlich. Die naturräumlichen Gegebenheiten und die zahlreichen Sehenswürdigkeiten machen die Gemeinde auch für Tagesgäste zu einem attraktiven Ziel. Die touristische Infrastruktur wurde seit den 70er Jahren in erheblichem Maße ausgebaut. Dabei wurden auch EU-Fördermittel in Anspruch genommen.

Die Ortschaften Ditzum und Pogum sind im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr ausgewiesen. An diesen Standorten sollen andere Nutzungen frühzeitig mit dem Fremdenverkehr so in Einklang gebracht werden, dass sie langfristig die Sicherung und Entwicklung des Fremdenverkehrs unterstützen. Die Ortschaft Jemgum ist als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen. Hier ist das vorhandene Angebot an Erholungsinfrastruktur und kulturellen Angeboten zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die Ortschaft Ditzum ist seit 2010 zudem staatlich anerkannter Erholungsort. Mit dieser amtlich bescheinigten Prädikatisierung ist ein gewisser Qualitätsstandard für die örtlichen touristischen Aufenthaltsbedingungen und Anforderungen eines Erholungsortes verbunden. In der Region Weser-Ems gibt es eine Vielzahl sogenannter prädikatisierter Orte. Diese staatlichen Anerkennungen stützen sich auf die Landesverordnung über die Anerkennung als Kur- oder Erholungsort sowie die vom Deutschen Heilbäderverband e.V. und Deutschen Tourismusverband e.V. herausgegebenen Begriffsbestimmungen von Kurorten, Erholungsorten und Heilbrunnen. Es sind Grundlagen, die den Gästen eine bundesweite Einheitlichkeit der Qualitätsstan-

dards sichern sowie den Kur- und Erholungsorten einen fairen Wettbewerb untereinander gewährleisten.

Das grundlegende Konzept des örtlichen Tourismus ist vornehmlich auf ruhige Erholung und den sogenannten „sanften Tourismus“ ausgelegt, deren Grundlage die Landschaft mit ihren gehölzarmen Marschengebieten, die überwiegend als Grünland genutzt werden, ist. Große Teile des Gemeindegebietes besitzen eine besondere Bedeutung für Brut- und Gastvögel (EU Vogelschutzgebiet), was die Gemeinde insbesondere für Naturliebhaber zu einem attraktivem Ziel macht.

Der Wohnmobiltourismus genießt eine ständig steigende Nachfrage, was sich an der Ausnutzung der vorhandenen Stellplätze in Ditzum zeigt. Dabei ist es überwiegend ein Ruhe suchendes Publikum, welches derartige Angebote nutzt. Der Stellplatz am östlichen Rand von Ditzum ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der geplante Stellplatz in Jemgum als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Erholung ausgewiesen. Der Stellplatz am westlichen Rand von Ditzum befindet sich innerhalb einer gemischten Baufläche.

Die Werbung und Vermarktung des touristischen Angebotes erfolgt durch den Verkehrsverein Ems-Dollart e. V. und die Ostfriesland Tourismus GmbH.

3.8 Feuerwehr

Die Freiwillige Feuerwehr Jemgum besteht aus 5 Ortsfeuerwehren mit rund 200 Einsatzkräften. Jährlich werden ca. 65 Einsätze abgewickelt. Die Feuerwehr in Jemgum unterhält eine Jugendfeuerwehr. Insgesamt verfügt die Freiwillige Feuerwehr Jemgum über 10 Fahrzeuge. Die Feuerwehren Ditzum und Jemgum fungieren dabei als Stützpunktwehren während die Feuerwehren aus Holtgaste, Critzum und Hatzum als Feuerwehren mit Grundausstattung eingesetzt sind, die durch die Einsatzkräfte aus Jemgum unterstützt werden. An den Stützpunkten Jemgum und Ditzum sind Tanklöschfahrzeuge stationiert. Die flächendeckende Versorgung des Gemeindegebietes ist damit sichergestellt.

3.9 Land- und Forstwirtschaft

3.9.1 Landwirtschaft/ Geruchsmissionen

Im Flächennutzungsplan werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9 a BauGB planungsrechtlich gesichert. Zum Erhalt und zur Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe gelten die Vorschriften des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Hiernach zählen land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie Betriebe des Gartenbaus zu den privilegierten Nutzungen, so dass entsprechende Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich bevorzugt zulässig sind.

Die Landwirtschaft nimmt innerhalb des Gemeindegebietes Jemgum einen relativ hohen Stellenwert ein. So wurden 2018 in Jemgum 82 % der Gesamtfläche für landwirtschaftliche Zwecke genutzt, während die entsprechende Vergleichszahl für den Landkreis (71,0 %) und das Land Niedersachsen (58 %) deutlich darunter liegen.

Tab. 13: Flächennutzung

	Landwirtschaftlich genutzte Fläche (Anteil an der Gesamtfläche)	
	1979	2018
Gemeinde Jemgum	84,0 %	82 %
LK Leer	81,1 %	71 %
Niedersachsen	65,4 %	58 %

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Als Bewirtschaftungsform überwiegt die Grünlandnutzung mit 94,6 % (2010).

In den letzten Jahren ist eine Abnahme der Gesamtzahl der Erwerbsbetriebe zu beobachten. So waren es im Jahr 2001 noch ca. 100 Betriebe. Bis zum Jahr 2010 ging die Zahl auf 85 Betriebe zurück. Zeitgleich erfolgt eine Vergrößerung der Betriebsstrukturen. Im Jahr 2001 wurden 12 Betriebe mit Flächengrößen über 100 ha gezählt, im Jahr 2010 waren es schon 20 Betriebe.

Die Viehhaltung, insbesondere die Rinderhaltung in Verbindung mit der Grünlandbewirtschaftung, spielt in Jemgum eine wichtige Rolle. Alle in Jemgum 2010 erfassten Landwirtschaftlichen Betriebe betrieben im Jahr 2010 Tierhaltung. 68 % dieser Betriebe hielten Rinder, 12 % Pferde und 13 % Ziegen und Schafe.

Im Rahmen der kommunalen Flächennutzungsplanung gilt es die landwirtschaftlichen Strukturen im Gemeindegebiet zu sichern und Konflikte mit konkurrierenden Nutzungen zu vermeiden. Im Gegensatz zu Raumansprüchen, wie bspw. denen der Trinkwassergewinnung und des Naturschutzes kommt es im Rahmen der Siedlungsentwicklung zu einem dauerhaften Flächenentzug landwirtschaftlicher Nutzflächen. Des Weiteren besteht zwischen viehhaltenden Betrieben und zu schützenden Nutzungen (z. B. Wohnnutzungen) im Sinne des Immissionsschutzrechtes ein Konfliktpotenzial, welches im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. So kann es beim Heranrücken von Siedlungsentwicklungsflächen an bestehende Betriebe zu unverträglichen Geruchsbelastungen kommen, während gleichzeitig landwirtschaftliche Betriebe durch die zu berücksichtigenden Schutzansprüche der geplanten Nutzungen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden können. Grundsätzlich gilt es im Rahmen der kommunalen Flächennutzungsplanung für potenzielle städtebauliche Entwicklungsräume die mögliche Betroffenheit landwirtschaftlicher Hofstellen aufzuzeigen, um Landnutzungs- sowie Standortkonflikte bereits im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung zu vermeiden.

Zur Vermeidung von Konfliktsituationen sind Mindestabstände zwischen den Emittenten und schutzwürdigen Nutzungen einzuhalten, die entsprechend den jeweils anzuwendenden fachgutachterlichen Bewertungsverfahren (TA Luft, VDI-Richtlinien, Ausbreitungsberechnung gem. GIRL) zu ermitteln sind. Im Rahmen der jeweiligen Bewertung ist dabei über den Bestandsschutz hinaus eine angemessene Betriebsentwicklung der Hofstellen zu berücksichtigen, um den Anforderungen des Marktes und anderen Rahmenbedingungen in der Landwirtschaft Rechnung zu tragen.

Die Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe sowie immissionschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf die Geruchsmissionssituation wurden im Rahmen der vorliegenden Neuausweisung von Bauflächen dahingehend berücksichtigt, dass hier eine Vorprüfung in Bezug auf die diesbezügliche Verträglichkeit im

Bereich der Plangebiete erfolgte. Für die Darstellungen neuer Bauflächen sind hier- nach vorab keine unzumutbaren Konfliktsituationen zu erkennen. Bei einigen Ent- wicklungsflächen ist allerdings aufgrund des Auftretens von mehreren Emittenten im Umfeld entsprechend den Regelungen der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) eine Sonderbeurteilung der kumulativen Effekte im Rahmen der verbindlichen Bauleitpla- nung bzw. der Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen. Die jeweilige Betroffen- heit landwirtschaftlicher Belange wird im Rahmen der städtebaulichen Beschreibung der einzelnen Entwicklungsflächen erläutert. Eine konkretere Beurteilung der Ge- ruchsimmissionssituation über ein entsprechendes Gutachten, bereits im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, ist aus gemeindlicher Sicht nicht sinnvoll, da dieser auf eine mittel- bis langfristige Siedlungsentwicklung ausgerichtet ist. Entsprechend sind im Planungszeitraum deutliche Veränderungen in Bezug auf die vorherrschenden Geruchsimmissionen etwa aufgrund der Auslage- rung oder Aufgabe von landwirtschaftlichen Hofstellen möglich. Verbesserungen in Bezug auf die Geruchsimmissionssituation ergeben sich auch durch Maßnahmen zur Emissionsreduzierung (z. B. durch den Einsatz neuer Filtertechniken). Ange- sichts der Lage Jemgums im ländlichen Raum gilt zudem das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, wonach temporär mögliche Beeinträchtigungen durch dorftyp- ische Gerüche durch die Bevölkerung hinzunehmen sind. Gleichzeitig sollten die landwirtschaftlichen Betriebe geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Emissio- nen treffen.

Bei der konkreten Festlegung von bau- und naturschutzrechtlichen Kompensations- maßnahmen, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie im Zuge der Ge- nehmigungsverfahren von baulichen Anlagen, sind möglichst Flächen in Anspruch zu nehmen, welche hinsichtlich des Flächenzuschnitts, der Zuwegung oder des Er- tragspotentials eine geringe Bedeutung für die Landwirtschaft aufweisen.

3.9.2 Flurbereinigung

In der kommunalen Bauleitplanung sind anstehende sowie abgeschlossene Flur- neuordnungsmaßnahmen gem. dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) zu berück- sichtigen. Die Zielsetzungen der Flurbereinigung als ein Instrument zur Neuordnung des ländlichen Raumes unterliegen vor dem Hintergrund sich ändernder wirtschaftli- cher und gesellschaftlicher Anforderungen einem ständigen Wandel. Die Förderung der Produktionssteigerung auf landwirtschaftlichen Flächen war ein Hauptzweck der Flurbereinigung. Mit Änderung des Gesetzes 1976 werden Natur- und Umwelt- schutzaspekte zunehmend berücksichtigt. Heute werden Flurbereinigungsverfahren vermehrt durch Planungen Dritter bestimmt.

3.9.3 Forstwirtschaft

Waldflächen besitzen neben ihrem Nutzen für die Forstwirtschaft auch eine Schutz- funktion für die Umwelt und den Naturhaushalt zur Sicherung der natürlichen Le- bensgrundlagen. Dem Wald kommt neben der Funktion als wichtiges Landschafts- element auch eine ausgeprägte Bedeutung für die Erholungsnutzung zu.

Naturraumbedingt liegt der Waldanteil im Landkreis Leer erheblich unter dem Lan- des- und Bundesdurchschnitt. In der Gemeinde Jemgum liegt dieser bei deutlich un- ter einem Prozent (13 ha). Die Gesamtfläche verteilt sich auf mehrere kleinteilige Areale. Auf eine Ausweisung von Flächen für Wald gem. § 5 (2) Nr. 9b BauGB wird daher verzichtet. Der Forstwirtschaft kommt somit in der Gemeinde keine weitere Bedeutung zu.

3.10 Verkehr

Der Schwerpunkt der Mobilität liegt im ländlichen Raum und somit auch innerhalb des kommunalen Wirkungsbereiches nach wie vor auf dem motorisierten Individualverkehr. Verkehrsbedingte Emissionen, Lärmbelastungen, Zerschneidung von Naturräumen und der Verbrauch nicht regenerierbarer Ressourcen sind negative Folgen, denen durch geeignete Maßnahmen entgegenzutreten ist.

Durch die Ausweisung von möglichst zentral gelegenen Baugebieten und die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen soll ein Beitrag zur Vermeidung des motorisierten Individualverkehrs geleistet werden. Ziel ist eine möglichst nachhaltige Siedlungsentwicklung. Auch im Rahmen der gewerblichen Entwicklung kann durch gezielte Standortwahl eine Konzentration der Produktionszusammenhänge erzielt werden und somit Transportwege verkürzt werden. Gütertransporte über große Distanzen sind vorzugsweise auf den Schienenverkehr zu verlagern. Diese Leitziele werden bei der Neufassung des Flächennutzungsplanes beachtet.

3.10.1 Straßenverkehr

Unmittelbar südlich des Gemeindegebietes verläuft die Bundesautobahn A 31. Die Anschlussstelle Jemgum, die die Gemeinde an das überregionale Verkehrsnetz anbindet, befindet sich innerhalb des Gemeindegebietes. Von der Anschlussstelle der Autobahn ausgehend verläuft die L 15 entlang des Emsdeichs und verbindet die Ortschaften der Gemeinde. Die L 15 endet vor der Ortschaft Ditzum. Von dort aus verläuft die L 16 nach Süden in Richtung Bunde.

Die o. g. Hauptverkehrsstraßen im Gemeindegebiet werden durch weitere Kreisstraßen (K 4, 36, 37, 38, 42 und 43) sowie untergeordnete Gemeindestraßen und Genossenschaftswege ergänzt. Im Flächennutzungsplan werden gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB die Flächen für den überörtlichen Verkehr, die örtlichen Hauptverkehrszüge und demnach die im Gemeindegebiet verlaufenden Landes- und Kreisstraßen dargestellt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie von Bauvorhaben sind entlang der Landesstraßen die Regelungen des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) zu berücksichtigen. Entlang der Landes- und Kreisstraßen gelten außerhalb der Ortsdurchfahrten die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 NStrG.

Für den Anschluss von neuen Baugebieten an die Kreisstraßen sind Vereinbarungen mit dem Landkreis Leer abzuschließen. Hierzu sind dem Landkreis die endgültigen Straßenplanungen im Bereich des jeweiligen Knotenpunktes vorzulegen.

3.10.2 ÖPNV/Busverkehr

Die Anbindung der Gemeinde Jemgum an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen des Verkehrsverbundes Ems-Jade. Insgesamt verkehren 5 Buslinien innerhalb des Gemeindegebietes (604, 605, 606, 607 & 631). Der überwiegende Teil der Linien ist allerdings auf die Schülerbeförderung ausgerichtet. Lediglich die Linie 605 verkehrt von morgens bis abends in regelmäßigen Abständen. Der Linienverlauf führt von Leer über Jemgum, entlang des Emsdeichs durch die Ortschaften der Gemeinde bis zur Aaltukerei. Neben dem genannten Angebot gibt es ein Anrufbussystem. Die Erreichbarkeit der größeren Ortschaften sowie der Schulstandorte ist somit sichergestellt. Der Busverkehr ist, wie im

ländlichen Raum üblich, das einzige wählbare Verkehrsmittel im öffentlichen Personennahverkehr.

3.11 Wasserwirtschaft

3.11.1 Hochwasserschutz

Zum Schutz der Niederungsbereiche vor Überflutungen durch die Ems bestehen Deichbauten entlang des Flusslaufs. Die Unterhaltung obliegt der Rheider Deichacht. Durch das Niedersächsische Deichgesetz (§ 16 NDG) wird bestimmt, dass in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches Anlagen jeder Art nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Dieser Abstand wird nachrichtlich als Deichsicherungslinie in die Planzeichnung übertragen, die entsprechenden weiteren Bestimmungen des NDG sind zu beachten.

Als Überschwemmungsgebiete gelten gemäß § 92 NWG die Gebiete zwischen den Flussläufen und der Deichlinie sowie sonstige vom Hochwasser überflutete Gebiete und werden durch Verordnung der Wasserbehörde festgesetzt. In der Gemeinde Jemgum bestehen neben den Räumen entlang der Ems keine weiteren Überschwemmungsgebiete.

Hochwasserschutzmaßnahmen sind gemäß den raumordnerischen Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes an der Ems als vordringlich zu betrachten. Neben dem o. g. Deichbau und dem Schutz der Überschwemmungsgebiete ist im Gebiet der Ems die Verbesserung der natürlichen Hochwasserrückhaltung anzustreben. In Siedlungsbereichen kann dies durch die Versickerung von Regenwasser, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen sowie die Rückhaltung des Niederschlagswassers in hierfür geeigneten Anlagen (z. B. Regenrückhaltebecken) erreicht werden.

3.11.2 Oberflächenentwässerung

Innerhalb des Plangebietes wird ein differenziertes Gewässernetz zur Ableitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers vorgehalten. Das Niedersächsische Wassergesetz unterscheidet hierbei gem. § 66 - § 68 NWG zwischen Gewässern erster bis dritter Ordnung. Die Ems wird auf Grund ihrer erheblichen Bedeutung für die Wasserwirtschaft als Gewässer I. Ordnung klassifiziert. Sie untersteht dem Wasser- und Schifffahrtsamt Emden. Die Gewässer II. Ordnung (Gewässer mit übergeordneter Bedeutung) werden in einem per Verordnung durch die obere Wasserbehörde aufgestellten Verzeichnis geführt. Unterhaltungspflichtig ist innerhalb des Gemeindegebietes die Sielacht Rheiderland.

Die o. g. klassifizierten Gewässer werden gem. § 5 (4) BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen und gemäß § 5 (2) Nr. 7 BauGB als Gewässer dargestellt. Gleiches gilt für die im Gemeindegebiet vorhandenen offenen Wasserflächen (Seen). Sonstige Entwässerungsgräben, die als Gewässer III. Ordnung klassifiziert werden, sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die gemäß der Satzung der Sielacht vorgesehenen Räumstreifen für erforderliche Aufreinigungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Durch die fortschreitende Versiegelung von Siedlungsräumen und dem hiermit verbundenen Mehrabfluss von Regenwasser besteht die Gefahr einer Verschärfung der Abflusssituation innerhalb des vorhandenen Gewässernetzes. Zur Vermeidung dieser negativen Auswirkungen und um den Einfluss auf den Grundwasserhaushalt

möglichst gering zu halten, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Versickerung und der Rückhaltung von Regenwasser vor der direkten Einleitung in den Vorfluter Vorrang zu geben. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die bestehenden Oberflächengewässer sind die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

3.11.3 Grundwassermessstellen

Im Gemeindegebiet befinden sich zwei Grundwassermessstellen des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN). Der Betrieb und die Unterhaltung der Messstellen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sie müssen ferner jederzeit zugänglich bleiben. Die Lage der Messstellen ist der folgenden Übersichtskarte zu entnehmen und im Zuge nachfolgender Planungen und Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Abb. 10: Grundwassermessstellen in der Gemeinde Jemgum





Quelle: NLWKN, 22.08.2017

3.11.4 Trinkwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Gemeindegebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Rheiderland (WVV). Die Hauptversorgungsleitungen 200 DN und größer werden im Flächennutzungsplan als unterirdische Hauptversorgungsleitungen (Trinkwasserleitung) gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB dargestellt. Die Leitungen dürfen entsprechend den Schutzbestimmungen des Leitungsträgers nicht freigelegt, überbaut, bepflanzt oder sonst in ihrer Funktion gestört werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die exakte Lage vor Ort durch die zuständige Betriebsstelle zu ermitteln. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu berücksichtigen.

3.11.5 Abwasser

Gemäß den Anforderungen des Niedersächsischen Wassergesetzes ist die Abwasserbeseitigung so zu gestalten, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Die Abwasserentsorgung im Gemeindegebiet erfolgt zum Teil in das Klärwerk in Ditzum bzw. zum Klärwerk der Stadt Leer. Der Standort der Kläranlage in Ditzum wird im Flächennutzungsplan über die Darstellung als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB planungsrechtlich gesichert. Neben dem Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage sind im ländlichen Raum Kleinkläranlagen im Einsatz. Diese sind gemäß dem NWG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu betreiben.

3.12 Energie

3.12.1 Energieerzeugung

Eine verstärkte Nutzung der Windenergie als regenerative Energiequelle ist ein wesentliches Ziel der Raumordnungspolitik des Landes Niedersachsen. Zur Vermeidung einer unkontrollierten Errichtung von Einzelanlagen und der damit einhergehenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hat sich die Gemeinde Jemgum für die konzentrierte Ansiedlung von Windenergieanlagen und eine Regelung über die kommunale Bauleitplanung entschieden. Mit der Darstellung von Sonderbauflächen (S) für Windenergie im Flächennutzungsplan verbindet sich gem. § 35 (3) Satz 3 BauGB ein Ausschluss von privilegierten Einzelanlagen an anderen Standorten im Gemeindegebiet.

Der Windpark Holtgaste befindet sich am südlichen Rand des Gemeindegebietes. Der Bau von Windenergieanlagen an diesem Standort wurde erstmalig im Jahr 1995 durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplans und den parallel aufgestellten Vorhaben- und Erschließungsplan vorbereitet. Der Standort wurde auf Grundlage des Standortkonzeptes aus dem Jahr 1993 ausgewählt. Im Jahr 2011 wurden dann durch die 19. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan Nr. 0508 „Windpark Holtgaste“ die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Repowering geschaffen. In diesem Rahmen wurden die ursprünglich 10 Anlagen durch 5 Anlagen ersetzt.

Insbesondere auf Grund der naturschutzfachlichen Belange (Landschaftsschutzgebiet in großen Teilen des Gemeindegebietes) aber auch auf Grund der erforderlichen Abstände zu Siedlungsstrukturen sind im Gemeindegebiet keine weiteren Flächen für die Windenergienutzung geeignet.

3.12.2 Energieversorgung

- **Elektrizität**

Die Versorgung mit elektrischer Energie innerhalb des Gemeindegebietes erfolgt weitgehend über die Energieversorgung Weser-Ems (EWE AG). Aufgrund der Kleinteiligkeit wird das örtliche Versorgungsnetz nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

- **Gasversorgung**

Die Gasversorgung im Gemeindegebiet von Jemgum erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE Netz GmbH). Bei allen Leitungen muss eine ständige Erreichbarkeit für den Leitungsträger gegeben sein, um Unterhaltungs-, Wartungs- oder Reparaturarbeiten durchführen zu können.

In der Planzeichnung werden Gas-Hochdruckleitungen der folgenden Betreiber, die das Plangebiet durchqueren, als unterirdische Hauptversorgungsleitungen gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB dargestellt:

- EWE Netz GmbH
- Gascade Gastransport GmbH
- Open Grid Europe GmbH
- WINGAS GmbH

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die exakten Leitungsführungen vor Ort zu ermitteln bzw. beim Leitungsträger anzufragen. Die entsprechenden Schutzzonen der Leitungsträger, sind ebenfalls zu erfragen. Innerhalb dieser Zonen bestehen ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger Leitungsgefährdender Maßnahmen. Hierzu zählen auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen.

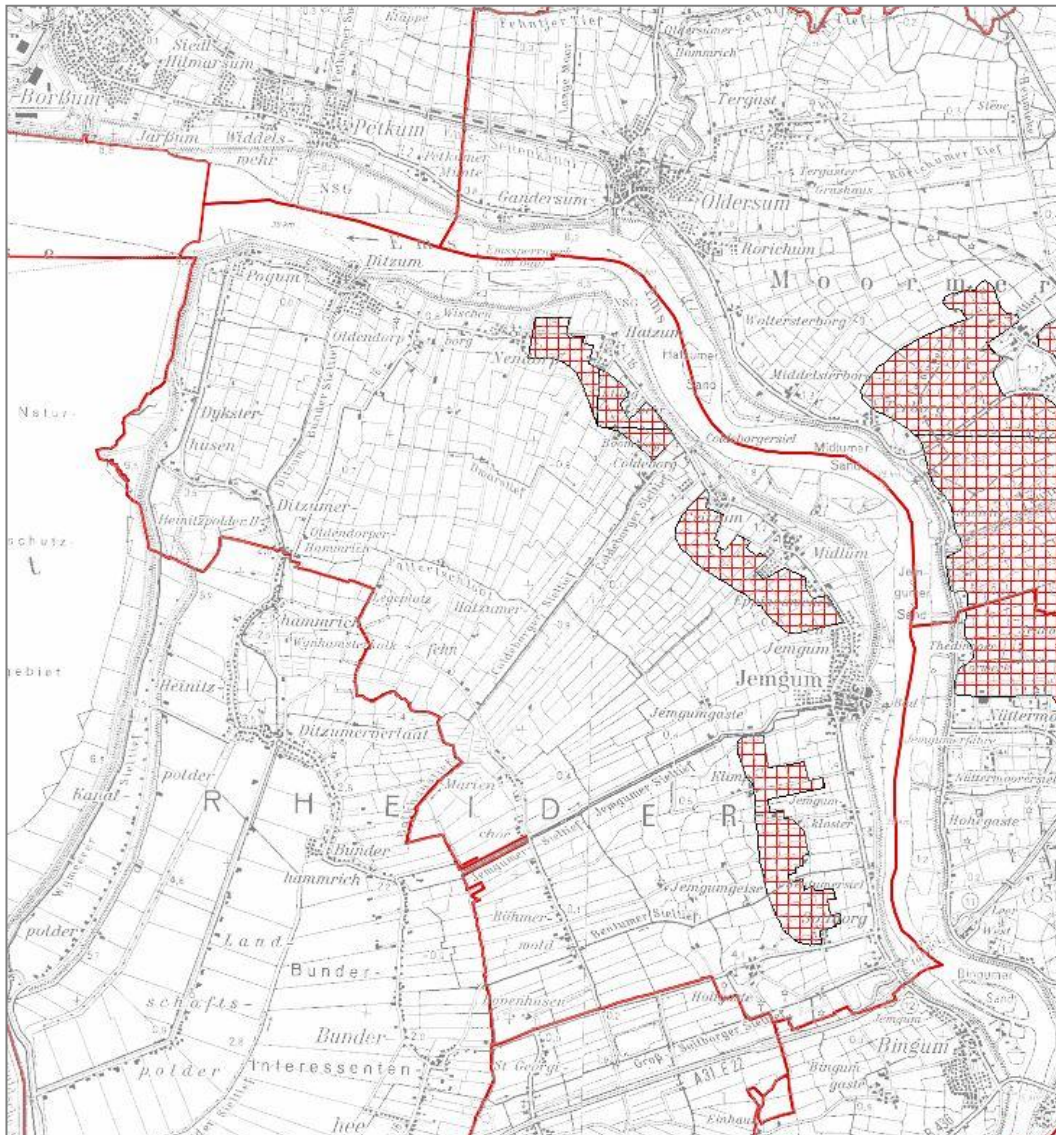
3.12.3 Rohstoffgewinnung und –sicherung

Oberflächennahe und tiefliegende Rohstoffe bilden die Basis für die rohstoffverarbeitende Industrie und eine Vielzahl weiterverarbeitender Wirtschaftszweige. Rohstofflagerstätten sind entsprechend ihrer aktuellen und künftigen Bedeutung als Produktionsfaktor der Wirtschaft und auch als Lebens- und wirtschaftliche Produktionsgrundlage nachwachsender Generationen zu erforschen und zu sichern. Die Ziele

der Raumordnung, die durch das Landesraumordnungsprogramm (LROP) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert werden, sind gem. § 1 (4) BauGB im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen.

Gemäß Rohstoffsicherungskarte des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) liegen im Gemeindegebiet Lagerstätte 1. Ordnung für den Abbau von Ton und Tonstein. Die genannten Rohstoffsicherungsgebiete befinden sich weitgehend außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsräume. Raumbedeutsame Planungen im Bereich der Rohstoffsicherungsgebiete sind künftig mit dem LBEG abzustimmen.

Abb. 11: Rohstoffsicherungsgebiete 1. Ordnung



Quelle: LBEG

Im LROP des Landes Niedersachsen und im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer werden für das Gemeindegebiet keine großflächigen Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung festgelegt, die von überregionaler volkswirtschaftlicher Bedeutung sind und aus landesweiter Sicht für einen Abbau in Frage kommen.

Südlich der Ortschaft Jemgum im Bereich Holtgaste befinden sich großflächig unterirdische Salzstöcke. Gemäß dem regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer soll hier eine Aussolung mit dem Ziel der unterirdischen Speicherung von Erdgas und sonstigen Energieträger erfolgen. Um bergfreie Bodenschätze zu gewinnen, ist eine Bewilligung gemäß § 8 BbergG erforderlich. Aktuell bestehen innerhalb des Gemeindegebietes die folgenden Bewilligungen.

Tab. 14: Bewilligungen gem. § 8 BbergG

Bewilligungsfeld	Bodenschätze	Feldgröße	Aktueller Rechtsinhaber
Holtgaste 3	Stein-, Kali-, Magnesia- und Borsalzen nebst den mit diesen Salzen in gleicher Lagerstätte auftretenden Salzen	1 709 800 m ²	EWE Gasspeicher GmbH
Jemgum-West I	Stein-, Kali-, Magnesia- und Borsalzen nebst den mit diesen Salzen in gleicher Lagerstätte auftretenden Salzen	266 000 m ²	WINGAS GmbH
Jemgum-Ost I Erweiterung	Stein-, Kali-, Magnesia- und Borsalzen nebst den mit diesen Salzen in gleicher Lagerstätte auftretenden Salzen	926 600 m ²	WINGAS GmbH

Quelle: LBEG

Die Betriebsflächen der EWE Gasspeicher GmbH und der WINGAS GmbH werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

3.13 Abfallwirtschaft

3.13.1 Abfallbeseitigung

Entsprechend den planerischen Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms ist mit einer geordneten und umweltverträglichen Abfallwirtschaft der Beeinträchtigung der Umwelt entgegenzuwirken. Entsprechend dem 1996 in Kraft getretenen Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz besteht bei der Behandlung von Abfällen eine Hierarchie, nach der der Vermeidung vor der Verminderung, Verwertung und schließlich Beseitigung, Vorrang zu geben ist. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Entsorgungsprobleme von heute nicht auf die nächste Generation verlagert werden. Die Technische Anleitung zur Verwertung, Behandlung und sonstigen Entsorgung von Siedlungsabfällen (TASl) aus dem Jahr 1993 sieht vor, dass ab dem Juni 2005 eine Lagerung unbehandelter Abfälle auf Deponien unzulässig ist.

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Abfällen innerhalb des Kommunalgebietes erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer. Die Abfälle werden in das Entsorgungszentrum Breiner Moor transportiert, wo sie in verschiedenen Abfallbehandlungs- und Verwertungsanlagen verarbeitet oder vorbereitet werden. Eigene Deponieflächen sind im Gemeindegebiet Jemgums nicht in Betrieb.

3.13.2 Sondermüll

Anfallende Sonderabfälle sind vom Erzeuger entsprechend den Regelungen des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.13.3 Altlastenverdachtsflächen

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Ablagerungen (Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder ab-

gelagert worden sind, z. B. ehemalige Müllkippen) und Altstandorte (Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, z. B. stillgelegte Betriebsgrundstücke), bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Gemäß dem Altlastenverzeichnis des Landkreises Leer sind im Gemeindegebiet die in der nachstehenden Tabelle angeführten Altablagerungen bekannt.

Tab. 15: Altablagerungen in der Gemeinde Jemgum

Anlagen-Nr.:	Bezeichnung	Lage (UTM Koordinaten Zone 32N)	Art
457 012 401	Hafen	Ost 392834 Nord 5903084	Altablagerung
457 012 402	Bentumersiel	Ost 392614 Nord 5902384	Altablagerung

Quelle: LBEG

Zudem sind im Altlastenverzeichnis des Landkreises Leer die in der nachstehenden Tabelle angeführten Altstandorte und gefahrenverdächtige Betriebsflächen verzeichnet.

Tab. 16 Altstandorte und gefahrenverdächtige Betriebsflächen in der Gemeinde Jemgum

Altstandort / Gefahrenverdächtige Betriebsflächen	Lage / ALK Daten
ehem. Ziegelei	Gemarkung Midlum, Flur 1, Flurstück 35/12
ehem. Ziegelei	Gemarkung Midlum, Flur 3, Flurstück 7/3
ehem. Ziegelei- und Betriebsstandort	Gemarkung Holtgaste, Flur 3, Flurstück 9/11
ehem. Ziegelei / Betriebsfläche Bentumersiel	Gemarkung Holtgaste, Flur 3, Flurstücke 26/6, 26/5, 26/7, 26/2, 22/5, 22/4, 35/7, 35/6
Tankstelle	Gemarkung Midlum, Flur 6, Flurstück 25/3
Ablagerung von Abfällen	Gemarkung Midlum, Flur 6, Flurstück 36/2
Baustoff- und Kohlehandlung	Molkereistraße 21, Ditzum,; Gemarkung Ditzum, Flur 3, Flurstücke 9/3, 82/19 und Flur 5, Flurstück 56/7
Ehemalige Kfz-Werkstatt	Sielstraße 17, Ditzum, Gemarkung Ditzum, Flur 3, Flurstücke 23/1 und 19/1
Ziegelei Bunder Sieltief	Nordöstlich Bunder Sieltief, Zwischen Straße - „Am Tief“ bis südlich „Eschenstraße“ – bis Birkenstraße im Osten
Ziegelei Mansholt	Bereich Deich im Norden – Achter´d Diek und Ziegeleiweg im Osten – Achter´d Diek im Westen – Pogumer Straße im Süden
Molkerei Ditzum / Fischverarbeitungsbetrieb	Molkereistraße 13, Gemarkung Ditzum, Flur 5, Flurstück 57/7 und 57/8
Ziegelei Hatzum	Westlich Achter´d Toorn, Zwischen Achter´d Toorn 4 und 10
Ziegelei Critzum – Coldeborgsiel	Nordwestlich Coldeborger Sieltief, Außen-deichsfläche
Ziegelei Critzum Außendeichwiese	Außendeich auf Höhe Privatweg 1
Ziegelei Midlum Hüls	Außendeich Midlum
Ziegelei Midlum Leding	

Ziegelei Reins, Fährpatt Jemgum	Gemarkung Jemgum, Flur 7, Flurstück 18/16
Ziegelei Jansen, südlich Hafen	Gemarkung Jemgum, Flur 10, Flurstück 10/4, südlicher Bereich und nördlich anschließend bis zum Hafentor
Kohlehandlung Markstraße Jemgum	Markstraße 14, Jemgum
Ehemalige Ziegelei Jemgum-Außendeich, Höhe Gaspeichergelände	Gemarkung Jemgum, Flur 10, Flurstücke 19/2, 18/2, Flur 2, Flurstück 9/11
Ziegelei Janssen Jemgumkloster	Gemarkung Holtgaste, Flur 2, Flurstück 9/11, 9/6

Quelle: Landkreis Leer

Insbesondere die Flächen der ehemaligen Ziegeleistandorte stellen gefahrenverdächtige Betriebsfläche dar, da grundsätzlich in Folge der in einer Ziegelei verwendeten Stoffe, bzw. anfallenden Abfallarten ein Gefahrenverdacht hinsichtlich einer Boden- bzw. Gewässerverunreinigung besteht. Aber auch bei ehemaligen Betriebsflächen oder Tankstellen können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Dabei wird gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) als altlastenverdächtige Fläche u.a. ein Altstandort definiert, bei dem der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht; ein Altstandort stellt nach § 2 Abs. 5 Ziff. 2 BBodSchG u.a. ein Grundstück dar, auf welchem mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Ob in dieser Hinsicht auf den genannten Flächen schädliche Bodenverunreinigungen vorliegen, lässt sich nur anhand von Bodenuntersuchungen (orientierende Untersuchung) definitiv klären. Bei konkreter Beplanung dieser Flächen ist daher eine rechtzeitige Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

Die o. g. Altlastenverdachtsflächen werden im Flächennutzungsplan gem. § 5 (3) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Die Standortgröße entspricht dabei nicht der Größe des verwendeten Planzeichens. Bei Maßnahmen in dem Gebiet sind bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises konkretere Aussagen zu erfragen und Planungen abzustimmen.

Es ist zudem festzuhalten, dass im Gemeindegebiet darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen vorliegen können, die im Altlastenverzeichnis der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer nicht erfasst sind. Es ist daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder im Vorfeld zukünftiger Baumaßnahmen zum Beispiel über eine historische Recherche zu prüfen, ob mit Boden- oder Gewässerverunreinigungen zu rechnen ist. Bei einem Verdacht sind entsprechende Untersuchungen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu veranlassen.

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 Siche-

rung dieser, dem Raum angepassten und den übergeordneten Planungsgrundsätzen folgenden Strukturentwicklungen, wurden die bisherigen Darstellungen in der vorliegenden Neuaufstellung unverändert übernommen.

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 perlen-schnurartig 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 strukturelle Auswirkungen ist hierbei vor allem den Wohnraumsprüchen 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. Hier werden insgesamt etwa 13,05 ha Wohnbauflächen dargestellt. 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. 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 den Wohnungsbau ist hier somit in den meisten Ortschaften nicht erforderlich. Lediglich in den Ortschaften Midlum, Holtgaste und Critzum erfolgt eine kleinteilige Ausweisung von Wohnbauflächen für jeweils ca. 5 - 6 Grundstücke. Dies entspricht einer Fläche von insgesamt etwa 1,8 ha. Die insgesamt im Flächennutzungsplan neu ausgewiesenen Wohnbauflächen liegen damit über dem ermittelten Bedarf. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die tatsächliche Erschließung und Inanspruchnahme der Flächen abschnittsweise entsprechend der Bedarfslage auf Grundlage eines dann aufzustellenden Bebauungsplans erfolgt. Ziel des Flächennutzungsplans ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Eine unkoordinierte Ausweisung von Wohnbauflächen in den nächsten Jahren über einzelne Flächennutzungsplanänderungen soll so vermieden werden.

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 be-

sonderes Augenmerk auf die Erhaltung und Sicherung der Wohngebiete der 50er und 60er Jahre gelegt werden.

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

Die neuen Entwicklungsflächen für die Ausweitung der Wohn- und gewerblichen Nutzung werden in den folgenden Kapiteln erläutert.

4.1 Jemgum

4.1.1 Bestandssituation

Die Ortschaft Jemgum ist durch den verdichteten historischen Siedlungskern und die westlich und nördlich angrenzenden Wohngebiete gekennzeichnet. Sie ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer als Grundzentrum ausgewiesen. Dementsprechend sind hier die Einrichtungen und Angebote zur Deckung des Grundbedarfs zu konzentrieren.

Wohnbauflächen (W)

Der westliche und nördliche Teil der Ortschaft Jemgum ist durch eine kleinteilige Einfamilien- und Doppelhausbebauung in vorwiegend eingeschossiger Bauweise geprägt. In diesen Bereichen werden entsprechend den aktuellen Gegebenheiten und den Inhalten des Ursprungsplans Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die Wohnbebauung nördlich des Dukelwegs, am westlichen Ortsrand sowie die Baugebiete westlich der L 15 stammen überwiegend aus den 50er / 60er Jahren. Die Flächen östlich der „Hofstraße“ (L 15) wurden hingegen größtenteils in den letzten Jahren für die Wohnnutzung erschlossen. In diesem Bereich stehen aktuell noch Grundstücke zum Verkauf. Das hierüber bereitgestellte Flächenangebot wird in der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Gemischte Bauflächen (M)

Im zentralen Bereich liegt der historische Ortskern mit den grundzentralen Versorgungseinrichtungen und kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen. Die bauliche Dichte ist hier deutlich höher als in den angrenzenden Wohngebieten. Die Darstellung des Ursprungsplanes als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauGB entspricht der angesprochenen Realnutzung und wird somit übernommen. Im Bereich „Lutgerskerk“ / „Blyhamer Straße“ / „Hokelsumer Straße“ befinden sich Nahversorgungsstrukturen und die Feuerwehr. Die Flächen werden im Flächennutzungsplan ebenfalls als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Sonderbauflächen (S)

Im Deichvorland sind östlich der Ortschaft Jemgum Sonderbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hafen“ dargestellt. Diese Darstellung wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Flächen für den Gemeinbedarf

Im Zusammenhang mit der zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum sind innerhalb der Ortschaft Jemgum verschiedene administrative, soziale, medizinische,

kirchliche und schulische Einrichtungen (Rathaus, Feuerwehr, Schulen, Kindergärten, Kirchen etc.) vorzufinden, die vor allem im Ortszentrum angesiedelt sind. Die Standorte dieser Infrastruktureinrichtungen werden im Flächennutzungsplan entsprechend dem Nutzungszweck weitestgehend als Gemeinbedarfsflächen gem. § 5 (2) Nr. 2a BauGB aufgenommen. So enthält der Flächennutzungsplan eine etwa 3,61 ha umfassende Gemeinbedarfsfläche am südlichen Ortsrand, nördlich der „Deichstraße“. Hier befinden sich die Haupt- und Realschule mit den zugehörigen Nebenanlagen, eine Turnhalle und das Dorfgemeinschaftshaus, welches zeitgleich Sitz der Verwaltung ist. Darüber hinaus werden die südlich des Jemgumer Sieltiefs gelegene Grundschule und die nördlich der „Lange Straße“ gelegene Kirche als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Gemäß den Regelungen der BauNVO werden die Einrichtungen aber auch durch die im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen (M) sowie Wohnbauflächen (W) abgedeckt. Im Rahmen der unter Kapitel 3.0 aufgeführten Bestandsaufnahme und -analyse werden die im Gemeindegebiet vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen thematisiert. Das bestehende Versorgungsangebot mit Einrichtungen für den Gemeinbedarf für die Jemgumer Bevölkerung kann hiernach als ausreichend angesehen werden.

Grünflächen

Zur Sicherung der Grünstrukturen im Hauptort werden verschiedene Bereiche über die entsprechende Darstellung als Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB gesichert. Hierzu zählen der nördlich des „Dukelwegs“ gelegene Friedhof, die Parkanlage zwischen dem „Jemgumer Sieltief“ und der Straße „Auf der Wierde“, die Grünfläche östlich der „Berumer Straße“ und westlich des Emsdeiches sowie der Sportplatz im nordöstlichen Teil der Ortschaft. Die Ausstattung des Gemeindegebietes mit den vorgenannten Anlagen und Einrichtungen werden in den entsprechenden Abschnitten des Kapitels 3.0 „Bestandsaufnahme und -analyse“ behandelt. Hiernach kann das vorhandene Angebot weitestgehend als ausreichend betrachtet werden.

Übrige Darstellungen

Die Landesstraße wird gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.

Der östliche Ortsrand wird durch den Emsdeich begrenzt. Der 50 m breite Deichschutzstreifen wird im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Gemäß §§ 15 und 16 NDG sind diese Bereiche grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann.

Die sonstigen Darstellungen betreffen Versorgungsleitungen, geschützte Gebiete nach dem Naturschutzgesetz sowie Gewässer II. Ordnung, die als Hinweise gem. § 5 (3) BauGB oder nachrichtliche Übernahmen gem. § 5 (4) BauGB im Flächennutzungsplan aufgeführt sind.

4.1.2 Städtebauliche Entwicklung

1. Jemgum - West (ca. 7,87 ha Wohnbaufläche + ca. 0,8 ha Fläche für Gemeinbedarf)

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

fung eines vielfältigen Wohnraumangebotes für Familien und Singles aber auch für Senioren an.

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

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

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

Die Fläche befindet sich im Einwirkungsbereich mehrerer landwirtschaftlicher Betriebe, die sich allerdings ausschließlich im Ortskernbereich befinden. Diese haben bereits heute die angrenzende Bebauung zu berücksichtigen und werden somit durch die Ausweisung nicht zusätzlich beeinträchtigt.

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

2. Jemgum - Ortskern (ca. 1,55 ha gemischte Baufläche)

Im Ortskern wird zur Arrondierung der vorhandenen Bebauung eine gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Dies orientiert sich an den angrenzenden Flächendarstellungen sowie der Bestandssituation, die durch eine ortstypi-

sche Mischnutzung bestehend aus kleinteiligem Gewerbe, Einzelhandel und sonstigen Versorgungseinrichtungen geprägt ist.

3. Jemgum - Alte Ziegelei (ca. 1,45 ha gemischte Baufläche)

Östlich des Ortskerns schließt 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 Wohnraumangebots in Verbindung mit nicht störendem Gewerbe und Versorgungsstrukturen anbietet. Mit der Ausweisung einer gemischten Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauN-VO besitzt die Gemeinde einen möglichst großen Gestaltungsspielraum bei der städtebaulichen Nachnutzung der Fläche.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Erdgasleitung der EWE Netz GmbH zu berücksichtigen, die innerhalb des Plangebietes verläuft. Darüber hinaus werden Teile des Plangebietes von dem 50 m breiten Deichschutzstreifen überlagert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Untere Deichbehörde des Landkreises Leer frühzeitig zu beteiligen. Aufgrund der in einer Ziegelei verwendeten Stoffe bzw. anfallenden Abfallarten besteht ein Gefahrenverdacht hinsichtlich einer Boden- bzw. Gewässerverunreinigung. Bei der Fläche handelt es sich daher um einen Altstandort gem. § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG. Ob Bodenverunreinigungen vorliegen, ist im Vorfeld einer konkreten Beplanung der Fläche durch Bodenuntersuchungen zu klären. Die untere Bodenschutzbehörde ist rechtzeitig zu beteiligen.

Aufgrund der zentralen Lage entspräche eine Wiedernutzbarmachung der Industriebranche dem geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB in besonderem Maße. Im Regionalen Raumordnungsprogramm werden für das Plangebiet keine gesonderten Aussagen getroffen.

4. Jemgum - Ortseingang (2,06 ha gewerbliche Baufläche & 2,24 ha gemischte Baufläche)

Innerhalb des Ortskerns befinden sich noch vereinzelt kleinere Handwerks- oder Gewerbebetriebe, für die die Nähe zu den Ortslagen aus betrieblichen Gründen sinnvoll ist. Allerdings verursachen diese Betriebe häufig Immissionen, die in den dicht besiedelten Ortslagen zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen. Auch sind zum Teil dringend erforderliche Erweiterungsmaßnahmen häufig aufgrund der beengten Verhältnisse nicht möglich. Über die Ausweisung von gemischten und gewerblichen Bauflächen am südlichen Ortsrand sollen Potenzialflächen für die Verlagerung ortsansässiger Betriebe geschaffen werden. Eine Verlagerung von Gewerbebetrieben an den Ortsrand würde auch dazu führen, dass die innerhalb des Ortskerns freiwerdenden Flächen einer höherwertigen Nutzung zu geführt werden können. Aufgrund der Nähe zu den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur eignen sich diese Flächen insbesondere für Wohnzwecke. Die landschaftsgerechte Einbindung der Vorhaben und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen.

4.2 Ditzum

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 Ditzumer Fischereihafen. Im Hafen- und Fischereimuseum finden Wechselausstellungen 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.

4.2.1 Bestandssituation

Wohnbauflächen (W)

Die Flächen südlich der „Molkereistraße“ sind überwiegend durch eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung geprägt. Dabei stammen die Wohngebiete östlich des Ditzum - Bunder Sieltiefs aus den 90er bzw. 50er/ 60er Jahren während die Flächen westlich des Sieltiefs in jüngerer Zeit für die Wohnnutzung erschlossen wurden. Die genannten Wohnsiedlungen werden im Flächennutzungsplan über die Darstellung als Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO gesichert. Darüber hinaus werden das am nordwestlichen Ortsrand befindliche Wohngebiet „Achter´d Diek“ und zwei kleinere Flächen nördlich der „Molkereistraße“ als Wohnbauflächen ausgewiesen. Innerhalb dieser Gebiete stehen aktuell keine Baugrundstücke zur Verfügung.

Gemischte Bauflächen (M)

Der historische Ortskern von Ditzum wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. In diesem Bereich befinden sich neben Wohnnutzung auch kleine Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe sowie vereinzelt Einzelhandelsnutzungen. Die Darstellung von gemischten Bauflächen entspricht somit den örtlichen Gegebenheiten und wird daher aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen.

Sonderbauflächen (S)

Im Deichvorland sind nördlich der Ortschaft Ditzum Sonderbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hafen“ dargestellt. Diese Darstellung wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Flächen für den Gemeinbedarf

Als Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 5 (2) Nr. 2 a BauGB mit entsprechender Zweckbestimmung werden die im Ortskern gelegene Grundschule, die Kirche St. Paulus und das Gemeindehaus dargestellt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Wohnmobiltourismus genießt eine stetig steigende Nachfrage, daher wurden im Rahmen der 12. Flächennutzungsplanänderung und dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 0304 „Ditzum – Am Deich“ die planungsrechtlichen Grundlagen für

den Bau eines Wohnmobilstellplatzes am nordöstlichen Rand der Ortschaft Ditzum geschaffen. Da der Platz sehr gut angenommen wird und während der Saison häufig ausgelastet ist, wird die in diesem Bereich gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB dargestellte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in östliche Richtung erweitert.

Grünflächen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0304 „Ditzum – Am Deich“ und der parallel durchgeführten 12. Flächennutzungsplanänderung wurden am östlichen Rand der Ortschaft Ditzum die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Freizeit- und Erholungsnutzung geschaffen. Hierzu wurden überwiegend öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Badeplatz, Freibad“, „Freizeit und Erholung“ sowie „Parkanlage“ und Wasserflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Das für den Betrieb des Freibads erforderliche Betriebsgebäude wurde ebenfalls in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Inhalte der 12. Flächennutzungsplanänderung werden überwiegend in den Flächennutzungsplan übernommen. Lediglich das Betriebsgebäude wird nicht weiter dargestellt. In diesem Bereich sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Wohnmobilstellplatzes geschaffen werden.

Darüber hinaus werden der Sportplatz am südlichen Ortsrand und die nördlich der „Pogumer Straße“ gelegene Fläche für Kleingärten entsprechend den Inhalten des ursprünglichen Flächennutzungsplans als öffentliche Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dargestellt.

Wasserflächen

Die 12. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2011 sieht das Anlegen eines Landschaftssees nördlich der „Molkereistraße“ am östlichen Ortseingang vor. Die Fläche wird als Wasserfläche gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt.

Sonstige Darstellungen

Die „Molkereistraße“ (K 43) wird als Fläche für den überörtlichen Verkehr gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB dargestellt. Im östlichen Teil der Ortschaft wird eine geplante Parkplatzfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ planungsrechtlich gesichert. Zur technischen Infrastruktur zählt ferner die kommunale Kläranlage westlich von Ditzum an der „Schöpfwerkstraße“, die in Übereinstimmung mit den Inhalten des ursprünglichen Flächennutzungsplans als Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB dargestellt wird. Des Weiteren wird eine durch Bauleitplanung gebundene Kompensationsflächen nördlich der „Molkereistraße“ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt. Weitere Inhalte für den Ortsteil betreffen Versorgungsleitungen und Gewässer II. Ordnung, die im Flächennutzungsplan gem. § 5 (4) BauGB nachrichtlich übernommen werden.

4.2.2 Städtebauliche Entwicklung

1. Ditzum - Westlich Hoher Weg (ca. 5,18 ha Wohnbauflächen)

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 Auswei-

sung von Wohnbauflächen im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung Rechnung tragen.

Entsprechend der geschilderten Bedarfslage beabsichtigt die Gemeinde, 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. Städtebauliches Entwicklungsziel für die neu ausgewiesene Wohnbaufläche ist die Realisierung einer aufgelockerten und offenen Wohnbebauung, die sich an den umliegenden dörflich geprägten Strukturen orientiert.

Der überwiegende Teil der Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, während der südliche Teil der Fläche durch eine aufgelockerte, dörflich geprägte Bebauung gekennzeichnet ist, welche planungsrechtlich abgesichert werden soll. Nördlich des Plangebietes verläuft ein Gewässer 2. Ordnung, das Ditzumer Schöpfwerkstief. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein entsprechender Gewässerräumstreifen auszuweisen. Die Anbindung des Plangebietes an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die Straße „Hoher Weg“, welche an die „Molkereistraße“ angebunden ist.

Im RROP des Landkreises Leer wird die Fläche 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. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der Belang entsprechend zu berücksichtigen. Zudem liegt die Fläche südlich des Fließgewässers Ditzumer Schöpfwerkstief. Dieses Gewässer ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) als Vorranggebiet Biotopverbund ausgewiesen. Zwar wird das Gewässer selbst nicht überplant, dennoch kann eine Beeinträchtigung der ökologischen Qualität bzw. Entwicklungsmöglichkeit sowie Durchlässigkeit für den Biotopverbund auch durch benachbarte Nutzungen erfolgen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind daher die Auswirkungen der Planung auf das Vorranggebiet Biotopverbund zu untersuchen und sofern erforderlich Maßnahmen festzusetzen. Darüber hinaus werden im Regionalen Raumordnungsprogramm keine weiteren Aussagen für das Plangebiet getroffen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe, die allerdings bereits heute durch die vorhandene Bebauung in Ihrer Entwicklung eingeschränkt sind. Die Ausweisung ist somit mit den Belangen der Landwirtschaft vereinbar.

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

2. Ditzum - Ortseingang (ca. 1,36 ha gemischte Baufläche, 0,98 ha gewerbliche Baufläche & ca. 2,46 ha Grünfläche)

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. Dazu werden eine ca. 1,4 ha umfassende Fläche nördlich der „Molkereistraße“ als gemischte Baufläche und eine ca. 0,98 ha große Fläche südlich der „Molkereistraße“ als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Die Flächen sollen für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe zur Verfügung stehen. Im Rahmen zukünftiger Bauvorhaben ist die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen nachzuweisen.

Die Fläche ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials und auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft ausgewiesen. Da es sich bei der Ausweisung lediglich um eine geringfügige Arrondierung der vorhandenen Strukturen handelt, kann die Entwicklung als mit den Vorgaben der Raumordnung vereinbar angesehen werden.

Angrenzend an das Plangebiet sind im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer Vorsorge- bzw. Vorranggebiete für die Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung ausgewiesen. Diese können gemäß den Inhalten des RROP auch ökologisch wertvolle Bereiche umfassen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der Belang entsprechend zu berücksichtigen.

Aufgrund der Ortsrandlage ist eine umfassende Eingrünung des Plangebietes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen.

Am östlichen Ortseingang ist die Ausweisung einer Grünfläche für die Erweiterung der Freizeit- und Erholungsnutzung vorgesehen. Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. Im RROP des Landkreises Leer wird die Ortschaft Ditzum als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr ausgewiesen. Eine Ausweitung der Freizeit- und Erholungsnutzung entspricht somit den Vorgaben der Raumordnung.

4.3 Holtgaste

4.3.1 Bestandssituation

Die im südlichen Teil des Gemeindegebietes gelegene Ortschaft Holtgaste setzt sich aus dem eigentlichen Dorf und diversen Nebenorten bzw. Wohnplätzen zusammen. Im Flächennutzungsplan werden die Dörfer Holtgaste und Soltborg als gemischte Bauflächen § 1 (1) Nr. 3 BauNVO ausgewiesen. Die Ortslagen sind entsprechend der Lage im ländlichen Raum durch eine Mischung aus landwirtschaftlichen Gebäuden und Wohnhäusern geprägt. Im Bereich der Kirche, am westlichen Ortsrand von Holtgaste, wird eine Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 5 (2) Nr. 2 a BauNVO im Flächennutzungsplan aufgenommen.

Die Splittersiedlung „Tannenstraße“ stammt ursprünglich aus den 80er Jahren. Im Jahr 1996 wurde durch den Bebauungsplan Nr. 0505 eine Erweiterung in westliche und nördliche Richtung vorbereitet. Die Siedlung wird im Flächennutzungsplan entsprechend als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

An der südlichen Grenze des Gemeindegebietes befinden sich der Windpark Holtgaste und ein Badesee. Die Flächen werden im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO mit den entsprechenden Zweckbestimmungen dargestellt.

Die Flächen zwischen den Ortschaften Jemgum und Soltborg sind durch die Anlagen zur unterirdischen Gasspeicherung in ihrem Erscheinungsbild stark industriell geprägt. Für einen Teil der Betriebsflächen gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 0506 „Solplatz Holtgaste – Jemgumkloster“. Die Flächen werden im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die übrigen Anlagen wurden im Rahmen eines Bergrechtlichen Verfahrens genehmigt. Diese Bereiche werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Der südliche Teil des Gemeindegebietes eignet sich aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn A 31 und zur Anschlussstelle besonders für eine gewerbliche Entwicklung. Dementsprechend wurden hier in den Jahren 1990 und 2015 die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen geschaffen. Die Flächen werden entsprechend als gewerbliche Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Flächenreserven stehen hier allerdings nicht zur Verfügung.

4.3.2 Städtebauliche Entwicklung

1. Erweiterung Gewerbegebiet Holtgaste (ca. 13,8 ha gewerbliche Baufläche)

Die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Jemgum wurde in den letzten Jahren durch das Fehlen von geeigneten Flächen stark eingeschränkt. Zur Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine leistungs- und konkurrenzfähige Wirtschaftsstruktur sollen im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung überwiegend im südlichen Teil des Gemeindegebietes gewerblichen Bauflächen neu ausgewiesen werden. So soll eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Emsdeich“ planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die Flächen zeichnen sich besonders durch die gewerbliche Vorprägung und die sehr gute verkehrliche Anbindung an die klassifizierte Straße (L 15) und die Autobahn (A 31) aus. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist durch eine gezielte Lärmkontingentierung sicherzustellen, dass es zu keinen Konflikten mit der westlich gelegenen Wohnbebauung kommt.

Die Fläche befindet sich gemäß den Inhalten des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Leer innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft auf Grund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials und auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft. Diese Ausweisung steht einer gewerblichen Entwicklung allerdings nicht zwangsläufig entgegen. So ist die Ortschaft Holtgaste auch als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ausgewiesen. Darüber hinaus sind die Flächen durch die vorhandene gewerbliche Nutzung stark vorgeprägt. Die Nähe zu den überörtlichen Verkehrswegen stellt einen weiteren Standortvorteil dar. Südlich der Erweiterungsfläche befinden sich das Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Soltborger Kolk“ und das Vorranggebiet Biotopverbund „Großsoltborger Sieltief“. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass es nicht zu einer Beeinträchtigung der genannten Vorranggebiete kommt. Hierfür sind die Auswirkungen der Planung zu untersuchen und gegebenenfalls Maßnahmen festzusetzen. Bei Berücksichtigung der genannten Auflagen ist die Planung mit den regionalplanerischen Vorgaben vereinbar.

Die Flächen werden derzeit als Grünland genutzt. Zur verträglichen Einbindung des Gewerbeareals in die umliegenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen sollte der Standort in den Randbereichen eingegrünt werden.

Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über eine Lärmemissionskontingentierung sicherzustellen.

2. Sappenburg & Südlich der Gasspeicheranlagen (ca. 9,1 ha gewerbliche Baufläche)

Darüber hinaus sieht die Flächennutzungsplanneuaufstellung die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO südlich und nördlich der Erdgasspeicheranlagen vor. Es handelt sich hierbei um eine kleinteilige Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Nutzung.

Die Flächen sind im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials und auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft, als Vorsorgegebiet für die Grünlandbewirtschaftung und als Vorsorgegebiet für Erholung ausgewiesen. Bei Vorsorgegebieten handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung. Den genannten Nutzungen oder Funktionen ist in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Grundsätze sind allerdings der Abwägung zugänglich, womit diese Ausweisungen einer Entwicklung der Flächen für gewerbliche Zwecke nicht grundsätzlich entgegenstehen.

Der Flächennutzungsplan soll die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in den nächsten Jahren und Jahrzehnten bilden. Hinsichtlich der zukünftigen gewerblichen Entwicklung ist man dabei im Rahmen der Abwägung zu dem Schluss gekommen, dass zusätzliche gewerbliche Bauflächen im Wesentlichen in bereits vorgeprägten, verkehrlich gut angebundenen Lagen im Süden des Gemeindegebietes erschlossen werden sollten. Favorisiert wird hierbei die Erweiterung des Gewerbegebietes zwischen Holtgaster Straße und Kolkweg. Der Entwicklung hier sind allerdings durch die westlich gelegene Wohnbebauung Grenzen gesetzt. Für eine darüberhinausgehende gewerbliche Entwicklung hält die Gemeinde die Flächen angrenzend an die vorhandenen Gasspeicheranlagen für am geeignetsten. Bereiche ohne entsprechende Vorprägung sollen um den wertvollen Landschaftsraum zu schonen zukünftig von einer gewerblichen Entwicklung freigehalten werden.

Da große Teile des übrigen Gemeindegebietes zukünftig einer landwirtschaftlichen Nutzung in Form der Grünlandbewirtschaftung vorbehalten bleiben, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, in diesem Bereich dem Belang der wirtschaftlichen Entwicklung einen Vorrang einzuräumen, da die Schaffung von Arbeitsplätzen einen wesentlichen Beitrag zu einer positiven Gemeindeentwicklung leistet.

Zu beachten ist, dass die Flächen von Besuchern der Gemeinde direkt wahrgenommen, da die L 15 die HAUPTerschließungsstraße in den touristisch geprägten Norden des Gemeindegebietes ist. Daher ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine umfassende Eingrünung zu gewährleisten. Hierüber soll auch eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion minimiert werden. Hierzu lässt sicher allerdings auch festhalten, dass im übrigen Gemeindegebiet noch umfangreiche Flächen für die ruhige Erholung zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus sind bei zukünftigen Bauvorhaben negative Auswirkungen auf das angrenzende Vogelschutzgebiet „Rheiderland“ auszuschließen.

Innerhalb des westlich der L 15 gelegenen Plangebietes verläuft eine Erdgashochdruckleitung der Gascade Gastransport GmbH. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die genaue Lage und die Sicherheitsabstände beim Leitungsträger zu erfragen. Die verkehrliche Erschließung der Flächen ist frühzeitig mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abzustimmen.

3. Erweiterung Siedlung Tannenstraße (ca. 0,3 ha gemischte Baufläche & 0,6 ha Wohnbauflächen)

Die Ortschaft Holtgaste zeichnet sich durch ein aktives Gemeinwesen aus, welches die Ortslage zu attraktiven Wohnstandort insbesondere für Personen, die einen Bezug zur Ortschaft haben macht. Daher hat man sich dazu entschieden, hier ebenfalls kleinteilig zusätzliche Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Ortschaften auszuweisen. Die Fläche, die in ca. sechs Grundstücke aufgeteilt werden könnte, schließt östlich an die Siedlung an. Über eine anzulegende Planstraße könnten zudem die hinteren Grundstücksteile der Bebauung an der Tannenstraße erschlossen werden.

Unmittelbar nördlich der Holtgaster Straße soll zudem auf einer etwa 0,3 ha umfassenden Fläche Raum für eine multifunktionale Nutzung geschaffen werden. Um zukünftig einen größtmöglichen Entwicklungsspielraum zu haben, wird hier eine gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO aufgenommen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer ist die Fläche wie der überwiegende Teil des Gemeindegebietes als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft und für Natur und Landschaft sowie als Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung ausgewiesen. Da es sich lediglich um eine kleinteilige Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstrukturen handelt, ist davon auszugehen, dass die Planung mit den Vorgaben der Raumordnung vereinbar ist. Zur verträglichen Einbindung der Bebauung in die umliegenden Landschaftsstrukturen sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine randliche Eingrünung festgesetzt werden.

4.4 Midlum

4.4.1 Bestandssituation

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.

Der Ortskern ist durch eine dorftypische Mischung aus landwirtschaftlichen Gebäuden und Wohnhäusern geprägt. In diesem Bereich werden im Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Im Bereich der zentral gelegenen Kirche wird eine Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan aufgenommen. Südwestlich des Dorfkerns befindet sich ein Wohngebiet aus den 50er / 60er Jahren. Dieses wird entsprechend den Darstellungen des ursprünglichen Flächennutzungsplans durch die Darstellung einer Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO gesichert. Zwischen dem historischen Ortskern und dem Wohngebiet ist im ursprünglichen Flächennutzungsplan eine Grünfläche ausgewiesen. Diese wird unverändert übernommen. Südlich von Midlum befindet sich ein Reiterhof. Die ent-

sprechende Fläche wird gemäß den Inhalten der 16. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2008 als Sonderbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt.

4.4.2 Städtebauliche Entwicklung

1. Midlum - Ortsmitte (ca. 0,7 ha Wohnbaufläche)

In Midlum sollen ca. 0,66 ha Wohnbaufläche im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung neu dargestellt werden. Es handelt sich hierbei um eine an den Ortskern angrenzende Fläche, die ein Innenentwicklungspotenzial darstellt. Die Fläche dient dem Eigenbedarf der Ortschaft. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer trifft für die Fläche keine weiteren Aussagen.

2. Midlum - Ziegelei (2,4 ha Sonderbaufläche)

Das Gelände der Ziegelei Midlum wurde in den letzten Jahren aufwendig für eine Freizeitnutzung hergerichtet. Hier befinden sich das Ziegeleimuseum, der Yachthafen und das provisorische Vereinsheim des Yachtclubs Midlum-Ostfriesland.

Ziel der Gemeinde ist es, die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus ist der Bau eines festen Vereinsheims und einer Bootswaschanlage vorgesehen. Außerdem soll eine Erweiterung des Museumsbetriebes zu einem Besucherzentrum mit Ausstellungshallen, Gastronomie und Sanitäranlagen erfolgen.

Im Flächennutzungsplan wird in dem betreffenden Bereich eine Sonderbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Verträglichkeit mit dem angrenzenden FFH-Gebiet und dem EU-Vogelschutzgebiet nachzuweisen.

4.5 Pogum

4.5.1 Bestandssituation

Die Ortschaft Pogum befindet sich am nordwestlichen Rand des Gemeindegebietes. Aktuell leben etwa 185 Einwohner in dem Warftdorf. Die Bebauungsstruktur am östlichen Ortseingang ist durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägt. Der Bereich wird als gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Im südlichen Teil der Ortschaft überwiegt hingegen die Wohnnutzung. Für das Wohngebiet gelten die Bebauungspläne Nr. 1001, 1003 und 1004. In Übereinstimmung mit den örtlichen Gegebenheiten und den Inhalten des ursprünglichen Flächennutzungsplans werden in diesem Bereich daher Wohnbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Etwa 1,5 km südlich des Ortskerns befindet sich eine Splittersiedlung aus den 60er Jahren für die der Bebauungsplan Nr. 1002 gilt. Entsprechend den Inhalten des ursprünglichen Flächennutzungsplans wird die Siedlung ebenfalls als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Als Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs gem. § 5 (2) Nr. 2 a) BauGB werden das Dorfgemeinschaftshaus nördlich der „Pogumer Straße“, die im nördlichen Teil der Ortschaft gelegene Kirche sowie ein am östlichen Ortsrand gelegener Spielplatz dargestellt.

4.5.2 Städtebauliche Entwicklung

1. Pogum – Ortseingang (ca. 0,4 ha gemischte Baufläche)

Am östlichen Ortseingang, südlich der „Pogumer Straße“, enthielt der ursprüngliche Flächennutzungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten. Zwischenzeitlich wurde der Kindergarten in den Nachbarort Ditzum verlagert. Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche unmittelbar südlich der „Pogumer Straße“ entspricht somit nicht mehr den aktuellen örtlichen Gegebenheiten. Der rückwertige Bereich wird weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Entsprechend den angrenzenden Nutzungen und um zukünftig einen möglichst großen Entwicklungsspielraum bei der Entwicklung der Fläche zu behalten, wird im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung eine gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt.

4.6 Critzum

4.6.1 Bestandssituation

Die Ortschaft Critzum befindet sich etwa 2,5 km nordwestlich von Jemgum. Critzum ist ein kreisrundes Warftdorf mit aktuell 158 Einwohnern. Die zentral gelegene Wehrkirche steht unter Denkmalschutz und wird zum Teil noch von einer Warft umgeben. Sie wird im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a dargestellt. Die Ortschaft ist geprägt durch die ortstypische Mischung aus landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnhäusern. Entsprechend den Inhalten des ursprünglichen Flächennutzungsplans und der örtlichen Gegebenheiten wird die Ortschaft im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Nordwestlich des historischen Ortskerns befindet sich eine Splittersiedlung aus den 50er / 60er Jahren, die in den 90er Jahren um wenige Grundstücke erweitert wurde. Der Bereich wird als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO im Flächennutzungsplan aufgenommen. Weitere Darstellungen für die Ortschaft Critzum betreffen das Critzumer Sieltief als Gewässer 2. Ordnung und den an der „Coldeborger Straße“ gelegenen Spielplatz, welcher im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird.

4.6.2 Städtebauliche Entwicklung

1. Im Norden: Nördlich Coldeborger Straße (ca. 0,3 ha gemischte Baufläche & ca. 0,5 ha Wohnbaufläche)

Ähnlich wie in Holtgaste zeichnet sich auch die Ortschaft Critzum durch ein aktives Gemeinwesen aus. Daher soll auch hier eine etwa 0,5 ha umfassende Wohnbaufläche für die Eigenentwicklung der Ortschaft im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden. Ebenso wie in Holtgaste wird auch in Critzum in verkehrlich gut angebundener Lage unmittelbar angrenzend an die Critzumer Straße eine gemischte Baufläche für eine multifunktionale Nutzung dargestellt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer ist die Fläche als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft, für Grünlandbewirtschaftung und für Erholung ausgewiesen. Da es sich lediglich um eine kleinteilige Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstrukturen handelt, ist davon auszugehen, dass die Planung mit den Vorgaben der Raumordnung vereinbar ist. Zur verträglichen Einbindung der Bebauung

in die umliegenden Landschaftsstrukturen sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine randliche Eingrünung festgesetzt werden.

4.7 Die Ortschaften Böhmerwold, Hatzum, Marienchor, Nendorp und Oldendorp

Die übrigen, kleineren Ortschaften im Gemeindegebiet sind stark durch die landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Angesichts der ländlichen Lage sind die Ortschaften jeweils durch aufgelockerte, dorftypische Siedlungsstrukturen, bestehend aus landwirtschaftlichen Hofstellen, Wohngebäuden, Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie den ggf. vorhandenen öffentlichen Einrichtungen oder Versorgungseinrichtungen für den örtlichen Eigenbedarf (z. B. Dorfbäckerei), geprägt. Landwirtschaftliche Baustrukturen sowie Einzelhäuser mit geneigten Dachformen bestimmen das vorherrschende Ortsbild.

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.

Böhmerwold

In der im südwestlichen Teil des Gemeindegebietes gelegenen Ortschaft Böhmerwold leben aktuell 51 Menschen. Es handelt sich um eine regionaltypische Reihensiedlung an der Straße von Marienchor nach Weener und Bunde (K 37). Die Ortschaft besteht aus einzelnen an die Straße gereihten Hofstellen und Wohnhäusern. Aufgrund des fehlenden Siedlungsgefüges ist die Ortschaft dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen und wird daher im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die denkmalgeschützte Kirche im südlichen Teil der Ortschaft, die K 37 und die Erdgashochdruckleitungen der Gascade Gastransport GmbH und der EWE Netz GmbH werden im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Böhmerwold ist umgeben von dem Landschaftsschutzgebiet „Rheiderland“ und dem EU Vogelschutzgebiet „Rheiderland“.

Hatzum

Östlich der Ortschaft Nendorp und nördlich von Critzum liegt die Ortschaft Hatzum mit 145 Einwohnern. Die Nutzungsstruktur innerhalb der Ortschaft ist durch eine Mischung aus landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohnhäusern geprägt. Dementsprechend wird auch die Ortschaft Hatzum als gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Das städtebauliche Umfeld ist durch die ländlich geprägte Außenbereichslage mit landwirtschaftlich genutzten Flächen gekennzeichnet.

Weiterhin werden die im historischen Ortskern gelegene Kirche und der Spielplatz am südlichen Ortsrand sowie die Kreisstraße dargestellt. Westlich des Ortskerns grenzen das Landschaftsschutzgebiet „Rheiderland“ und das EU Vogelschutzgebiet

„Rheiderland“, welche im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden, an.

Marienchor

Nördlich der Ortschaft Böhmerwold befindet sich Marienchor mit aktuell 35 Einwohnern. Es handelt sich ebenfalls um eine aus einzelnen Höfen bestehende Reihensiedlung entlang der Straße von Nendorp nach Weener und Bunde. Die einzelnen leicht erhöht gelegenen Höfe bilden keinen Bebauungszusammenhang und werden daher im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9 a BauGB ausgewiesen. Die aus dem 17. Jahrhundert stammende Dorfkirche wird im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a dargestellt. Marienchor ist umgeben von dem Landschaftsschutzgebiet „Rheiderland“ und dem EU-Vogelschutzgebiet „Rheiderland“, welche im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden.

Nendorp

Die Ortschaft Nendorp mit 124 Einwohnern befindet sich etwa 1,5 km östlich der Ortschaft Ditzum. Der überwiegende Teil der nördlich und südlich der L 15 gelegenen Ortschaft ist durch die Mischung aus landwirtschaftlich bzw. ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und Wohnhäusern geprägt. Die Flächen werden folglich als gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Am westlichen Rand der Ortschaft befindet sich die Siedlung „Hopenkamp“, die lediglich für Wohnzwecke genutzt wird. Der Flächennutzungsplan weist in diesem Bereich Wohnbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO aus.

Sonstige Darstellungen für die Ortschaft Nendorp betreffen die L 15, eine öffentliche Grünfläche für einen Sportplatz am nördlichen Ortsrand und die zentral gelegene, aus dem 19. Jahrhundert stammende Kirche. Östlich des Ortskerns grenzen das Landschaftsschutzgebiet „Rheiderland“ und das EU-Vogelschutzgebiet „Rheiderland“, welche im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden, an.

Oldendorp

Angesichts der ländlichen Lage ist Oldendorp, wie die anderen kleineren Ortschaften, durch dorftypische und aufgelockerte Siedlungsstrukturen gekennzeichnet, die dem Wohnen und der Landwirtschaft dienen. Hier wird ebenfalls eine gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Darüber hinaus werden die L 16 als Fläche für den überörtlichen Verkehr gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB und die Kirche am Turmweg als Fläche für Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs gem. § 5 (2) Nr. 2 a) BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.8 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.

In den 50er und 60er Jahren wurden infolge der Wohnungsnot 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 Leerstandszahlen 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.

Beratung bei Sanierung oder Umbau

Hemmnisse für bauliche Veränderungen sind häufig aber nicht allein die hohen Kosten, sondern auch Informationsdefizite. Um die Sanierungsquote bei Ein- und Zweifamilienhäusern zu erhöhen, wären Informationsangebote denkbar. Aufgabe der Kommune soll es dabei sein, aktivierend und moderierend tätig zu werden. Folgende Instrumente sind denkbar:

- Informationsveranstaltungen über bundesweite Förderung durch KfW Kredite oder -zuschüsse sowie landesweite Fördermittel
- Energetische Beratung
- Kontaktherstellung zu Beratungseinrichtungen / Sachverständigen
- Ideenskizzen von Architekten

Zahlreiche Beispiele zeigen, dass die Anpassung des Wohnungsbestandes der 50er / 60er Jahre an die heutigen Bedürfnisse und Energiestandards möglich ist.

Aufwertung des öffentlichen Raums

Auch ansprechend gestaltete öffentliche Räume tragen erheblich zur Attraktivität eines Gebietes bei. So stellt der öffentliche Raum auch in Ein- und Zweifamilienhausgebieten nicht nur öffentliche Erschließungsflächen sondern auch Kommunikationsraum für die Bewohner dar.

- Instandsetzung, Sanierung, Erneuerung der Verkehrs- und öffentlichen Erschließungsflächen, ggf. Austausch der Materialien
- Ersatz oder neue Installation von Freiraummöbiliar (z. B. Sitzbänke, Beleuchtung) Beseitigung von Gefahrenstellen im Verkehrsraum zur Erhöhung der Sicherheit
- barrierefreie Gestaltung der Straßen und Wege
- Anpflanzungsmaßnahmen

Investitionsanreize

Finanzielle Anreize können den Kauf eines Grundstücks in einer Siedlung der 50er/60er Jahre attraktiv machen. Ob und ggfs. welche Fördermaßnahmen in Betracht kommen, wird ständig zu überprüfen sein.

Überprüfung und Anpassung der Bebauungspläne

Eine zeitgemäße Nutzung der Grundstücke in den Ein- und Zweifamilienhausgebieten der 50er und 60er Jahre wird häufig bereits durch die Festsetzungen im Bebauungsplan eingeschränkt. Mögliche Anpassungsmaßnahmen sind:

- Schaffung größerer Baufelder durch die Anpassung der Baugrenzen
- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ)
- Anpassung der Beschränkungen zur Höhe der baulichen Anlage entsprechend den heutigen Bedürfnissen
- Überprüfung der örtlichen Bauvorschriften
- Schaffung der Voraussetzungen für den Bau kleiner Wohnungen