

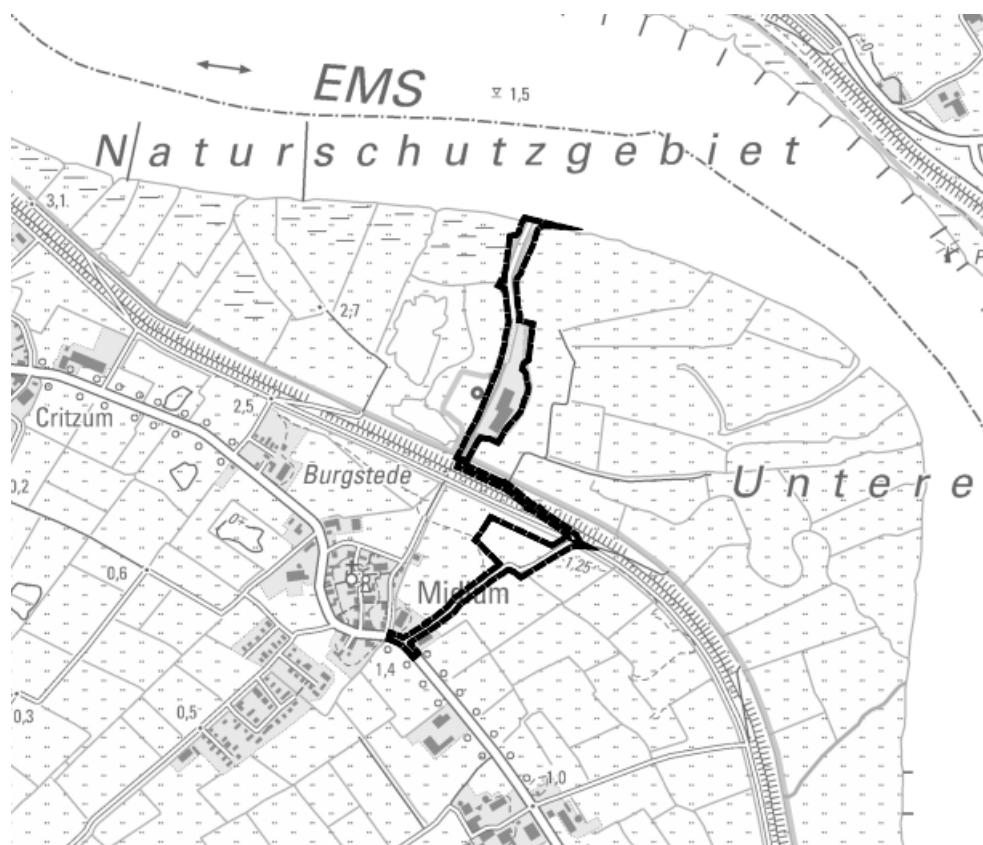
Gemeinde Jemgum



Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 0705

„Midlum – Alte Ziegelei Cramer“



Begründung

Vorentwurf

September 2025

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1 Einleitung	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Rechtsgrundlagen	1
1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	1
1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	1
2 Kommunale Planungsgrundlagen	3
2.1 Flächennutzungsplan	3
2.2 Bebauungspläne	4
2.3 Regionale Konzepte	4
3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	4
4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
4.1 Belange der Raumordnung	8
4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	10
4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	10
4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	11
4.5 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens, der Freizeit und Erholung.....	11
4.6 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	12
4.7 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes.....	12
4.8 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	13
4.9 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	13
4.10 Belange der Wirtschaft	15
4.11 Belange der Landwirtschaft	15
4.12 Sicherung von Rohstoffvorkommen	15
4.13 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	16
4.14 Oberflächenentwässerung	16
4.15 Belange des Verkehrs.....	16
4.16 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge/Belange des Deichschutzes.....	18
4.17 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen.....	20

4.18	Belange des Bodenschutzes	20
4.19	Kampfmittel	20
4.20	Altlasten	21
5	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	21
5.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.	21
5.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	21
5.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	21
5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	21
6	Inhalte der Planung.....	21
6.1	Art der baulichen Nutzung	21
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
6.3	Bauweise	22
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche	22
6.5	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	22
6.6	Straßenverkehrsflächen/Stellplatzanlagen	22
6.7	Gewässerrandstreifen.....	23
6.8	Grünordnungsmaßnahmen.....	23
6.9	Flächen für die Wasserwirtschaft.....	24
7	Ergänzende Angaben	24
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	24
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	25
Teil II: Umweltbericht		26
1	Einleitung	26
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	26
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	26
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	29
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	30
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände.....	35
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	36
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	37
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	37
2.1.2	Fläche und Boden	41

2.1.3	Wasser	41
2.1.4	Klima und Luft	42
2.1.5	Landschaft	42
2.1.6	Mensch	42
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	43
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	43
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	43
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	44
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	44
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	45
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	45
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	45
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen	45
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	45
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	45
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	45
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	45
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	47
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	47
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen	47
3	Zusätzliche Angaben	48
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	48
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	48
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	49
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	49
	Anhang zum Umweltbericht	50
	Anlagen	
–	Konzeptentwurf, Kontur Planungsgesellschaft mbH, Mai 2024	
–	FFH-Verträglichkeitsprüfung	
–	Biotoptyp-Plan „Gemeinde Jemgum, Landkreis Leer: Umweltbericht zur Flächennut- zungsplanneuaufstellung, Bereich Midlum – nördlicher Teilbereich“	

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Jemgum beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 0705 „Midlum – Alte Ziegelei Cramer“ für einen Planbereich im Ortsteil Midlum aufzustellen, um eine zukunftsfähige Nachfolgenutzung des Ziegeleigeländes planungsrechtlich zu sichern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 0705 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt im Landkreis Leer im Norden der Gemeinde Jemgum. Die Fläche ist Teil der Ortschaft Midlum, die im Rheiderland liegt. Im Norden, Osten und Westen grenzen Außendeichflächen, Grün- und Gehölzflächen sowie ein Sielverlauf an das Plangebiet an. Im Süden wird das Gebiet durch den Deich begrenzt. Südlich des Deiches liegen Grünlandflächen.

Das Gebiet ist 53.698 m² groß und umfasst die in der Planzeichnung benannten Flurstücke sowie Teile hiervon. Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sowie die Flurstücknummern können der Planzeichnung entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet befindet sich östlich der Bucht Dollart, die im Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer liegt. Die Fläche liegt im Außendeichbereich zwischen der Bundeswasserstraße Ems und dem Deich sowie auf Flächen südlich des Deiches. Im Plangebiet befindet sich das Ziegeleimuseum Midlum und westlich der Anlage eine Grünfläche mit Baum- und Strauchbeständen.

Die umliegende Umgebung ist von Grün- und Deichflächen sowie der Ems geprägt. Die Grünflächen gehören zu verschiedenen Schutzgebieten. Westlich des Museums befindet sich die Midlumer Sielmuhde. Nördlich befindet sich ein inaktiver Hafen. Westlich angrenzend an die Sielmuhde liegt eine Fläche mit Gehölzbeständen. Südlich des Deiches befindet sich das Zentrum Midlums, welches von Grünflächen umschlossen wird. Die Fläche für die geplanten Stellplätze ist zurzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.



Abbildung 1: Blick auf die Ziegelei von Südosten



Abbildung 2: Blick auf den Deich

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2023 stellt einen Teil des Änderungsbereiches als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit & Erholung“ dar. Umgeben ist das Plangebiet von Kompensationsflächen (K) und Vogelschutzgebieten (VSG). Im Norden befindet sich ein europäisches Schutzgebiet nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) und ein Naturschutzgebiet (NSG). Südlich des Plangebietes befindet sich eine Deichschutzzone gemäß §§ 15 und 16 Niedersächsisches Deichgesetz (NDG). Im Plangebiet befindet sich zudem ein Baudenkmal (D) und Altlastenverdachtsflächen.

Jenseits des Deiches befindet sich das Zentrum Midlums mit u.a. Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen.

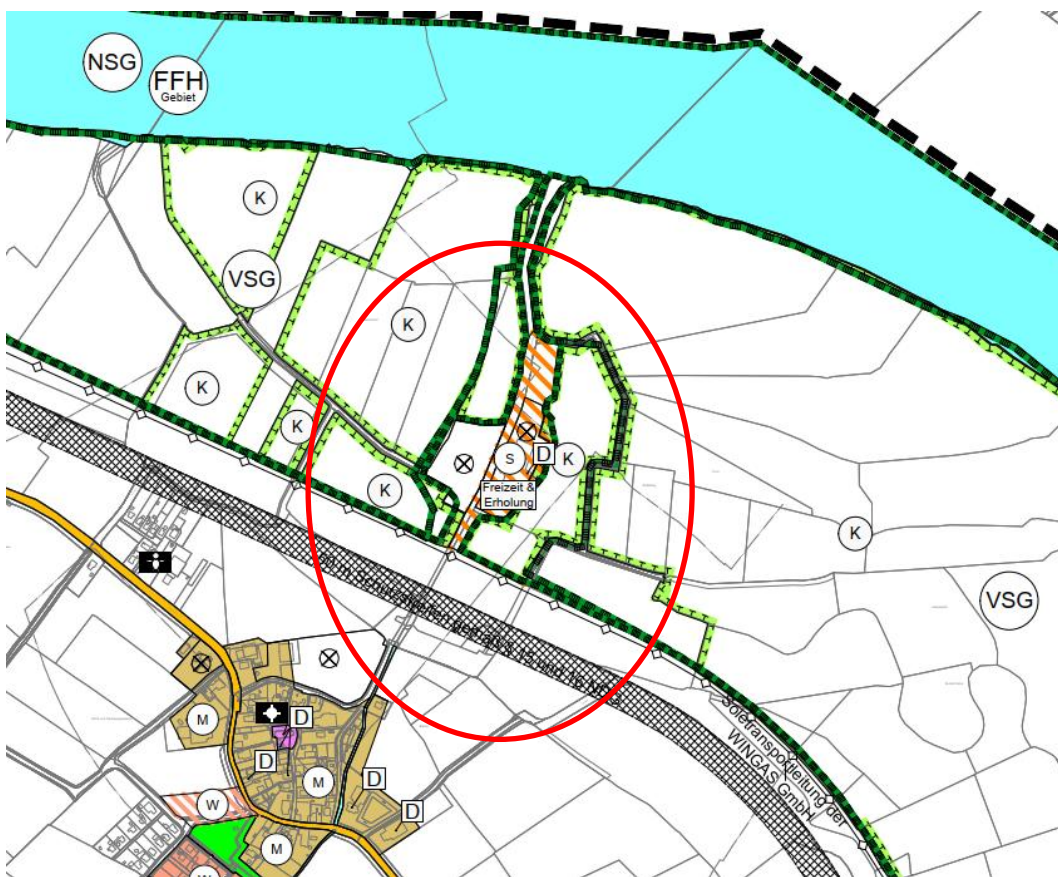


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jemgum mit Kennzeichnung des Planungsgebietes innerhalb der roten Markierung

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 0705 „Midlum – Alte Ziegelei Cramer“ geändert. Die Fläche der ehemaligen Ziegelei wird eine sonstige Sondergebietsfläche. Nördlich und westlich angrenzend werden zukünftig Wasserflächen dargestellt. Im Westen und Süden des Änderungsbereiches werden Grünflächen dargestellt. Die zukünftige Parkplatzfläche wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“. Daran angrenzend wird im Osten eine öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt.

2.2 Bebauungspläne

Dem Geltungsbereich liegen keine Bebauungspläne zugrunde.

2.3 Regionale Konzepte

Die Gemeinde Jemgum hat sich als Teil der Region „Ostfriesland an der Ems“ auf das LEADER-Förderprogramm ab 2023 beworben.

Das regionale Entwicklungskonzept (REK) der Region Ostfriesland an der Ems ist die Strategie der Region ab 2023 bis zum Jahr 2027. Es ist die Grundlage, auf der die Projektförderung der Europäischen Union stattfindet. Es basiert auf einer Bestandsaufnahme und einer Analyse der Ausgangssituation, aus denen ein Leitbild sowie die Handlungsfelder und strategischen Ziele, abgeleitet sind. Darüber hinaus enthält das REK Aussagen zur Förderbedingungen und zur Projektauswahl.

Der touristische Dienstleistungssektor ist ein wichtiger Bereich der regionalen Wirtschaft. So ist auch das Ziegmuseum ein ausgewähltes Projekt des REK.

Außerdem ist Jemgum 2021 der erweiterten Entwicklungszone des Biosphärenreservats Wattenmeer auf freiwilliger Basis beigetreten und sieht den Beitritt als Chance für die Stärkung des Tourismus vor Ort. Der Schwerpunkt liegt im sozial- und umweltverträglichen Tourismus und bietet die Möglichkeit die Region nachhaltig zu entwickeln und zu gestalten.

Die Historie des Ortes wird in Form der Weiterführung des Ziegmuseums erhalten bleiben. Mit der Realisierung eines Biosphärenhauses wird die Anlage um eine Lern- und Erlebniswelt erweitert. Die Schutzgebiete in der unmittelbaren Umgebung werden gestärkt und die Anlage kann sich zu einem stärkeren, regionalen Tourismusfaktor entwickeln.

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0705 ist die planungsrechtliche Absicherung der zukünftigen Nutzungen des Ziegeleigeländes.

Historie

Die Alte Ziegelei Cramer wurde im Jahr 1799 gegründet bis 1972 als solche genutzt. Im Jahr 1998 gründet sich der Ziegelverein Jemgum mit dem Ziel, das Gebäude zu sanieren und zu einem Museum umzugestalten. Eigentümerin der Ziegelei ist seit September 2017 die Gemeinde Jemgum, die auf dem Areal mit weiteren Partnern (u.a. dem Land Niedersachsen) eine kulturtouristische Attraktion entwickeln möchte. Ein wesentlicher Baustein ist dabei das Ziegeleimuseum, dessen Ringofen unter Denkmalschutz gestellt wurde.

Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die notwendige Infrastruktur geschaffen, um das Ziegmuseum weiter betreiben zu können und ein Biosphärenhaus zu integrieren. Die Erschließung erfolgt über den Teelkeweg und den Steinweg. Die Parkplätze für PKW und Reisebusse befinden sich am Teelkeweg südlich des Deiches. Es ist geplant ein Shuttlebus-Service einzurichten.

Nördlich der Ziegelei befindet sich ein Hafenbecken, eine Reaktivierung des Hafens wird derzeit geklärt.

Die Planung sieht eine Instandsetzung der alten Ziegelei und die Integration eines Biosphärenhauses vor. Die Kontur Planungsgesellschaft für Hoch- und Städtebau mbH hat dazu eine detaillierte Konzeptplanung erstellt. Diese enthält folgende Raumaufteilung:

Innenraumplanung

Im Erdgeschoss des Umbaus ist ein zentrales Foyer als Empfangs- und Verteilerbereich mit Museumsshop und Garderobe geplant, von dem die Besuchenden in die Ausstellungen und zum Gastronomie- und Veranstaltungstrakt gelangen. Neben weiteren Ausstellungsflächen sind im Obergeschoss Räumlichkeiten für das Personal und eine Panorama-Terrasse mit Ausstattung für die Vogelbeobachtung vorgesehen. Ergänzend zu den Hauptnutzungen finden sich auf beiden Ebenen diverse Nebenräume und ein Sanitärkern. Als Orientierungswerte für den Umbau der ehemaligen Bootshalle kann mit einer Brutto-Grundfläche (BGF) von etwa 1.900 m² und einem Brutto-Rauminhalt (BRI) zwischen 8.500-9.000 m³ kalkuliert werden. Insgesamt kann die Grundfläche der Gebäude durch den Umbau der Bootshalle im Süden der Anlage um 20% gesteigert werden. Dies wird aus Sicht des Landkreises Leer als verträglich angesehen.

Außenraumplanung

Das Außengelände spielt eine zentrale Rolle. Der Kerngedanke für die Umweltbildung besteht darin, die Besonderheiten des Ortes hervorzuheben, um thematische Querverbindungen zwischen Ziegelei und umliegender Marschlandschaft zu ziehen. Durch die Kombination aus Innen- und Außenerlebnis können Zusammenhänge zwischen Industriekultur und Landschaftsraum sowie Themen der Klimafolgenanpassung direkt vor Ort erläutert werden. Der Fokus wird auf eine erlebnisorientierte und spielerische Vermittlung gesetzt, um unterschiedliche Sinne (Kopf, Herz und Hand) anzusprechen.

Die Gestaltung des Außenraumes soll mit interaktiven Installationen und Ausstellungsformaten zum Experimentieren und Mitmachen einladen. Im Rahmen von Workshops wie „Ziegelherstellung“ und „Töpfern“ können die Besuchenden das Material durch eigene haptische Erfahrungen authentisch kennenlernen. Beobachtungsmöglichkeiten schlagen die thematische Brücke zur Biosphäre.

Betriebszeiten

Das Biosphärenzentrum soll in der Saison (April bis Ende September) an 7 Tagen in der Woche von 10 bis 18 Uhr betrieben werden. Der Gastronomiebereich wird bei besonderen Veranstaltungen darüber hinaus bis maximal 22 Uhr geöffnet sein.

Folgende Veranstaltungen sind denkbar:

- Vorträge/Lesungen
- Seminare/Tagungen
- Familientreffen (Hochzeiten, Geburtstage, Jubiläen)
- Keine Veranstaltungen im Außenbereich (nur in Ausnahmefällen)

Außerhalb der Saison (Oktober bis März) werden das Biosphärenzentrum und die Gastronomie eingeschränkt nur samstags und sonntags öffnen (jeweils von 10 bis 17 Uhr). Der Gastronomiebereich wird bei besonderen Veranstaltungen darüber hinaus bis maximal 22 Uhr geöffnet sein.

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung	
siehe Kapitel 4.1	
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	
siehe Kapitel 4.4	
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	
	Nicht relevant, da keine Wohnnutzung.
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	
siehe Kapitel 4.5	
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	
siehe Kapitel 4.6	
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	
siehe Kapitel 4.7	
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	
	Nicht relevant, da Sondergebiet.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	
siehe Kapitel 4.9 sowie Teil II Umweltbericht	
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
siehe Kapitel 4.9 sowie Teil II Umweltbericht	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	
siehe Kapitel 4.9 sowie Teil II Umweltbericht	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	
wird im weiteren Planverfahren ergänzt	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, siehe Kapitel 4.9 sowie Teil II Umweltbericht	
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, siehe Kapitel 4.3	
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts, siehe Kapitel 4.9 sowie Teil II Umweltbericht	
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	
	Nicht relevant.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt.	
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	
	Keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange	
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, siehe Kapitel 4.10	
b) der Land- und Forstwirtschaft, Landwirtschaft: siehe Kapitel 4.11	Forstwirtschaft: Keine Waldflächen in der Umgebung betroffen.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, siehe Kapitel 4.10	
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	
	Nicht relevant.
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit, siehe Kapitel 4.13	
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen siehe Kapitel 4.12	
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung siehe Kapitel 4.15	
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
	Nicht relevant.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	
siehe Kapitel 2.3	
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	
siehe Kapitel 4.16	
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	
	Nicht relevant, da keine Wohnnutzung.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
siehe Kapitel 4.17	
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
siehe Kapitel 4.2	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
wird im weiteren Planverfahren ergänzt	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
siehe Kapitel 4.3	

Weitere Belange sind nicht betroffen.

4.1 Belange der Raumordnung

Landesaumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) stellt das Gebiet als Biotopverbund und Schutzgebiet Natura 2000 dar.

Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen; er soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Netzes „Natura 2000“ beitragen (§ 21 Abs. 1 BNatSchG).

In der zeichnerischen Darstellung ist das Grundzentrum Jemgum wegen der hervorgehobenen Bedeutung von Ditzum ausnahmsweise sowohl als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und als auch der Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr festgelegt.

Ausscheiden zu einer geografischen Lücke zu den Niederlanden geführt hat und eine Kooperation somit erschwert.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes und der Realisierung eines Biosphärenhauses werden die Ziele der Raumordnung nicht eingeschränkt. Mit der Aufstellung an dem etablierten Standort des Museums wird der Bereich für den Tourismus und die Erholung weiterentwickelt. Da im Bereich der Außendeichzone kein öffentlicher Personennahverkehr vorhanden ist, ist eine Einrichtung eines Shuttle-Services in Planung. Damit wird die Erreichbarkeit des Museums ausgebaut und der Standort gesichert. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Es ist geplant das vorhandene Ziegelei-Museum zu erhalten, weiter zu betreiben und ein Biosphärenhaus zu integrieren. Der Standort des Museums ist bereits etabliert und die Anlage hat historischen Wert. Sie soll umstrukturiert und Instand gesetzt werden. Der Landkreis Leer hat eine maximale Erweiterung von 20% des umbauten Raumes für verträglich eingestuft. Mit Blick auf die umliegenden Schutzgebiete ist auch die Integration eines Biosphärenhauses geplant. Für die Erweiterung werden demnach nur geringfügig neue Flächen in Anspruch genommen. Die baulichen Maßnahmen erfolgen größtenteils im Bestand und auf den bestehenden Grundstücken der Ziegelei.

Zudem soll die Infrastruktur neu geplant werden, um die Kapazitäten zu erhöhen und Erreichbarkeit und Wirtschaftlichkeit gewährleisten zu können. Im Außendeichbereich selbst ist die Realisierung von neuen Erschließungsstraßen und Stellplatzflächen aus Schutz vor Hochwasser nicht möglich. Deshalb wird südlich des Plangebietes eine Fläche für Stellplätze für PKW und Reisebusse/-Shuttlebusse angelegt.

Aus Sicht der Gemeinde Jemgum ist es gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Stellplatzflächen für das Ziegeleimuseum und das Biosphärenhaus auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere Entwicklung und Nutzung der Anlage bedeuten würde, da alternative Flächen aufgrund der etablierten Lage nicht infrage kommen.

Die Inanspruchnahme von Flächen wird auf das notwendigste Maß reduziert und entspricht damit der Bodenschutz- und Umwidmungsklausel.

4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist

das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystem. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Der Erhalt der Anlage und die Erweiterung auf größtenteils bestehender Struktur ist im Gegensatz zu einem Neubau die umweltschonendere Variante, da die Bausubstanz größtenteils erhalten und die Lebensdauer verlängert wird. Es werden nur geringfügig unversiegelte Flächen in Anspruch genommen.

4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen.

Der Standort befindet sich im Außendeichbereich und damit nicht in der Umgebung von Wohnbebauung. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung in Midlum ist damit durch das Museum nicht gegeben.

Die Parkplatzfläche für die Besucher des Museums befindet sich auf der dem Ortsteil zugewandten Seite des Deiches. Die Entfernung zur Wohnbebauung ist jedoch ausreichend groß, sodass es nicht zu einer Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung kommt.

4.5 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens, der Freizeit und Erholung

Ein Museum ist eine der Öffentlichkeit zugängliche Sammlung von Kulturgütern. Mit der Modernisierung und inhaltlichen Erweiterung des Museums wird der touristisch und historisch bedeutsame Ort erhalten und die Kulturgüter weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Mit der Integration eines Biosphärenreservates wird die Anlage um eine weitere Attraktion erweitert. Die Anlage dient der Freizeitbeschäftigung, aber auch der kulturellen Bildung und Erholung aller Nutzer- und Altersgruppen. Verschiedenste Veranstaltungen sollen den Besuchern des Naturerlebniszentrums in der Ziegelei Midlum Gelegenheiten bieten, zukunftsweisende Umgangsweisen mit Natur und Umwelt im Rheiderland kennen zu lernen. Konkrete,

situationsbezogene Beispiele mit Modellcharakter werden vorgestellt, um den Begriff der Nachhaltigkeit mit nachvollziehbaren Inhalten zu füllen. Durch die Lage am Emsdeich, der für Fahrradfahrende eine beliebte Radroute ist, ist der Standort eine Attraktion für regionale aber auch überregionale Touristen.

Die Planaufstellung dient der Standortsicherung und der Sicherung der kulturellen Sehenswürdigkeit. Damit werden die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse sowie die Belange des Bildungswesens, der Freizeit und Erholung berücksichtigt.

4.6 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die Anlage befindet sich außerhalb des Ortsteils Midlum und durch die Planung wird die Anlage instandgesetzt. Ein großflächiger Umbau mit wesentlichen Neubauten ist nach derzeitigem Sachstand nicht vorgesehen, sodass sich in Bezug auf den Ortsteil keine relevanten Änderungen ergeben. Die inhaltliche Erweiterung und die Modernisierung der Anlage führt dazu, dass die Anlage wieder für Besucher nutzbar gemacht wird. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

4.7 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sowie der direkten Nachbarschaft befinden sich Baudenkmale. Der im Museum vorhandene Ringofen sowie der Schornstein der angrenzenden ehemaligen Ziegelei Leding sind denkmalgeschützt. Sie sind konstituierender Bestandteil einer Gruppe baulicher Anlagen (457012Gr0023) gemäß § 3.3 NDSchG. Kulturdenkmale sind zu erhalten, zu pflegen, vor Gefährdung zu schützen und wenn nötig instand zu setzen. Der Eingriff in das Kulturdenkmal ist zu genehmigen. Bei allen Bodeneingriffen in dem Areal muss mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind.

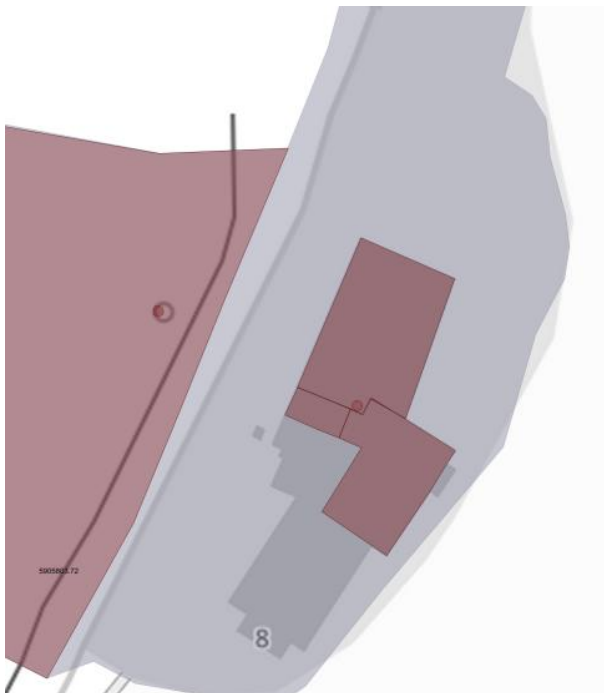


Abbildung 3: Auszug Denkmalatlas Niedersachsen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege besonders zu beachten. Folglich wird auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (zum Beispiel Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, ist dies gemäß § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und muss dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße 11, 26603 Aurich 04941-179932 oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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 (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1959, Nds. GVBl., S 517, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)).

4.8 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Mit der Erweiterung und Modernisierung wird der Standort für die Erholung weiterentwickelt und Touristen und Besuchern wieder zur Verfügung gestellt. Mit dem Einbezug der Grünfläche und der Integration eines Biosphärenreservates wird die Anlage um Natur- und Landschaftsaspekte ergänzt. Damit wird die Erholungsfunktion gesteigert.

Die Anlage selbst dient der kulturellen Bildung. Die denkmalgeschützten Bestandteile der Anlage dienen u.a. auch der historischen Wissensvermittlung. Die Nähe zu Naturschutz- und Vogelschutzgebieten tragen zu der Erholungsfunktion und einer Aufklärung über naturwissenschaftlichen Themen bei.

Die Planung berücksichtigt damit die Belange des Orts- und Landschaftsbildes.

4.9 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Die Biotoptypen im zentralen sowie nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs wurden im Zuge der „Neuaufstellung Flächennutzungsplan – Gemeinde Jemgum – Landkreis Leer“ (2017) durch das Planungsbüro Diekmann, Mosebach und Partner (Rastede) kartiert. Die Biotoptypen des südlichen Geltungsbereiches lassen sich anhand von Luftbilddauswertungen ableiten.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich der Ortschaft Midlum unmittelbar vor den Randbereichen der Unterems. Das Plangebiet ist direkt umgeben vom FFH-Gebiet „Unterems und Außenems (hier Teilbereich Unterems)“ sowie dem EU-Vogelschutzgebiet „Emsmarsch von Leer bis Emden“. Das Plangebiet an sich stellt sich heterogen dar. Es befinden sich Gehölzbestände im westlichen Plangebiet mit Ahorn und Eschenbeständen und teilweise Strauch- und Baumbestände um das Ziegeleimuseum herum aus Erlen, Eschen, Weiden und diversen Obstbäumen. Im zentralen Planbereich und entlang des Deiches befinden sich Scherrasenflächen. Nach Norden hin verläuft ein kleines Prielgewässer (Midlumer Sielmuhde). Hinsichtlich zu planungsrelevanten Arten werden im Kapitel „1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet“ (siehe Teil II Umweltbericht) sowie der parallellaufenden FFH-Verträglichkeitsprüfung näher erläutert.

Im südlichen Geltungsbereich befindet sich eine Deichanlage. Südlich davor befindet sich artenarmes landwirtschaftlich genutztes Intensivgrünland. Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes vor.

Das Plangebiet befindet sich in der Bodenlandschaft Junge Marsch. Im Geltungsbereich steht sehr flache Salzmarsch an. Der mittlere Grundwasserhochstand liegt bei 0 dm unter der Geländeoberfläche, der mittlere Grundwassertiefstand liegt bei 1,5 dm u. GOF.

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als mittel eingestuft. Oberflächengewässer sind in Form eines Prielgewässers (Midlumer Sielmuhde) welches mittig durch das Plangebiet verläuft vorhanden. Der Planbereich ist nicht als Wasserschutzgebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt direkt an der Ems bzw. Unterems. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Ortschaft Midlum. Kennzeichnend sind in der zugewiesenen Landschaftsbildeinheit „Rheiderland“ weiträumige, gehölzarme, grünlanddominierte Landschaften der Marsch und Flussniederungen. Charakteristisch für die Landschaftsbildeinheit ist eine weiträumige, offene, strukturarme Marschlandschaft (Hammeriche), überwiegend Grünlandnutzung und Abbaugewässer. Es befinden sich wertvolle Gebiete für Brut und Gastvögel sowie historische Siedlungsformen wie z.B. Warftendörfer oder Siedlungen auf Geestinseln in dem Gebiet. Das Landschaftsbild wird gemäß des Landschaftsrahmenplans (2021 LK Leer) mit einer hohen Bedeutung bewertet.

Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Zum Planungsstandes des Vorentwurfes wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum einen durch die Überplanung des landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünlandes südlich der Deichfläche und zum anderen durch die planungsrechtlich mögliche Zunahme des Versiegelungsgrades innerhalb der Sondergebietsfläche durch die Überplanung von Scherrasenflächen ein Kompensationserfordernis prognostiziert. Die genau Eingriffsbilanzierung erfolgt im weiteren Planverfahren.

Artenschutz

Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Konflikte der Planung mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die der Planung dauerhaft entgegenstehen. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu einem FFH-Gebiet und einem EU-Vogelschutzgebiet. Um das Plangebiet herum befinden sich anhand der Biotoptypausprägung Bruthabitate für Küstenvögel, Wiesenvögel, Vogelarten der Stillgewässer und des Offenlandes, Vogelarten der Salzwiesen sowie Vogelarten von Überschwemmungs-, Auen- und Röhrichthabitaten. Anhand der Nähe des Vorhabens zu den Natura 2000 Gebieten ist eine FFH Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Im Ergebnis stellt die Prüfung dar, dass die Verträglichkeit zu den Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Natura 2000 Gebiete gegeben ist (siehe FFH Verträglichkeitsprüfung).

Natura 2000

Das Plangebiet ist direkt umgeben vom FFH-Gebiet „Unterems und Außenems (hier Teilbereich Unterems)“ sowie dem EU-Vogelschutzgebiet „Emsmarsch von Leer bis Emden“. Die vorliegende Planung begründet keine erheblichen Beeinträchtigungen auf diese Gebiete (siehe FFH Verträglichkeitsprüfung)

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Der Geltungsbereich ist unmittelbar umgeben vom Naturschutzgebiet „NSG WE 00292, Unterems“ (2017). Die Natura 2000 Gebiete sind durch diese Verordnung in nationales Recht

gesichert. Die vorliegende Planung begründet keine erheblichen Beeinträchtigungen auf dieses Gebiet. Etwa 1, 5 km südlich vom Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „LSG LER 00003, Rheiderland“. Erhebliche Beeinträchtigungen werden auch hier nicht erwartet.

4.10 Belange der Wirtschaft

Der Tourismus ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde. Mit rund 100.000 Übernachtungen pro Jahr und vor allem tausenden an Tagesgästen aus der umliegenden Region, auch aus den benachbarten Niederlanden, hat sich die Kommune mit dem staatlich anerkannten Erholungsort Ditzum zu einer bedeutenden Tourismusgemeinde entwickelt. Das Ziegeleimuseum im Deichvorland liegt unmittelbar an der Internationalen Dollard Route, die jährlich inzwischen von mehr als 70.000 Fahrradfahrern genutzt wird.

Eine Erweiterung und Modernisierung ist daher auch notwendig um den Wirtschaftsstandort zu sichern und zu stärken.

Der demographische Wandel sowie der Fachkräftemangel erfordern, bestehende touristische Standorte in der Gemeinde zu stärken. Der Erhalt und die Schaffung eines Arbeitsplatzangebotes sind auch wichtige Maßnahmen, um eine potenzielle Abwanderung der Bevölkerung zu verhindern. Eine stabile Bevölkerungsentwicklung sorgt für eine Auslastung der vorhandenen verkehrlichen und sozialen Infrastruktur. Dazu gehören u.a. Mobilitätsangebote, Kitas oder Schulen. Die Abwanderung von Betrieben aufgrund eines Mangels an Wirtschaftlichkeit von Anlagen soll vermieden werden.

Eine Erweiterung und Modernisierung ist daher auch notwendig um den Wirtschaftsstandort zu sichern und zu stärken. Damit einher gehen die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen für die Region. Mit der Planaufstellung werden die Belange der Wirtschaft berücksichtigt.

4.11 Belange der Landwirtschaft

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Gelände der ehemaligen Ziegelei ist bereits bebaut und für die Integration eines Biosphärenhauses werden dem Gemeindegebiet keine zusätzlichen Flächen für die Landwirtschaft entnommen.

Südlich des Deiches wird eine Fläche mit Intensivgrünland überplant, um eine öffentliche Parkplatzfläche mit den erforderlichen Stellplätzen für die Anlage zu erstellen. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes lässt sich im Bereich neu versiegelter Fläche i. d. R. nicht im gleichen Maß aufrechterhalten wie in der landwirtschaftlich genutzten Landschaft. Dem Gemeindegebiet werden Flächen für die Landwirtschaft genommen, ein externer Ausgleich für die Neuversiegelung der Freifläche wird notwendig.

4.12 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Im Rohstoffkataster des NIBIS-Kartenservers (letzter Zugriff Februar 2024) sind kein Rohstoffvorkommen verzeichnet.

Zum Erhalt des bestehenden Ziegelei-Betriebes in der Gemeinde Jemgum ist der Abbau von Klei im Gemeindegebiet jedoch weiterhin möglich. Hiermit kann der Bestand bei gleichzeitig möglichst geringem Transportaufwand gesichert werden. Es werden keine räumlichen Festlegungen zum Abbau des Kleivorkommens getroffen, so dass der Betrieb die Abbaugenehmigungen entsprechend der benötigten Qualität und Menge sowie hinsichtlich der Verfügbarkeit wie bisher zu beantragen hat.

4.13 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Stromleitung

Es ist geplant eine neue Stromleitung zu verlegen, die auch zur eventuellen Nutzung von PV-Anlagen geeignet ist. Die PV-Anlage sollte sowohl für eine Eigenstromnutzung als auch Netzeinspeisung genutzt werden.

Glasfaser

Für die Versorgung mit Internet soll eine Glasfaserleitung verlegt werden.

Abwasser

Das Gesamtgebäude ist an die zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinde Jemgum anzuschließen. Hierfür ist der Bau eines kleinen Pumpwerkes notwendig. Das Abwasser wird unter dem Deich hindurch gepumpt bis in den Steinweg in Midlum.

Wasserversorgung

Zudem wird eine neue Wasserleitung gelegt, die sowohl die allgemeine Wasserversorgung als auch die Löschwasserversorgung sicherstellt.

Im Plangebiet im Bereich des Deiches befindet sich zudem eine Soletransportleitung der WINGAS GmbH. Die Leitung ist zu erhalten und zu schützen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4.14 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist.

Durch das Plangebiet verläuft das Gewässer „Midlumer Sielmuhde“, ein Gewässer sonstiger Ordnung. Zum Schutz des Gewässers ist ein Gewässerschutzstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4.15 Belange des Verkehrs

Parkplätze und Erschließung

Es ist vorgesehen, den motorisierten Individualverkehr (MIV) und öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie touristische Reisebusse ausschließlich binnendeichs zu führen. Nahe des Erschließungsweges sind Parkplatzflächen vorgesehen, von denen die Besuchenden fußläufig oder mit dem Shuttlebus über die Deichkrone zum Gelände der Ziegelei gelangen. Die indirekte Anbindung soll dabei als „Bildungs- und Erkenntnisweg“ für die Anreisenden inszeniert werden, um sie für die vielschichtigen Wechselwirkungen zwischen regionalem Handwerk, regionalen Herstellungsprozessen und traditioneller Industrie/Gewerbe und Ökologie in dieser einzigartigen Kulturlandschaft zu sensibilisieren. Für Menschen mit Geh-Beeinträchtigungen werden auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei Cramer die notwendigen Pkw-Stellplätze geschaffen.

Im Falle einer Katastrophenmeldung / Überschwemmung gibt es einen festgelegten Ablaufplan, der seitens der Sperrwerke und des NLWKN vorgehalten wird. Das Vorgehen im Havariefall wird durch die Gemeinde Jemgum im Rahmen einer Dienstvorschrift geregelt und regelt die Zuständigkeiten im Katastrophenfall. Diese setzt sich mit der natürlichen Hochwassersituation im Plangebiet sowie möglichen Ausfällen des Emssperrwerkes (Nähe Ortsteil Ditzum) auseinander. Diese Anleitung zum Hochwasserschutz liegt dem Landkreis Leer in schriftlicher

Form vor und beschreibt insbesondere die behördlichen Benachrichtigungs- und Alarmketten. Diese Meldung des NLWKN trifft fünf Tage vor Auftreten des Hochwassers ein, sodass ausreichend Zeit verbleibt, um einen Notfallplan und die Schließung der Anlage zu koordinieren. Mit der Schließung der Anlage wird sichergestellt, dass sowohl Besucher als auch Arbeiter die Anlage verlassen müssen und auch das Betreten des Deiches wird an der Stelle untersagt.

Durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes werden die Belange des Deich- und Küstenschutzes in dieser Planung zu Gunsten der Standortsicherung einer bereits bestehenden Nutzung zurückgestellt, eine Ausnahme für den Ersatzbau nicht möglich ist und die Belange durch die aktuelle Planung nicht nachteilig betroffen werden. Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen wird bestandsorientiert in der Planung gesteuert und abgesichert; die Erreichbarkeit des Geländes ist durch das Deichschart ohne weiteren Ausbau ebenfalls bestandsorientiert gegeben. Eine gefahrlose Nutzung des Deichvorlandes ist bei Ausfall des Emssperrwerkes nur auf einem Niveau von NN + 6,0 m gegeben

Anschluss an das Straßenverkehrsnetz

Die Autobahn A 31 liegt in ca. 7 km südlicher Entfernung zum Plangebiet und kann über die Landstraße L 15 erreicht werden.

Radverkehr

Über den Radverkehr ist das Areal bereits angebunden. Radtouristen können von der internationalen Dollard Route oder dem EmsRadweg direkt abbiegen. Der ca. 300 km lange deutsch-niederländische Radwander-Rundkurs der Internationalen Dollart-Route befindet sich südlich des Plangebietes und hat eine touristische Bedeutung für das Plangebiet. Künftig wird zudem die Möglichkeit angeboten, in einer kleinen Fahrradwerkstatt auf dem Gelände des „Biosphärenzentrums in der Ziegelei Midlum“ einfache Reparaturen vorzunehmen. Auch eine Ladestation für die E-Bikes ist vorgesehen. Als zusätzliche Komponente im Mobilitätskonzept und besonderes Element für den Tourismus könnte auf langfristige Sicht auch der Jachthafen an der Midlumer Sielmuhde mit direktem Zugang zur Ems wieder reaktiviert werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Im Zentrum des Ortsteils befinden sich die Bushaltestellen „Midlumer Straße/Steinweg“ und „Schule/Kindergarten“ in ca. 1 km südlicher Entfernung. Die Haltestellen werden durch die Busse Nr. 605 und 606 bedient. Diese fahren von Ditzum nach Leer mit Halt in Jemgum und zurück.

Der nächste Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn liegt in der Stadt Leer, ca. 14 km südöstlich entfernt.

Fährverkehr

Von Ditzum verkehrt außerdem im Linienverkehr eine Fähre nach Petkum (Emden), die max. 50 Passagiere mit und ohne Fahrräder sowie drei Autos transportieren kann. Die Fährverbindung wird gern von Radfahrenden genutzt, aber auch im Alltag durch Pendler als schnelle Verbindung zwischen Jemgum und Emden. Mit der Möglichkeit der Querung der Unterems besteht damit eine direkte Verbindung an das Rheiderland.

Das Museum ist an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Mit der zusätzlichen Parkfläche und dem Shuttlebus-Service kann der Besucherverkehr des Museums in angemessenem Maße aufgenommen werden.

4.16 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge/Belange des Deichschutzes

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem}
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ_{100})
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; $HQ_{\text{häufig}}$)

Die Überprüfung der Risikogebiete unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten mit HQ_{extrem} liegt.

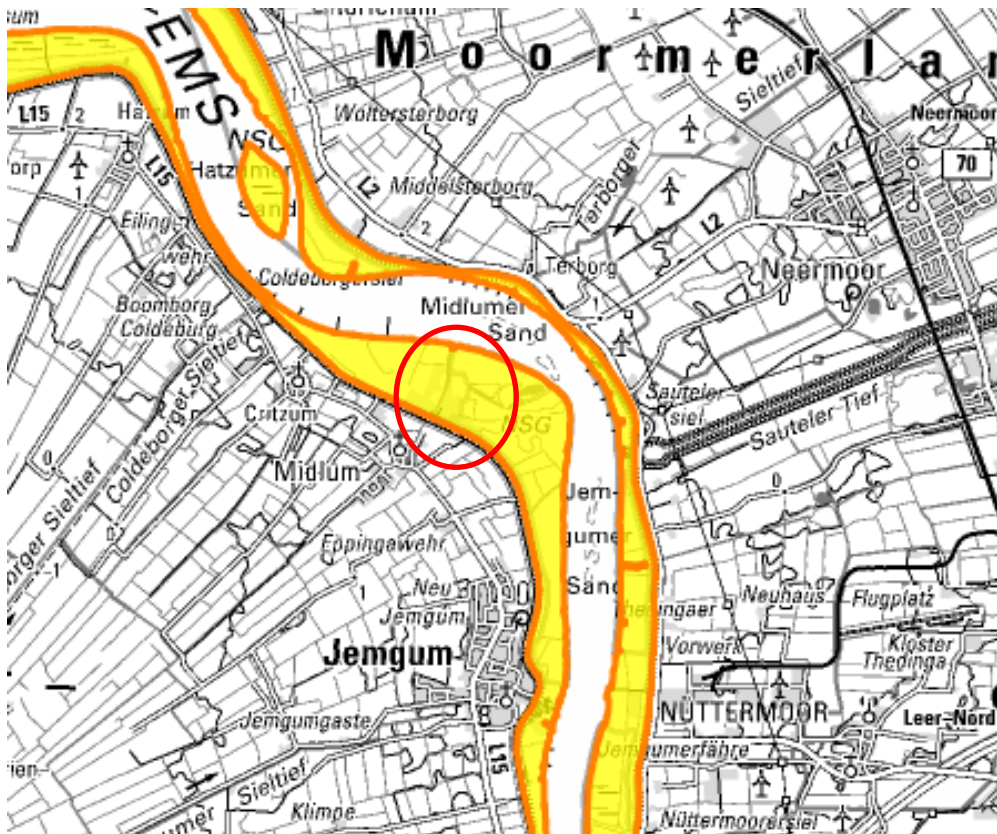


Abbildung 4: Ausschnitt aus den Niedersächsischen Umweltkarten, Thema Hochwasserschutz

Nach § 78 b WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend.

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Emsdeiches im Deichvorland und somit im (Hochwasser)-Risikogebiet gemäß § 79 Abs. 1 i. V. m. § 73 Abs. 1 WHG (Hochwasserrisikomanagementrichtlinie). Dabei liegt das Plangebiet im sogenannten geschützten Küstengebiet, in dem nur eine niedrige Hochwasserwahrscheinlichkeit bei Extremereignissen besteht. Das Hochwasser tritt im Mittel seltener als alle 100 Jahre auf.

Die gesamte Einrichtung des „Biosphärenzentrum in der Ziegelei Midlum“, einschließlich der Gastronomie, bleiben grundsätzlich bei Sturmflutmeldungen durch den NLWKN ab einer prognostizierten Abweichung des Tidehochwassers zum mittleren Tidehochwasser von + 1 Meter für die jeweiligen Tage geschlossen, d.h. dass in solchen Fällen auch während der Zeit des Hochwassers die Zufahrt verschlossen bleibt. Mögliche Veranstaltungen sind in einem solchen Fall abzusagen. Die Vorlaufzeit von der Meldung bis zum Eintreten des Hochwassers beträgt fünf Tage, sodass ausreichend Zeit bleibt, um die Schließung zu veranlassen.

Angesichts dieser Regelung durch den NLWKN wird im weiteren Planungsprozess geprüft, ob eine bauliche Anpassung der Zufahrt zum Ziegeleigelände auf eine hochwassersichere Höhe dennoch notwendig ist. Ziel für die weitere Planung ist es, die baulichen Maßnahmen für die Zufahrt auf ein Minimum zu reduzieren und mit dem Landschaftsraum in Einklang zu bringen.

Aufgrund der Lage im Vordeichsland ist eine verbindliche Angabe der Mindestsohlhöhe für dauerhaft genutzte Räume erforderlich. Dieses Maß wurde in Abstimmung mit dem Landkreis Leer mit NHN + 4,50 m (Oberkante Fertigfußboden) festgelegt und verbindlich im Bebauungsplan festgeschrieben. Es muss sicher-gestellt sein, dass die Räume im Havariefall (Hochwasser) problemlos erreicht sowie auch verlassen werden können.

Da das Plangebiet im Vorland liegt, wird durch den Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) darauf hingewiesen, dass grundsätzlich bei Bauwerken in der Küstenlinie (Siele, Sperrwerke, ...) zum Schutz des Hinterlandes eine zweite Deichsicherheit gefordert wird. Das Emssperrwerk selbst verfügt nicht über eine 2. Deichsicherheit. Trotz des Sturmflutschutzes durch das Emssperrwerk kann im Bereich von Jemgum mit Wasserständen von NHN +4,00 m (einzelne Sturmfluten, keine Kettensperrung) gerechnet werden. Im Bereich der Ems wird die zweite Deichsicherheit durch die bestehenden Emsdeiche (Hauptdeiche) gewährleistet. Im Versagensfall des Emssperrwerkes ist mit deutlich höheren Wasserständen als NN + 4,0 m zu rechnen.

Durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes werden die Belange des Deich- und Küstenschutzes in dieser Planung zu Gunsten der Standortsicherung einer bereits bestehenden Nutzung zurückgestellt, da eine Ausnahme in Aussicht gestellt wird und die Belange durch die aktuelle Planung nicht nachteilig betroffen werden. Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen wird bestandsorientiert in der Planung gesteuert und abgesichert.

4.17 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Gemeinde Jemgum verfügt über einen hohen Grünlandanteil. Der Geltungsbereich wird von Grünflächen umgeben, die weiterhin zugänglich bleiben, wobei die gesetzlichen Regelungen der Naturschutz- und Vogelschutzgebiete zu beachten sind. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich zudem eine Grünfläche mit Baumbestand. Damit werden die Belange der ausreichenden Versorgung mit Grünflächen ausreichend berücksichtigt.

4.18 Belange des Bodenschutzes

Laut NIBIS-Kartenserver (letzter Zugriff: Juni 2023) können in niedersächsischen Küstenbereichen in einer Tiefe von 0-2 m sulfatsaure Böden vorkommen. Eine Erkundung ist jedoch nur in Ausnahmefällen sinnvoll.

Das Plangebiet befindet sich in der Bodenlandschaft Junge Marsch. Im Geltungsbereich steht sehr flache Salzhöhmarsch an. Im nördlichen Bereich ist schutzwürdiger Bodenbereich angegeben (besondere Standorteigenschaft: extrem nasse Böden/salzreiche Böden)

Die Planaufstellung beinhaltet eine Modernisierung der Anlage auf den bereits bebauten Flächen. Lediglich eine Außenterrasse wird geplant, die jedoch aufgeständert wird. Damit geht die Bodenfunktion nicht gänzlich verloren, wird aber eingeschränkt. Im östlichen Bereich der Bootshalle wird eine Erweiterung geplant, die maximal 20% mehr Grundfläche ermöglicht. Damit werden nur geringe Flächen für die Erweiterung in Anspruch genommen.

4.19 Kampfmittel

Es liegen bisher keine Informationen zu Kampfmitteln vor.

4.20 Altlasten

Das Gebiet des alten Ziegeleigeländes ist ein registrierter Altstandort. Demnach können von den Flurstücken 7/3 und 35/12 schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverschmutzung oder sonstiges Gefahren ausgehen.

Es können weitere Flächen im Gebiet mit schädlichen Bodenveränderungen vorliegen, die noch nicht bekannt sind. Sollten konkrete Hinweise auf Altablagerungen im Plangebiet bekannt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Jemgum führt im Zuge dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ziegeleimuseum/Biosphärenhaus/Boots-halle“ festgesetzt. In dem Sondergebiet sind Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung inhaltlich und funktional zugeordnet werden können. Dazu gehören u.a. Ausstellungs- und Veranstaltungsräumen, aber auch notwendige Büro- und Verwaltungsräume, wie auch Lager- und Nebenräume und Räume für Speise- und Schankwirtschaften und weitere Räumlichkeiten, die für die Nutzung erforderlich sind.

Im Einzelnen werden für das Sondergebiet folgende Nutzungen festgesetzt:

Im gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Ziegeleimuseum/Biosphärenhaus“ sind alle Anlagen zulässig, die diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen:

- Ausstellungs- und Veranstaltungsräume
- Büro-, Verwaltungs- und Seminarräume
- Lager- und Nebenräume, Sanitärgebäude
- Flächen für die Technik, Notstrom, Abwasserpumpwerk
- Räume für Speise- und Schankwirtschaften
- Anlagen für ruhenden Verkehr und Fahrradabstellanlagen
- Flächen und Anlagen für den Shuttle-Verkehr
- Anlagen für die E-Mobilität
- Museumsshop

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Es werden Gebäudehöhen von 10,00 m bzw. mit 14,00 m festgesetzt, die sich am Bestand der vorhandenen Gebäude orientieren und eine maßvolle Nachnutzung ermöglichen. Damit wird sichergestellt, dass die baulichen Anlagen der Nutzung als Naturerholungsort untergeordnet bleiben.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird ergänzend das Sondergebiet mit einer abgestuften Höhenentwicklung bzw. Geschossigkeit beplant. Mit einer I-Geschossigkeit im Westen verbleibt die Sichtbarkeit auf die dahinterliegenden Gebäudebereiche der Ziegelei. Eine II-Geschossigkeit im östlichen Teilbereich ermöglicht die Errichtung eines funktionalen Gebäudes, welches sich in die Themenbereiche des Ziegeleimuseums einfügt. Mit dieser abgestuften Geschossigkeit verbleibt der Blick auf das gesamte Ensemble bestehen.

Aufgrund der Lage im Vordeichsland ist eine verbindliche Angabe der Mindestsohlhöhe für dauerhaft genutzte Räume erforderlich. Dieses Maß wurde in Abstimmung mit dem Landkreis Leer mit NHN + 4,50 m (Oberkante Fertigfußboden) festgelegt und verbindlich im Bebauungsplan festgeschrieben. Es muss sichergestellt sein, dass die Räume im Havariefall (Hochwasser) problemlos erreicht sowie auch verlassen werden können.

6.3 Bauweise

Es gilt im Plangebiet eine abweichende Bauweise. Diese erlaubt eine Erstellung von Gebäuden über 50 m, wie sie auch bereits im Plangebiet vorhanden sind. Damit wird der Bestand planungsrechtlich abgesichert.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen können im Sondergebiet ausnahmsweise Ausstellungsgegenstände zugelassen werden.

6.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind nicht überdachte Stellplätze innerhalb des Sonstigen Sondergebietes nur mit einer dauerhaft wasserdurchlässigen Befestigung (wie z.B. Rasengittersteine) mit einem Anteil der Sickeröffnungen von mindestens 30 % zulässig. Dies sorgt für eine verbesserte Oberflächenentwässerung und beugt Überschwemmungen vor.

6.6 Straßenverkehrsflächen/Stellplatzanlagen

Aufgrund des einzigartigen Standortes des Museums in der Außendeichzone, welche sich abseits des Ortszentrums und abseits von Wohnbebauung befindet, ist eine Anreise per PKW

üblich. Durch die Integration eines Biosphärenreservates und einer geplanten Erweiterung um 20%, wird mit einem höheren Besucheraufkommen gerechnet. Um die anfallende Menge an regionalen und überregionalen Besuchern aufnehmen zu können, ist eine größere Anzahl von Stellplätzen notwendig. Auf den Grundstücksflächen des Museums stehen keine verfügbaren Flächen für eine großflächige Parkplatzanlage zur Verfügung. Aus diesem Grund wird im südlichen Teil des Plangebietes eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parken“ festgesetzt. Diese dient als Parkplatzfläche für Besucher des Museums und einen geplanten Shuttlebusverkehr. Ergänzend sind baulich zugeordnete und untergeordnete Anlagen wie z.B. ein Sanitärgebäude zulässig.

6.7 Gewässerrandstreifen

Zum Schutz und zur Unterhaltung des vorhandenen Gewässers „Midlumer Sielmuhde“ wird ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Der Schutzstreifen ist von jeglichen baulichen Anlagen und Gehölzpflanzungen freizuhalten.

6.8 Grünordnungsmaßnahmen

Fläche zur Bindung von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Zum Schutz des bestehenden Gehölzbestandes wird dieser als zu erhalten festgesetzt. Auf der festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzungen sind Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen aus der nachstehenden Pflanzliste zu ersetzen. Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm.

Pflanzliste

Wissenschaftlicher Name	Deutsche Name
<i>Acer campestre</i>	Feld Ahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Salix spp.</i>	Weide

Anpflanzung Stellplatzbereich/Parkfläche

Um die PKW dem Sichtfeld zu entziehen und einen Teil der Versiegelung auszugleichen, wird eine Eingrünung der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkfläche“ festgelegt und diese Fläche als öffentliche Grünfläche mit einem Anpflanzgebot festgesetzt. Die Fläche ist mit einer Hecke gemäß Pflanzliste in einer Breite von 3 m abwechslungsreich einzugrünen und zu erhalten.

Pflanzliste

Gehölze Einfassung Parkfläche		Bäume Parkfläche	
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Echter Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>		
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>		

Schlehe	Prunus spinosa		
Bruchweide	Salix fragilis		
Grauweide	Salix cinerea		
Korbweide	Salix viminalis		
Ohrweide	Salix aurita		
Purpurweide	Salix purpurea		
Holunder	Sambucus nigra		

6.9 Flächen für die Wasserwirtschaft

Im Plangebiet befindet sich das sonstige Gewässer „Midlumer Sielmuhde“, welches in die Ems mündet. Zum Schutz des Gewässers wird beidseitig ein Gewässerschutzstreifen mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Die Flächen für die Wasserwirtschaft sowie die Schutzstreifen sind zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Damit wird sichergestellt, dass die Gewässer in ihrer jetzigen Form erhalten werden. Die Randstreifen dienen dem Schutz und der Pflege. Durch die regelmäßige Pflege wird gewährleistet, dass das Oberflächenwasser in das Gewässer fließen kann.

Nördlich des Sondergebietes besteht die Möglichkeit eine Anlegestelle für Museumsboot wieder zu aktivieren. Diese Nutzung kann im Zusammenhang mit der Nutzung des Ziegeleigeländes gesehen werden.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 53.698 m² auf.

Sonstiges Sondergebiet	13.901 m ²
Öffentliche Grünfläche	977 m ²
Davon Fläche zum Anpflanzen	977 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft	17.758 m ²
Zweckbestimmung: Siel	13.538 m ²
Zweckbestimmung: Hafen	4.220 m ²
Verkehrsflächen, öffentliche	7.956 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	11.468 m ²

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 0705 „Midlum – Alte Ziegelei Cramer“ beigefügt.

Jemgum, den

Der Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0705 „Midlum – Alte Ziegelei Cramer“ ist die planungsrechtliche Absicherung der zukünftigen Nutzung des Ziegeleigeländes. Der Geltungsbereich umfasst eine Flächengröße von 53.698 m². Im Parallelverfahren erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch (BauGB)	
<i>Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]</i>	Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine planungsrechtliche Neuausrichtung und Bestandssicherung des alten Ziegeleimuseums angestrebt. Die Planung sieht eine Instandsetzung der alten Ziegelei und die Integration eines Biosphärenhauses vor.
<i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]</i>	Die genannten Anforderungen werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt. Aufgrund einer Bestandssicherung wird nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen auf die Bevölkerung ausgegangen.

<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]</i></p>	<p>Innerhalb des Gebäudes befindet sich ein denkmalgeschützter Ziegeleiofen. Weitere Details werden im weiteren Planverfahren ergänzt.</p>
<p>Natura 2000 Gebiete</p>	
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]</i></p>	<p>Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht unmittelbar berührt. Das Plangebiet ist direkt umgeben vom FFH-Gebiet „Unterems und Außenems (hier Teilbereich Unterems)“ sowie dem EU-Vogelschutzgebiet „Emsmarsch von Leer bis Emden“. Im Zuge einer FFH-Verträglichkeitsprüfung wird herausgestellt, dass die Erhaltungsziele durch das Projekt nicht beeinträchtigt werden.</p>
<p><i>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]</i></p>	<p>Mit der Planung sind Bodenversiegelungen im südlichen und zentralen Geltungsbereich verbunden. Die Flächeninanspruchnahme ist für die Verwirklichung der Ziele der Planung erforderlich und deshalb unvermeidbar. Die Erschließung ist gesichert.</p>
<p><i>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]</i></p>	<p>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.</p>
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	
<p><i>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • die biologische Vielfalt, • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p><i>auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]</i></p>	<p>Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergibt sich</p> <ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb des Geltungsbereiches durch die Heterogenität aus dem alten Ziegeleimuseum an sich, der kleinen Gehölzfläche im westlichen Planbereich, den offenen Grünflächen um das Museum herum sowie durch den zentral verlaufenden Priel welcher in die Unterems mündet. • Unmittelbar außerhalb des Plangebietes durch die Lage inmitten eines FFH-Gebietes mit wertvollen Biotoptypen. <p>Es ergibt sich durch die planungsrechtlichen Festsetzungen eine geringfügige Zunahme möglicher Versiegelungen innerhalb der Sonderge-</p>

	<p>bietsfläche im Sinne der Eingriffsregelung kleinräumig erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes.</p> <p>Der südliche Planbereich in Form eines artenarmen Intensivgrünlandes wird durch die geplante Errichtung einer Parkplatzfläche überplant.</p> <p>Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes lässt sich im Bereich neu versiegelter Fläche i. d. R. nicht im gleichen Maß aufrechterhalten wie in der landwirtschaftlich genutzten Landschaft.</p> <p>Ein externer Ausgleich wird für die Neuversiegelung der Freifläche notwendig.</p>
<p>Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht</p>	
<p>Der Geltungsbereich ist unmittelbar umgeben vom Naturschutzgebiet „NSG WE 00292, Unterems“. Durch den Character der Planung als Bestandssicherung eines langjährig etablierten Betriebes, lassen sich durch die Neuplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Naturschutzgebiet begründen.</p> <p>Etwa 1, 5 km südlich vom Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „LSG LER 00003, Rheiderland“. Erhebliche Beeinträchtigungen werden auch hier nicht erwartet.</p>	
<p>Ziele des speziellen Artenschutzes</p>	<p>Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.</p>
<p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</p>	
<p><i>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]</i></p>	<p>Es sind keine Faktoren bekannt, die im Geltungsbereich selbst sowie in dessen nahem Umfeld schädliche Umwelteinwirkungen darstellen könnten.</p>
<p>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</p>	
<p><i>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]</i></p>	<p>Durch die Planung ergibt sich zusätzliche Neuversiegelung. Durch Versiegelungen verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Daher sind die Beeinträchtigungen als erheblich im Sinne der Eingriffsregelung zu werten. Die Ziele der Planung können jedoch ohne Inanspruchnahme von Böden nicht umgesetzt werden.</p> <p>Die Beeinträchtigungen werden im Zuge der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen.</p>
<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)</p>	
<p><i>Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]</i></p>	<p>Im zentralen Planbereich befindet sich in nördliche Richtung ein Entwässerungsraben, welcher im weiteren Verlauf in Form eines Priels in die Unterems mündet.</p>

Ziele der Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Leer (2021) stellt den Planbereich inmitten einer Fläche zur Sicherung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope dar. Die angrenzenden Biotoptypen werden als Biotoptypen des Küstengebietes mit zu sichernde Kernfläche des Biotopverbundes und mit besonderer Anforderung für den Schutz der Avifauna beschrieben.

Da es sich um eine Bestandssicherung handelt werden keine Beeinträchtigungen auf die beschriebenen Biotopkomplexe erwartet. Den Zielen im Landschaftsrahmenplan wird somit entsprochen.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern oder ob die Verträglichkeit durch Vermeidungsmaßnahmen oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden kann.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind¹, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko*

¹ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

- 2. das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
- 3. das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Zunächst gilt es zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- und / oder Pflanzenarten vorkommen (können). Das Potential für streng geschützte Arten (ausgenommen Vogelarten) wird anhand der Ausprägung der Biotoptypen abgeleitet.

Europäische Vogelarten:

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich der Ortschaft Midlum unmittelbar vor den Randbereichen der Unterems. Das Plangebiet ist direkt umgeben vom FFH-Gebiet „Unterems und Außenems (hier Teilbereich Unterems)“ sowie dem EU-Vogelschutzgebiet „Emsmarsch von Leer bis Emden“.

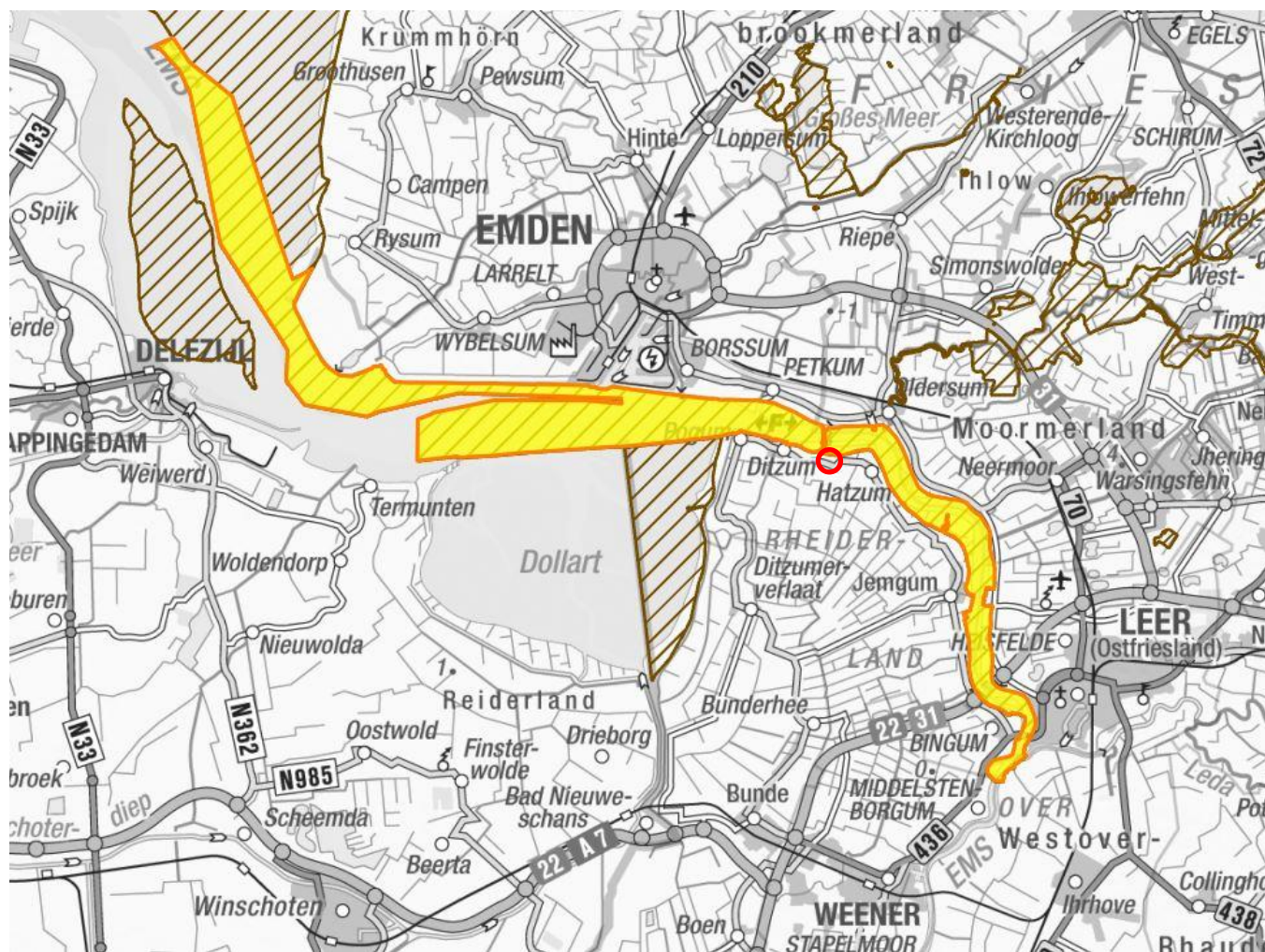



Abbildung 5: Lage Plangebiet (rote Markierung) am FFH-Gebiet Nr. 2507-331 „Unterems und Außenems“ (hier Teilbereich Unterems), 1:189.000. Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, ©  LGLN 2023 (Zugriff März 2023). Unter: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

Abbildung:

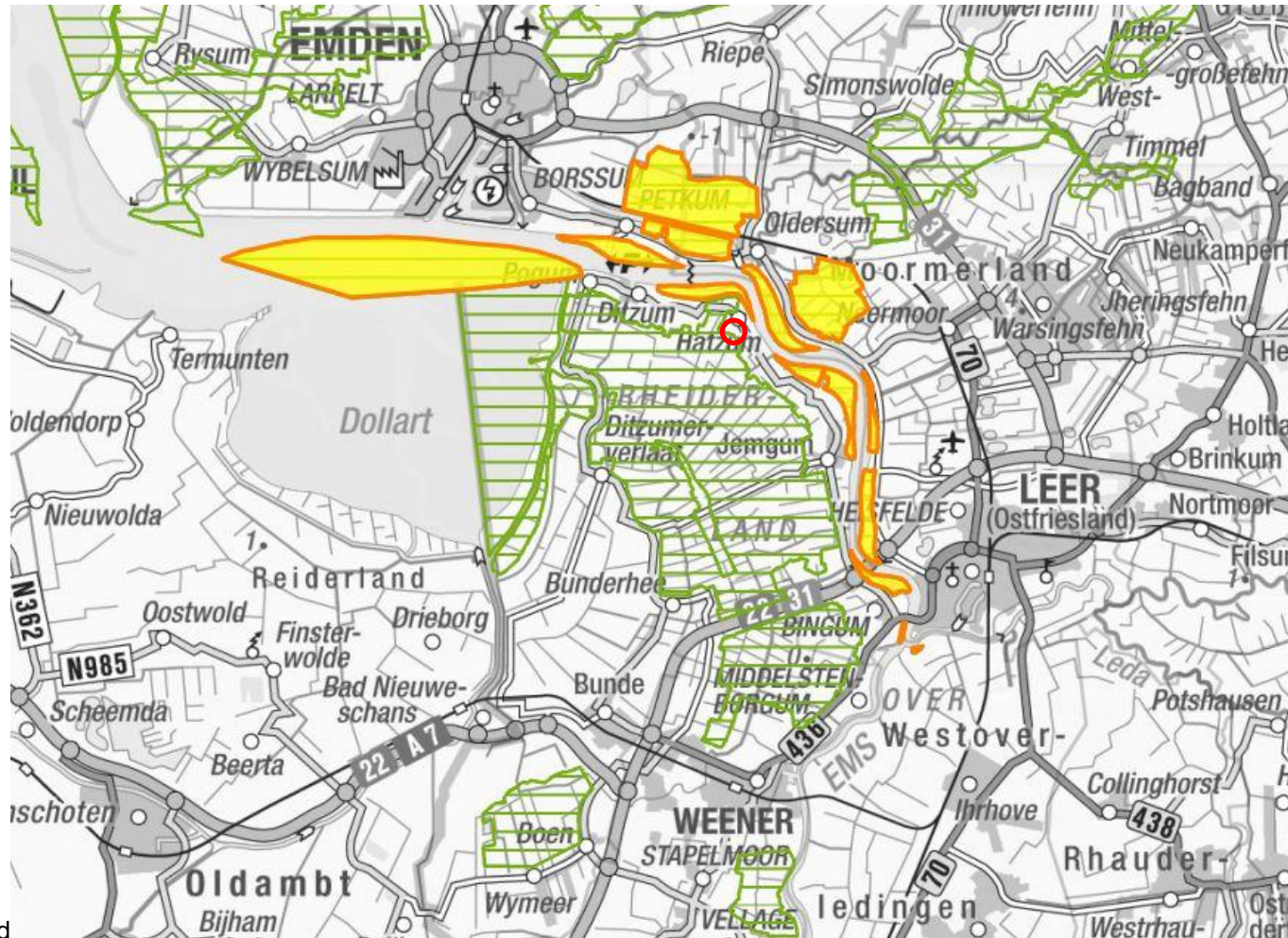


Abbildung 6: Lage Plangebiet (rote Markierung) am EU Vogelschutzgebiet DE2609-401 „Emsmarsch von Leer bis Emden“, 1:189.000. Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © LGLN 2023 (Zugriff März 2023). Unter: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

Das Plangebiet an sich stellt sich heterogen dar. Es befinden sich Gehölzbestände im westlichen Plangebiet und teilweise Strauch- und Baumbestände entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Daher kann das Vorkommen von gehölzbrütende Vogelarten im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im zentralen Bereich befindet sich das Ziegeleimuseum. Aufgrund des Alters und der Bauweise des Gebäudes, bieten sich hier ebenfalls Möglichkeiten für gebäudebrütende Vogelarten. Das Brackmarschpriel mit Röhrichtbeständen in nördlicher Richtung bietet ebenfalls ein Brutpotential für gewässerrandbrütende Vogelarten.

Wie oben erwähnt, liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu einem FFH-Gebiet und einem EU-Vogelschutzgebiet. Um das Plangebiet herum befinden sich anhand der Biototypausprägung Bruthabitate für Küstenvögel, Wiesenvögel, Vogelarten der Stillgewässer und des Offenlandes, Vogelarten der Salzwiesen sowie Vogelarten von Überschwemmungs-, Auen- und Röhrichthabitaten.

Seitens der Gemeinde Jemgum wurden Kartierungsdaten aus dem Jahre 2018 zur Verfügung gestellt. Der Untersuchungsraum umfasst einen Umkreis von ca. 850 m um die Ziegelei herum, wobei der Fokus der Daten auf das EU Vogelschutzgebiet abzielt. Als wertbestimmende Arten des Vogelschutzgebietes kommen im Untersuchungsraum als Brutvorkommen bzw. Brutverdachtsfläche der Kiebitz, die Rohrweihe sowie der Rotschenkel vor.

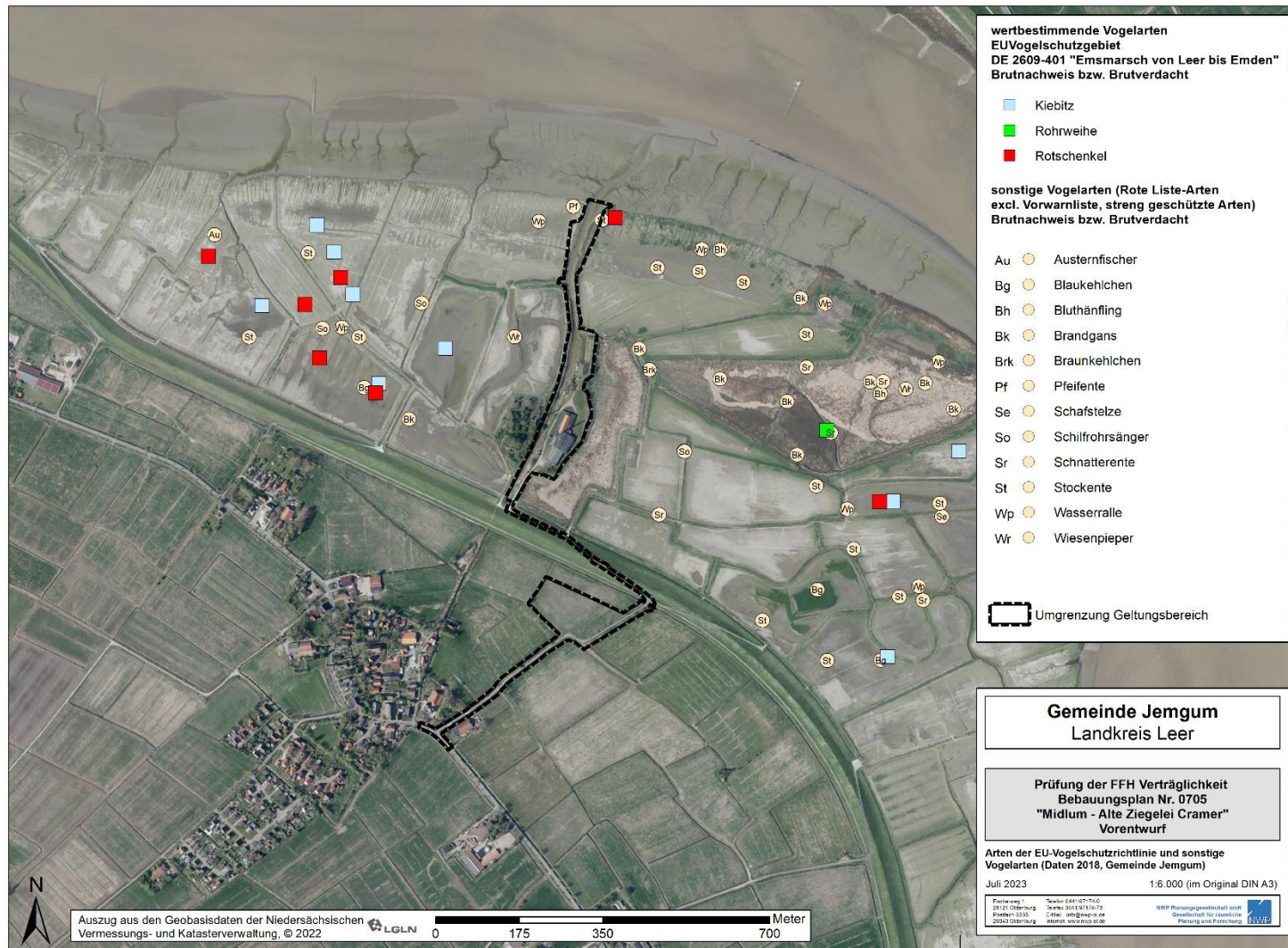


Abbildung 7: Lage Plangebiet mit kartierten Brutvogelarten in einem Umkreis von ca. 850 m, 1:6.000. Daten der Gemeinde Jemgum. Kartierdaten von 2018, zur Verfügung gestellt durch die NLWKN. Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © LGLN September 2025.

Detaillierte Angaben zu Störfwirkungen der Planung auf die Arten sind der FFH-Verträglichkeitsprüfung in der Anlage zu entnehmen. Zusammenfassend werden Störfwirkungen auf die Erhaltungs- und Schutzziele der Natura 2000 Gebiete nicht begründet.

Fledermäuse:

Das Habitatpotential für Fledermäuse im Geltungsbereich kann anhand der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung abgeschätzt werden.

Ein Vorkommen von Quartiersqualitäten von gehölzgebundenen Fledermausarten in einzelnen Gehölzen in unmittelbarer Nähe zum Ziegeleimuseum wird aufgrund der Ausprägung der Gehölzbestände nicht vermutet. Der westliche Gehölzbestand bietet Potenziale für Quartierqualitäten. Dieser Bestand bleibt jedoch bestehen. Ein Vorkommen von Quartiersqualitäten am Ziegeleimuseum selbst kann nicht ausgeschlossen werden und ist daher im Zuge von Sanierungsarbeiten zu berücksichtigen. Ferner sind entlang der Gewässerstrukturen und Gehölzstrukturen erhöhte Jagd- bzw. Flugaktivitäten von Fledermäusen zu erwarten.

Sonstige Artengruppen:

Nach derzeitigem Kenntnisstand können Vorkommen von Artengruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. Säugetiere, Amphibien oder Libellen aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumsprüche seltener Arten andererseits nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine detaillierte Betrachtung der wertgebenden Arten ist der FFH-Verträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan der alten Ziegelei Cramer zu entnehmen.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):

Für die potentiell vorkommenden Brutvögel oder Fledermäuse sind die Großgehölze und das Gebäude im Planbereich relevant. Hier können Betroffenheiten nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Allgemein gilt für eine unvermeidbare Gehölzbeseitigung und für Gebäudesanierungen oder Abrissarbeiten zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens, dass zur Vermeidung von Vogeltötungen die Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzen oder Gebäuden außerhalb der Vogelbrutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1. Oktober bis 28. Februar) zu erfolgen hat. Da jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand auch das Vorkommen von Fledermausquartieren im Gebäude nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist vor einer Fällung von Einzelbäumen und Abriss- oder Sanierungsarbeiten in jedem Falle und unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung eine fachgerechte und örtliche Überprüfung durch die ökologische Baubegleitung auf Vogelbrutgelege und Fledermausquartiere durchzuführen. Sollten bei der Überprüfung besetzte Quartiere vorgefunden werden, so sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ein Eintreten des Verbotstatbestandes der Tötung auf Artengruppen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kann aufgrund des Planungscharakters einer Bestandssicherung ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Anhang IV Arten im südlichen Planbereich, südlich der Deichfläche, kann aufgrund der Habitatausprägung ebenfalls ausgeschlossen werden.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2) BNatSchG):

Im artenschutzrechtlichen Sinne liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Durch den Baubetrieb sind Störungen zu erwarten, die jedoch zeitlich auf die Bauphase beschränkt sind. Ein temporäres Ausweichverhalten der vorkommenden Tierarten in die unmittelbare Umgebung ist möglich, da ähnliche Habitatstrukturen im direkten räumlichen Zusammenhang bestehen. Soweit Baumaßnahmen erforderlich sind, welche ein erhöhtes Störpotential durch Erschütterungen (z.B. Rammarbeiten) oder verstärkte akustische oder optische Wirkfaktoren in die angrenzenden Natura 2000 Gebiete beinhalten, so sind diese in einem Zeitfenster von Anfang Oktober – bis Ende Februar, und somit außerhalb der Brutperiode der avifaunistisch kartierten Arten, durchzuführen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird betriebsbedingt kein erhöhtes Störpotential des Ziegeleimuseums gegenüber den momentan bestehenden touristischen Aktivitäten prognostiziert.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG):

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z.B. Vogelneester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z.B. Storchen-Horste, Fledermaus-Winterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Aufgrund des Planungscharakters (Bestandssicherung, Beibehaltung der Gehölzbestände) wird durch die Planung kein Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb des Plangebietes begründet. Die Planung begründet auch keine erheblichen Störwirkungen in das angrenzende FFH-Gebiet und das Vogelschutzgebiet hinein, welche dort zu einer Verschlechterung der ökologischen Funktion beitragen könnten.

Fazit

Unter Beachtung der im Bebauungsplan festgesetzten und auf Umsetzungsebene ggf. zu treffenden Vermeidungsmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels² erfasst.

Derzeitiger Zustand

Die Biotoptypen im zentralen sowie nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs wurden im Zuge der „Neuaufstellung Flächennutzungsplan – Gemeinde Jemgum – Landkreis Leer“ (2017) durch das Planungsbüro Diekmann, Mosebach und Partner (Rastede) kartiert. Die Biotoptypen des südlichen Geltungsbereiches lassen sich anhand von Luftbilddauswertungen ableiten.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich der Ortschaft Midlum unmittelbar vor den Randbereichen der Unterems. Das Plangebiet ist direkt umgeben vom FFH-Gebiet „Unterems und Außenems (hier Teilbereich Unterems)“ sowie dem EU-Vogelschutzgebiet „Emsmarsch von Leer bis Emden“. Das Plangebiet an sich stellt sich heterogen dar. Es befinden sich Gehölzbestände im westlichen Plangebiet mit Ahorn und Eschenbeständen und teilweise Strauch- und Baumbestände um das Ziegeleimuseum herum aus Erlen, Eschen, Weiden und diversen Obstbäumen. Im zentralen Planbereich und entlang des Deiches befinden sich Scherrasenflächen. Nach Norden hin verläuft ein kleines Prielgewässer (Midlumer Sielmuhde). Hinweise zu planungsrelevanten Arten werden im Kapitel „1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet“ sowie der parallellaufenden FFH-Verträglichkeitsprüfung näher erläutert.

Im südlichen Geltungsbereich befindet sich eine Deichanlage. Südlich davor befindet sich artenarmes landwirtschaftlich genutztes Intensivgrünland. Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes vor.

² Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021.



Abbildung 8: Abgrenzung des Geltungsbereiches. Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN). Zugriff 2025.

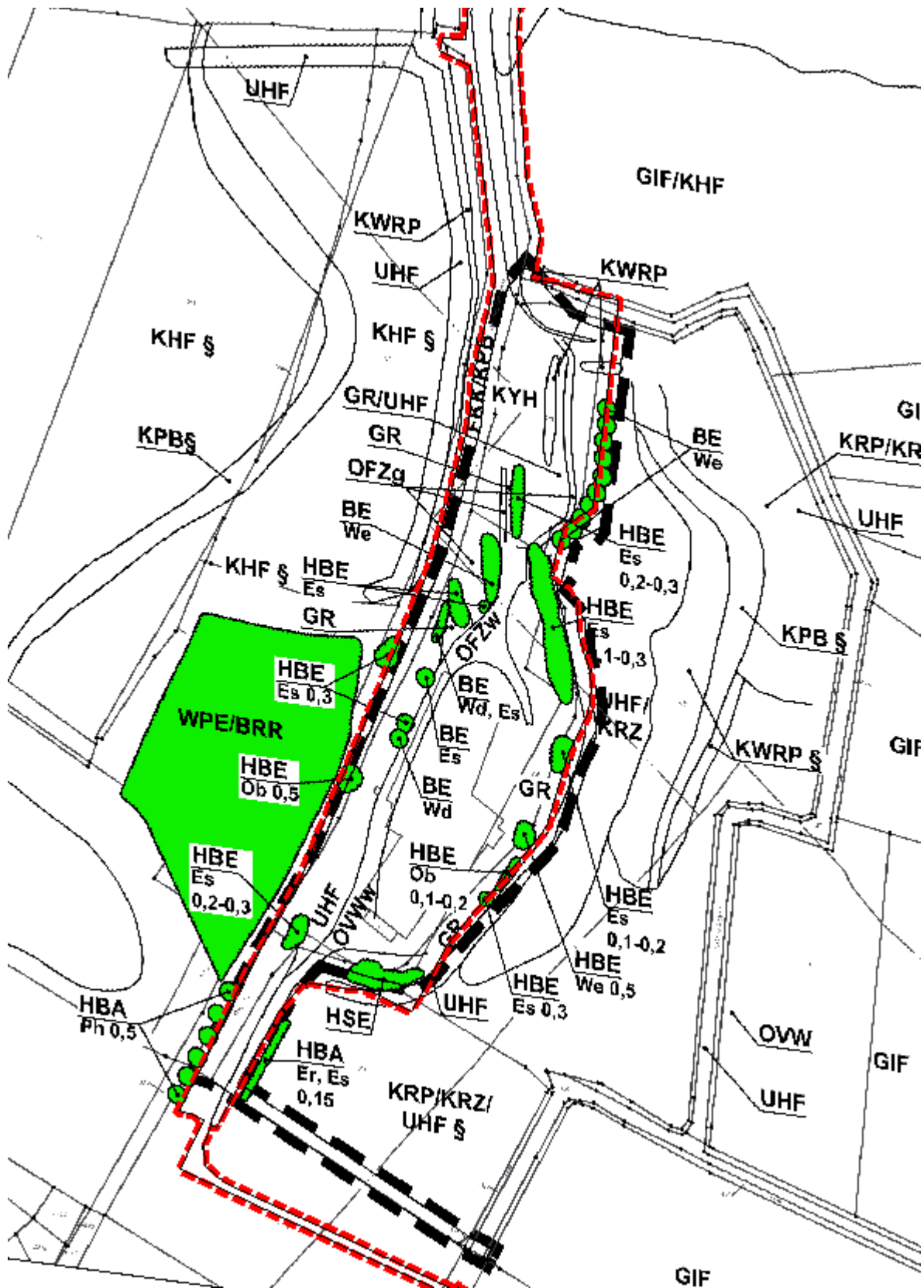


Abbildung 9: Zentraler Ausschnitt der Überlagerung des Biototyp-Plans „Flächennutzungsplanaufstellung, Bereich Midlum – Nördlicher Teilbereich“ mit altem Geltungsbereich. Rot gestrichelt: aktueller Geltungsbereich. Quelle des Biototyp-Planes: Diekmann – Mosebach und Partner (2017). Quelle Kartenhintergrund: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN). Zugriff 2025



Abbildung 10: Nördlicher Teil des Geltungsbereiches. Quelle Kartenhintergrund: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN). Zugriff 2025.



Abbildung 11: Südlicher Teil des Geltungsbereiches. Quelle Kartenhintergrund: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN). Zugriff 2025

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keinen wesentlichen Änderungen des derzeitigen Zustands zu rechnen.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet stellt sich heterogen dar. Im südlichen Planbereich befinden sich eine Deichanlage und eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Freifläche. Im zentral östlichen Bereich liegt die Anlage der Ziegelei, gegenüber im westlichen Bereich gibt es Ansätze eines Ahorn-Eschen-Gehölzbestandes. Das Plangebiet wird durchschnitten durch einen Priel bzw. Graben bis hin zur Unterems. Nördlich der Ziegelei befindet sich ein altes Hafengebäude. Somit gibt es unversiegelte und versiegelte Bereiche im Geltungsbereich.

Das Plangebiet befindet sich in der Bodenlandschaft Junge Marsch. Im Geltungsbereich steht sehr flache Salzmarsch an. Der mittlere Grundwasserhochstand liegt bei 0 dm unter der Geländeoberfläche, der mittlere Grundwassertiefstand liegt bei 1,5 dm u. GOF.

Die natürliche Ertragsfähigkeit wird im nördlichen Bereich als äußerst gering, entlang der Deichlinie im südlichen Bereich als hoch angegeben.

Im nördlichen Bereich ist schutzwürdiger Bodenbereich angegeben (besondere Standorteigenschaft: extrem nasse Böden/salzreiche Böden)³.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine wesentliche Änderung der bestehenden Boden- und Flächenverhältnisse ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht abzuleiten.

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als mittel eingestuft⁴. Oberflächengewässer sind in Form eines Prieltgewässers (Midlumer Sielmuhde) welches mittig durch das Plangebiet verläuft vorhanden. Der Planbereich ist nicht als Wasserschutzgebiet ausgewiesen⁵.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine wesentliche Änderung der bestehenden Oberflächengewässer- und Grundwasserbedingungen bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht abzuleiten.

³ NIBIS® Kartenserver (2023): *Bodenkunde*. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Online unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/> (Januar 2023)

⁴ NIBIS® Kartenserver (2023): *Hydrogeologie Hydrogeologische Eigenschaft des Untergrundes Schutzpotential Grundwasserüberdeckung*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Hannover. Zugriff 13.03.2023.

⁵ Umweltkarten Niedersachsen (2023): *Hydrologie Trinkwasserschutzgebiete*. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Hannover. Zugriff 13.03.2023.

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Großklimatisch gehört der Planbereich zur maritim beeinflussten Klimazone. Hier sind milde Winter und kühle Sommer charakteristisch. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt ca. 776 mm. Die mittlere jährliche Lufttemperatur beträgt ca. 8°C bei mittleren Jahresschwankungen von ca. 7°C⁶.

Lokal wird das Klima durch die Vegetation und Nutzung der Flächen geprägt. Während die versiegelten Bereiche hohe Temperaturschwankungen und eine reduzierte Luftfeuchte aufweisen, wirken Grünflächen, Waldbereich und Feldgehölze ausgleichend.

Besondere Belastungsschwerpunkte hinsichtlich der Luftqualität sind nicht bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet liegt direkt an der Ems bzw. Unterems. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Ortschaft Midlum. Kennzeichnend sind in der zugeiwesenden Landschaftsbildeinheit „Rheiderland“ weiträumige, gehölzarme, grünlanddominierte Landschaften der Marsch und Flussniederungen. Charakteristisch für die Landschaftsbildeinheit ist eine weiträumige, offene, strukturarme Marschlandschaft (Hammriche), überwiegend Grünlandnutzung und Abbaugewässer. Es befinden sich wertvolle Gebiete für Brut und Gastvögel sowie historische Siedlungsformen wie z.B. Warftendörfer oder Siedlungen auf Geestinseln in dem Gebiet. Das Landschaftsbild wird gemäß des Landschaftsrahmenplans (2021 LK Leer) mit einer hohen Bedeutung bewertet.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Mit Fortführung bisheriger Nutzungen ist eine anderweitige Entwicklung des Landschaftsbildes nicht anzunehmen.

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Vorhandene Wohnnutzungen, Arbeitsstätten, Erholungsgebiete sind innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung nicht vorahnden. Die nächstgelegene Ortschaft ist Midlum.

6 NIBIS® Kartenserver (2023): *Klima und Klimawandel*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Hannover.

Störfallbetriebe innerhalb oder im Umfeld des Plangebietes und andere Betriebe mit erkennbaren Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen, sind nicht vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der vorliegenden Planung ist mit Fortbestand der derzeitigen Nutzung zu rechnen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Derzeitiger Zustand

Im Plangebiet sind keine besonderen Wechselwirkungen zu erwarten, die über das bisher beschriebene Maß einer besonderen Bedeutung beizumessen wären.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich der Wechselwirkungen ist bei Nichtdurchführung der Planung von einem Fortbestand des oben beschriebenen Wirkungsgefüges zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern auszugehen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische

Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Überplanung einer artenarmen und landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünfläche
- Erhöhung des Versiegelungsgrades innerhalb der Sondergebietsfläche unmittelbar um das Ziegeleimuseum herum
- Fläche für die Stellplätze

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Planung sieht eine Bestandssicherung des Ziegeleimuseums im zentralen Bereich der als Sondergebiet ausgewiesenen Fläche vor. Der Bebauungsplan setzt um das bestehende Ziegeleimuseum eine Grundflächenzahl von 0,45 fest, zuzüglich der Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert (BauNVO § 19 Abs. 4) (entspricht 0,225 Punkte von 0,45). In der Summe ergibt sich ein Versiegelungsgrad von 0,675.

Da für die Planfläche kein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht, ergibt sich durch den Versiegelungsgrad der Planung von 67,5 % gegenüber dem Versiegelungsgrad im Realbestand mit ca. 57,4 % (Ziegelei mit Nebengebäuden und Zuwegungen) planungsrechtlich eine Zunahme der möglichen Versiegelung. Gemäß der Eingriffsregelung ist dies als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu werten.

Im südlichen Bereich wird eine Neuversiegelung auf einer bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche vorbereitet, die Fläche stehen somit Pflanzen und Tieren dauerhaft nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung. Durch die Überplanung der unversiegelten Flächen im südlichen Geltungsbereich entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

Von erheblichen Beeinträchtigungen auf Brut- und Gastvögel und auf Fledermäuse ist nicht auszugehen.

Bezogen auf die anliegenden Natura 2000 Gebiete werden durch die hier beschriebenen Auswirkungen keine negativen Wechselwirkungen auf die Zielarten der EU Vogelschutzgebiete und auf die Biotoptypen der umliegenden FFH-Gebiete prognostiziert (siehe FFH-Verträglichkeitsprüfung).

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der Planung werden Neuversiegelungen ermöglicht. Zudem ist mit geringfügigem Bodenab- oder -auftrag zu rechnen. Auf diesen Flächen verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und

Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Die Neuversiegelung ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Auswirkungen auf Klima und Luft werden nicht prognostiziert.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im südlichen Planbereich örtlich beschränkt bleiben. Die Sichtbarkeit der freien Landschaft beliebt nach Osten und Westen hin bestehen. Die Sichtbarkeit auf die Deichfläche von Süden her wird durch die Möglichkeit parkender Autos kleinräumig eingeschränkt. Da keine hochragenden Strukturen im südlichen Planbereich gebaut werden bleibt die Beeinträchtigung unter der Erheblichkeitsschwelle. Im zentralen Plangebiet selbst bleibt das Landschaftsbild in seiner jetzigen Form bestehen. Auch hier werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild verursacht.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Durch die Planung wird das Verkehrsaufkommen geringfügig erhöht. Negative Auswirkungen durch Verkehrslärm sind im Plangebiet jedoch nicht zu erwarten.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Im Zuge der Planung werden planzeichnerisch Anpflanzflächen sowie Erhaltungsflächen als grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

- Das Plangebiet ist bereits durch eine vorhandene Zuwegung entlang des Deiches erreichbar.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Soweit Baumaßnahmen erforderlich sind, welche ein erhöhtes Störpotenzial durch z.B. Erschütterungen (z.B. Rammarbeiten) oder verstärkte akustische oder optische Wirkfaktoren in die angrenzenden Natura 2000 Gebiete beinhalten, so sind diese in einem Zeitfenster von Anfang Oktober – bis Ende Februar, und somit außerhalb der Brutperiode der avifaunistisch kartierten Arten, durchzuführen.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen oder baulichen Anlagen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände sollten während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der R-SBB entnommen werden.
- Die vorhandenen geschützten Biotop, Gewässer samt Uferbereiche sollten während der Bauphase durch Auszäunung vor Beeinträchtigungen geschützt werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.

- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Pflanzen, Fläche und Boden.

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Zur Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfes ist folgendes zu beachten:

Die Flächen der

- Öffentlichen Grünfläche
 - Deich
 - Anpflanzfläche
- Private Grünfläche: Zweckbestimmung Parkwald, Lehrpfad
- Fläche für Wasserwirtschaft

bleiben zum Stand des Vorentwurfes von der Bilanzierung unberührt, da sie im derzeitigen Planungsstand keine eingriffsrelevante Änderung erfahren.

Zum Planungsstandes des Vorentwurfes wird zum einen durch die Überplanung des landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünlandes südlich der Deichfläche ein naturschutzfachlich erheblicher Eingriff prognostiziert. Der genaue Kompensationswert wird im weiteren Planverfahren im Detail dargestellt.

Zum anderen erfolgt durch die planungsrechtlich mögliche Zunahme des Versiegelungsgrades innerhalb der Sondergebietsfläche durch die Überplanung von Freiflächen ein Kompensationsbedarf. Auch hier wird der genaue Kompensationswert im weiteren Planverfahren im Detail dargestellt.

Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Wird im weiteren Planverfahren ermittelt.

Fazit zur Eingriffsregelung

Wird im weiteren Planverfahren ermittelt.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung sichert den zukunftsorientierten Bestand des Ziegeleimuseums. Planungsrechtlich bestehen aufgrund der Bestandssituation keine Alternativmöglichkeiten welche geringere Umweltauswirkungen begründen könnten.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Nachfolgend werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen dargelegt, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Im Plangebiet liegen keine Besonderheiten vor und auch das Vorhaben lässt keine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwarten. Auch liegen keine besonderen Gefährdungen der Umwelt vor.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
- Auswertung folgender Fachgutachten:
 - Diekmann Mosebach und Partner: Neuaufstellung Flächennutzungsplan Umweltbericht. Gemeinde Jemgum Landkreis Leer. 2017.
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
 - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
 - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
 - Landschaftsrahmenplan Landkreis Leer
 - je nach Einzelfall weitere
- Eingriffsbilanzierung nach dem Modell Niedersächsischer Städtetag (2013)

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht⁷

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw.

⁷ Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.

- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Erfolgt im weiteren Planverfahren.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Diekmann Mosebach und Partner: Neuaufstellung Flächennutzungsplan Umweltbericht. Gemeinde Jemgum Landkreis Leer. 2017.
- Drachenfels, O. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand März 2021
- Landkreis Aurich (1996): Landschaftsrahmenplan (Entwurf)
- NIBIS® Kartenserver (2023): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
 - Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)
 - Suchräume für schutzwürdige Böden
 - Altlasten
 - Grundwasserneubildung nach Methode mGrowa 1:200.000
 - Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung 1:200.000
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Durch die Planung werden bisher unversiegelte Bereiche neu versiegelt, die somit Pflanzen und Tieren dauerhaft nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung stehen. Hierdurch entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Mit der Neuversiegelung von Boden gehen die Bodenfunktionen verloren und gleichermaßen auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind aber keine Emissionen anzunehmen, die die Emissionsrichtwerte überschreiten
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzung nicht in besonderem Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Mit der Umsetzung der Planung sind keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der zulässigen Wohnnutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden ist.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht bekannt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Es ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Regionalklimas und der Luftqualität auszugehen.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Des Weiteren ist keine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ersichtlich.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ		
a) Auswirkungen auf ...														
Tiere	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	x	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche mit potentiellen Lebensraumverlusten für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.	
Pflanzen	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	x	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche. Lebensraumverluste für Pflanzen. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.	
Fläche	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	x	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.	
Boden	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	x	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme mit Verlust der Bodenfunktionen. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.	
Wasser					o								Wird im weiteren Planverfahren ergänzt	
Luft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.	
Klima	x	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.	
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.	
Landschaft					o								Wird im weiteren Planverfahren ergänzt	
biologische Vielfalt					o								Wird im weiteren Planverfahren ergänzt	
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Im Zuge der FFH-Verträglichkeitsprüfung wurden durch die Planung keine Betroffenheiten ermittelt, welche in die angrenzenden Natura 2000 Gebiete negativ hineinwirken könnten.	

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Es sind keine lärmintensiven Nutzungen zu erwarten.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter					o								Wird im weiteren Planverfahren ergänzt
sonstige Sachgüter					o								Wird im weiteren Planverfahren ergänzt
e) Vermeidung von Emissionen	x	x	o	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Zufahrt erfolgt über bestehende Erschließung am Deich.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	x	o	o	o	o	o	o	o	x	o	o	x	Da es sich um eine Bestandssicherung handelt werden keine Beeinträchtigungen auf die im Landschaftsrahmenplan beschriebenen Biotopkomplexe erwartet. Den Zielen im Landschaftsrahmenplan wird somit entsprochen
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ		
festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden														
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.	