

# Gemeinde Jemgum

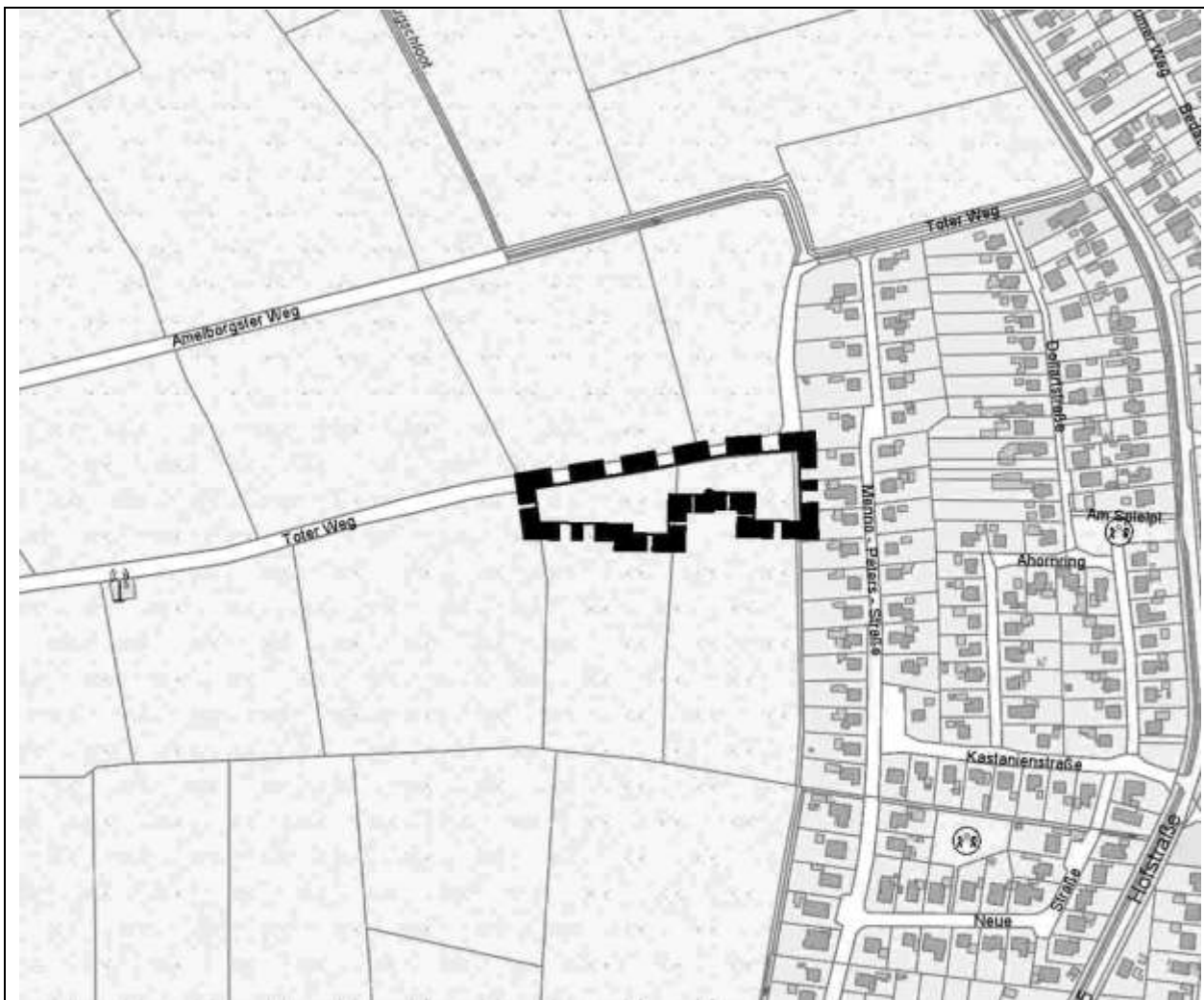
## Bebauungsplan Nr. 0615 „Jemgum - Toter Weg“ 2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

### Begründung

-Entwurf-

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch –



## INHALT

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	PLANGEBIET.....	3
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	4
2.2	BEBAUUNGSPLAN NR. 0615 .....	4
<b>3</b>	<b>BESTANDSSTRUKTUREN.....</b>	<b>6</b>
3.1	BESTAND.....	6
3.2	ERSCHLIEBUNG.....	6
3.3	LANDWIRTSCHAFT.....	6
3.4	BODENNUTZUNG .....	6
<b>4</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>7</b>
4.1	ALLGEMEINES WOHNGEBIET.....	7
4.2	ERSCHLIEBUNG.....	7
4.3	BELEUCHTUNG.....	7
4.4	OBERFLÄCHENWASSER.....	8
4.5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABS. 3 NBAUO).....	8
4.5.1	<i>Dachformen und -neigung</i> .....	8
4.5.2	<i>Dacheindeckung</i> .....	8
4.5.3	<i>Fahrradgebäude</i> .....	8
4.5.4	<i>Schotter- und Steingärten</i> .....	8
4.5.5	<i>Antennenanlagen</i> .....	9
4.6	FLÄCHENBILANZ .....	9
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE .....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>11</b>
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	11
6.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION.....	11
6.3	WASSERVERSORGUNG.....	11
6.4	TELEKOMMUNIKATION.....	11
6.5	ABFALL .....	12
6.6	ENERGIEVERSORGUNG .....	12
6.7	BRANDSCHUTZ.....	12
<b>7</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>13</b>
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	13
7.2	ALTLASTEN .....	13
7.3	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	13
7.4	GRENZGEWÄSSER.....	13
7.5	ARTENSCHUTZ.....	13
7.6	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN.....	14
<b>8</b>	<b>VERFAHRENSSTAND .....</b>	<b>15</b>

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem Erfordernis den Bedarf nach kleineren Wohneinheiten zu decken. Im Änderungsbereich sollen daher die Voraussetzung für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

Es soll

- Sockelhöhe von 40 cm auf 60 cm und die Gebäudehöhen von 9 m auf 10 m angehoben werden
- Nebenbuanlagen und Carports sollen auch zur Straßenseite hin zulässig sein
- eine dem Gebäudestil angepasste Fahrradunterbringung vor dem Gebäude ermöglicht werden.

Diese Planungsabsicht erfordert die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0615 „Jemgum – Toter Weg“. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da mit ihm eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt werden soll.

### **1.2 Plangebiet**

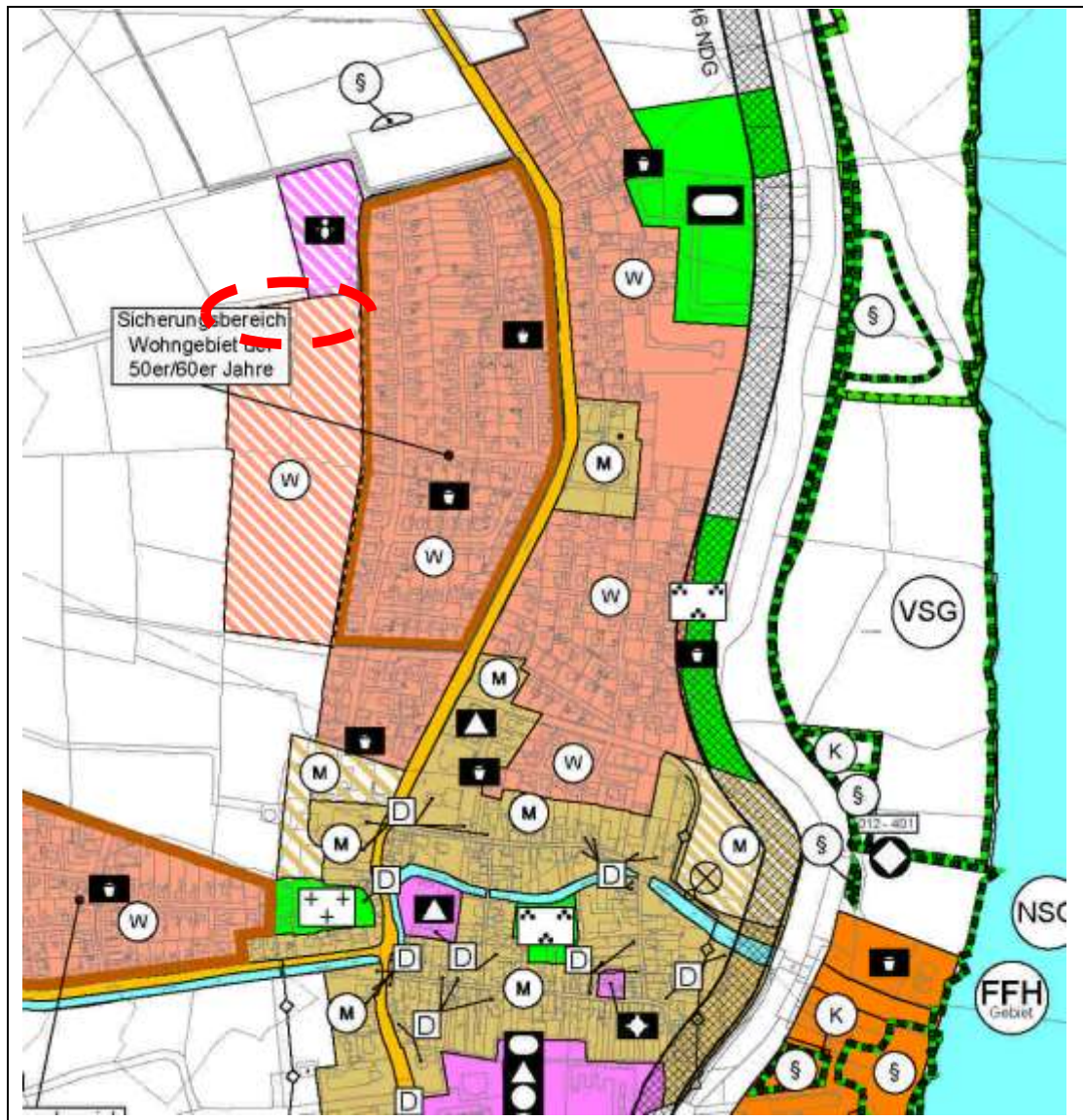
Das Plangebiet umfasst knapp 0,6 ha. Es liegt westlich der Ortschaft Jemgum direkt am Toter Weg.

## 2 Planerische Vorgaben

### 2.1 Flächennutzungsplanung

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

#### Flächennutzungsplan 2022 der Gemeinde Jemgum



### 2.2 Bebauungsplan Nr. 0615

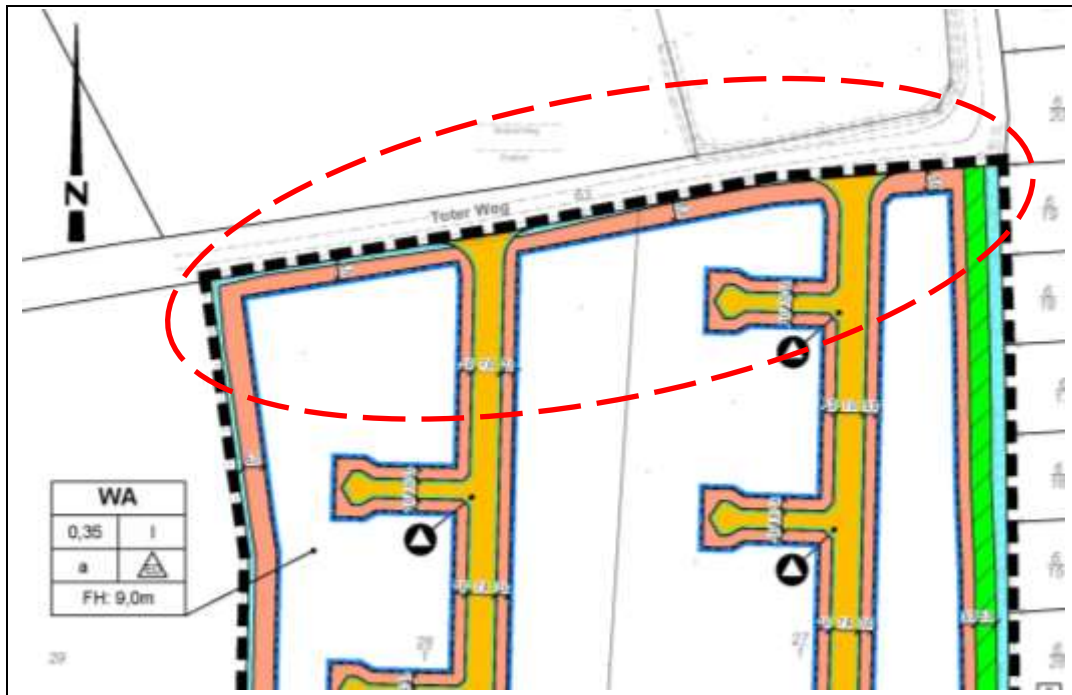
Der Bebauungsplan Nr. 0615 setzt für den überdeckten Bereich drei allgemeine Wohngebiete fest.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind 1 Vollgeschoss bei einer Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Es gilt die abweichende Bauweise mit einer Begrenzung der Gebäude-

längen auf 18 m. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Die Firsthöhe ist auf maximal 9,0 m beschränkt.

Im östlichen Bereich der Änderung sind zudem ein Graben und eine öffentliche Grünfläche, welche als Gewässerräumstreifen dient, festgesetzt.

**Bebauungsplan Nr. 0615 (Auszug)**



### **3 Bestandsstrukturen**

#### **3.1 Bestand**

Das Plangebiet umfasst landwirtschaftliche Grünflächen westlich der Siedlungsbebauung von Jemgum. Die Flächen sind von dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 0615 überplant, der für diese Flächen bereits wohnbauliche Nutzungen zulässt.

#### **3.2 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Toter Weg“.

#### **3.3 Landwirtschaft**

Es stehen in der Ortschaft Jemgum keine ausreichenden Flächen für eine Innenverdichtung zur Verfügung. Die Fläche befindet sich im Einwirkungsbereich mehrerer landwirtschaftlicher Betriebe, die sich allerdings ausschließlich im Ortskernbereich befinden. Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt keine Einschränkung der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe.

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

#### **3.4 Bodennutzung**

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

## **4 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Allgemeines Wohngebiet**

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

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 bei 2 Vollgeschossen festgesetzt, um die Versiegelung der Grundstücke auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Es gilt die abweichende Bauweise, es sind Gebäudelängen nur bis 20 m zulässig.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Es sind je Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,40 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird für den gesamten Änderungsbereich auf 10 m begrenzt.

Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrbahnoberkanten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen mittig der jeweiligen Gebäudefassade. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Gebäudeoberkante.

Gerätehäuser außerhalb der überbaubaren Bereiche sind auf maximal 30 m<sup>2</sup> Grundfläche je Baugrundstück begrenzt. Es sind je Wohneinheit 2 Stellplätze bzw. 2 Carports sowie ein Fahrraum als Nebenanlage zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) zulässig. Die Erschließung kann direkt über den „Hoher Weg“ erfolgen.

### **4.2 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße Toter Weg.

Die Abfallbehälter sind je nach Grundstück an den Toter Weg oder die beiden Planstraße von den Bewohnern zu bringen.

### **4.3 Beleuchtung**

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

#### **4.4 Oberflächenwasser**

In Anbetracht der anhaltenden Nachfrage nach großräumigen Wohnbauflächen hat sich die Gemeinde dazu entschieden, auf eine Eingrünung zu verzichten. Der Flächenverlust an Bauland wäre hier sehr hoch, da zwischen Eingrünung und Grenzgräben zusätzlich noch ein Gewässerräumstreifen freizuhalten ist.

Zwischen Siedlung und Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung das Gewässer II. Ordnung „Jemgumer Zuggraben“. Es wird ein Räumstreifen von 5 m Breite ausgehend von der Böschungsoberkante als öffentliche Grünfläche/Räumstreifen festgesetzt. Die sonstigen Grenzgräben im Westen und Norden werden festgesetzt und sind zu erhalten. Die Räumung kann hier von der landwirtschaftlichen Fläche bzw. vom Toter Weg aus erfolgen.

#### **4.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)**

Für das Plangebiet gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

##### **4.5.1 Dachformen und -neigung**

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

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

##### **4.5.2 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind zulässig:

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

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

Nicht zulässig sind glasierte Dachziegel.

Wintergärten, offene Kleingaragen und Gartenhäuser sind hiervon ausgenommen.

##### **4.5.3 Fahrradgebäude**

Die Fahrradgebäude sind hinsichtlich der Gestalt und der Verwendung der Materialien in Anlehnung an das Hauptgebäude auszuführen.

##### **4.5.4 Schotter- und Steingärten**

Schotter- und Steingärten sind im Plangebiet unzulässig.

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

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

#### **4.5.5 Antennenanlagen**

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

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

#### **4.6 Flächenbilanz**

Plangebiet	0,64 ha
Allgemeine Wohngebiete	0,53 ha
Verkehrsflächen	0,05 ha
Öffentliche Grünflächen – Gewässerräumstreifen	0,03 ha
Wasserflächen - Gräben	0,03 ha

## 5 Umweltbelange

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

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

Durch die Planung ergeben sich folgende Sachverhalte:

- Durch die Bebauungsplanänderung wird der Versiegelungsgrad nicht verändert und damit bleibt der anzurechnende Versiegelungsgrad deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Die grundlegende Voraussetzung für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit erfüllt.
- Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet.
- Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich.

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

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Oberflächenentwässerung**

#### Boden

Im geplanten Baugebiet steht bis in Tiefen zwischen 1,9 m bis 2,0 m unter Geländeoberkante Klei an, der im Zuge der Errichtung der Kanäle und Straßen entfernt werden muss. Dieser obere Klei ist unseren Erfahrungen nach durchweg deichbaufähig. Frühere Untersuchungen des Kleis nach EAK 2002 belegen die Deichbaufähigkeit. Der unter dem Klei anstehende Darg ist hingegen nicht deichbaufähig, weil die Organikanteile zu hoch sind (nach: Erneuerung der Straße Toter Weg, Gemeinde Jemgum – Ingenieurgeologischen Streckengutachten vom 03.05.2022). Die geplanten Wohnhäuser müssen ohnehin tief gegründet werden, es wird somit nur der Oberboden (Mutterboden) im Zuge der Baumaßnahme abgetragen werden. Die unteren Bodenschichten mit sulfatsauren Böden bleiben weitestgehend unberührt. Weitere Details liegen erst in der Bauphase vor.

#### Oberflächenwasser

Für das Plangebiet Nr. 0615 wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan 0615 „Toter Weg“ ein Oberflächenwasserentwässerungskonzept erarbeitet. Auf dieser Grundlage wurde hier im südwestlichen Bereich (außerhalb des Plangebietes) eine Fläche für die Regenrückhaltung festgesetzt.

Zwischen Siedlung und Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung das Gewässer II. Ordnung „Jemgumer Zuggraben“. Es wird ein Räumstreifen von 5 m Breite ausgehend von der Böschungsoberkante als öffentliche Grünfläche/Räumstreifen festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche / Gewässerräumstreifen ist von festen Bauten und Ablagerungen jeglicher Art freizuhalten, ebenfalls sind hier Bäume und Gehölze unzulässig. Tätigkeiten im Rahmen der Grabenunterhaltung sind auf diesen Flächen zulässig. Damit die zwingend erforderliche Breite von 5 m auch in den nächsten Jahren erhalten bleibt, sind evtl. geplante Hecken, Büsche und Bäume an der Grenze zum Räumstreifen nur mit Abstand zu pflanzen.

Die sonstigen Grenzgräben im Westen und Norden werden festgesetzt und sind zu erhalten. Die Räumung kann hier von der landwirtschaftlichen Fläche bzw. vom Toter Weg aus erfolgen.

### **6.2 Schmutzwasserkanalisation**

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

### **6.3 Wasserversorgung**

Das Gebiet wird an das Trinkwassernetz angeschlossen.

### **6.4 Telekommunikation**

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

### **6.5 Abfall**

Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

### **6.6 Energieversorgung**

Das Gebiet wird an das Energieversorgungsnetz angeschlossen.

### **6.7 Brandschutz**

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

## **7 Hinweise**

### **7.1 Baunutzungsverordnung**

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

### **7.2 Altlasten**

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

Es liegt kein Verdacht auf Kampfmittel vor.

### **7.3 Archäologische Bodenfunde**

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

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

### **7.4 Grenzgewässer**

Die Grenzgewässer sind in ihrem Bestand zu erhalten. Eine wesentliche Umgestaltung der Gewässer oder Ihrer Ufer, wie z. B. durch Folie, Leitplanken o. ä., ist nicht zulässig. Ferner gilt die Verordnung des Landkreises Leer über die Schau und Unterhaltung der Gewässer dritter Ordnung.

### **7.5 Artenschutz**

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

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

## **7.6 Überdeckung von Bebauungsplänen**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0615 „Jemgum - Toter Weg“ überlagert die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0615 „Jemgum - Toter Weg“.

Der Ursprungs-Bebauungsplan die 1. Änderung Nr. 0615 tritt mit Bekanntmachung der 2. Änderung außer Kraft.

## 8            **Verfahrensstand**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Jemgum in seiner Sitzung am .. .. 2025 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0615 „Jemgum - Toter Weg“ beschlossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Jemgum in seiner Sitzung am .. .. 2025 die Auslegung des Bebauungsplanes empfohlen und zugestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. .. 2025 bis .. .. 2025 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .. .. 2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Jemgum in seiner Sitzung am ... .. 2025 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0615 „Jemgum - Toter Weg“ gemäß § 10 i.V.m. § 13a BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Jemgum, den .....

.....  
Bürgermeister

## **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**



Oldenburg, den 05.09.2025

M. Lux - Dipl. Ing.