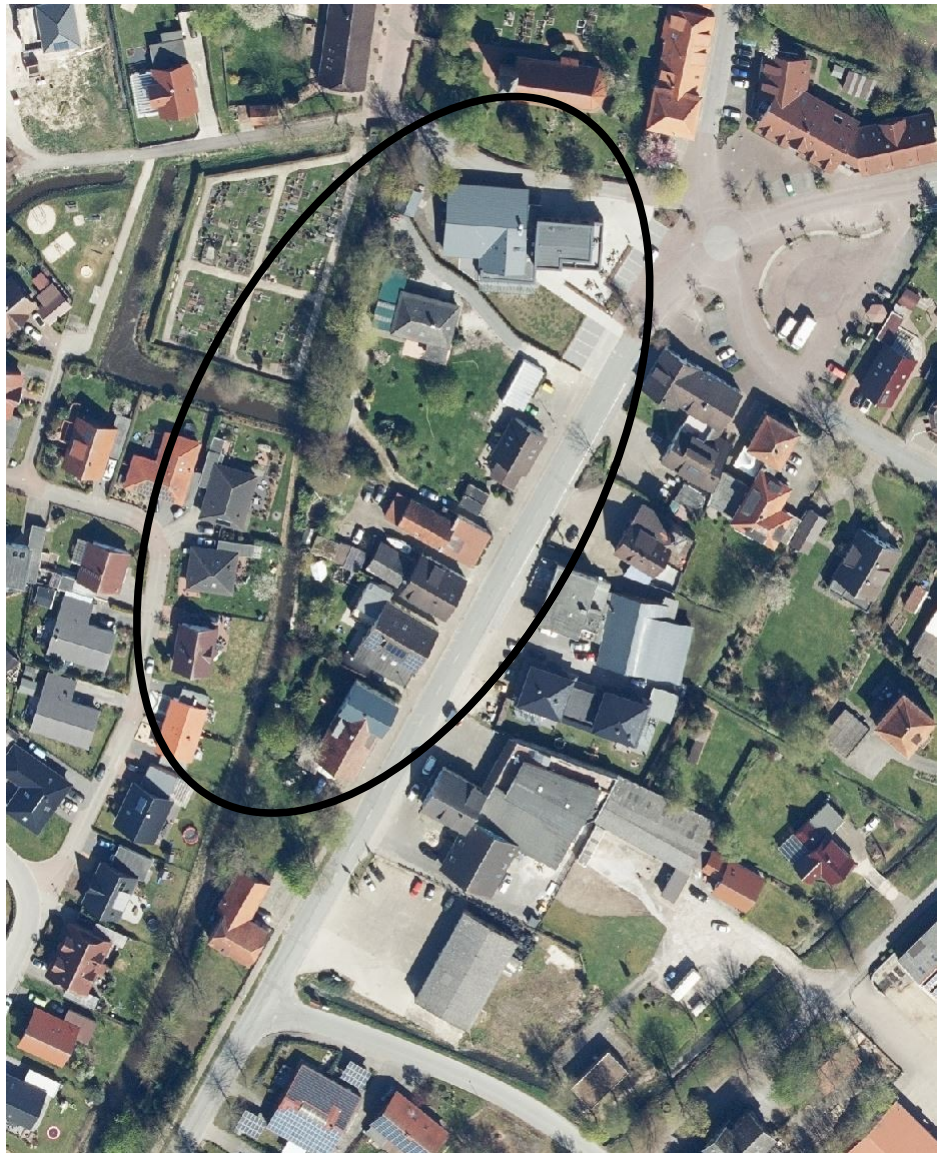


# Gemeinde Ovelgönne

Bebauungsplan Nr. 31  
Ortskern Großenmeer -3. Änderung-

(Bebauungsplan der Innenentwicklung entspr. § 13a BauGB)

## **Begründung**



## Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen.....	3
2	Erfordernis - Ziel der Planung / städtebauliche Situation.....	3
3	Planungsgrundlagen.....	3
3.1	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich.....	3
3.2	Rechtsgrundlage / vorbereitende Bauleitplanung.....	4
3.3	Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 31 Ortskern Großenmeer.....	5
3.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.3.3	überbaubare Grundstücksbereiche.....	7
3.4	städtebauliches Konzept.....	7
4	Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.3	überbaubare Grundstücksbereiche.....	7
5	Planungsrelevante Belange.....	7
5.1	Umwelt.....	7
5.2	Verkehr.....	8
5.2.1	Fließender Verkehr.....	8
5.3	Denkmalschutz.....	8
5.4	Kanalisation / Oberflächenentwässerung.....	8
5.5	ELT / Wasser/ Löschwasser.....	8
5.6	Altablagerungen.....	8
5.7	Kampfmittel.....	8
5.8	Sonstige Versorgung / Entsorgung.....	8
6	Städtebauliche Werte.....	8
7	Durchführungskonzept .....	8

## **1 Vorbemerkungen**

Der Bebauungsplan Nr. 31 Ortskern Großenmeer -3. Änderung- wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Das Verfahren wird entsprechend §13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die betreffenden Flächen sind aktuell bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 31 überplant. Das beschleunigte Verfahren kann angewandt werden, da durch den Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB keine Vorhaben zulässig werden, die einer UVP-Pflicht gem. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-G) unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben sind.

Die max. bebaubare Grundfläche liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

## **2 Erfordernis - Ziel der Planung / städtebauliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Ortsmitte von Großenmeer, südlich des Dorfplatz westlich der Meerkircher Straße und östlich der Loyer Bäke. Der Bereich ist bereits bebaut, aktuell gibt es die Planung vorhandene Bebauung zu ersetzen. Die geplante Neubebauung soll etwas näher an die Loyer Bäke heranrücken.

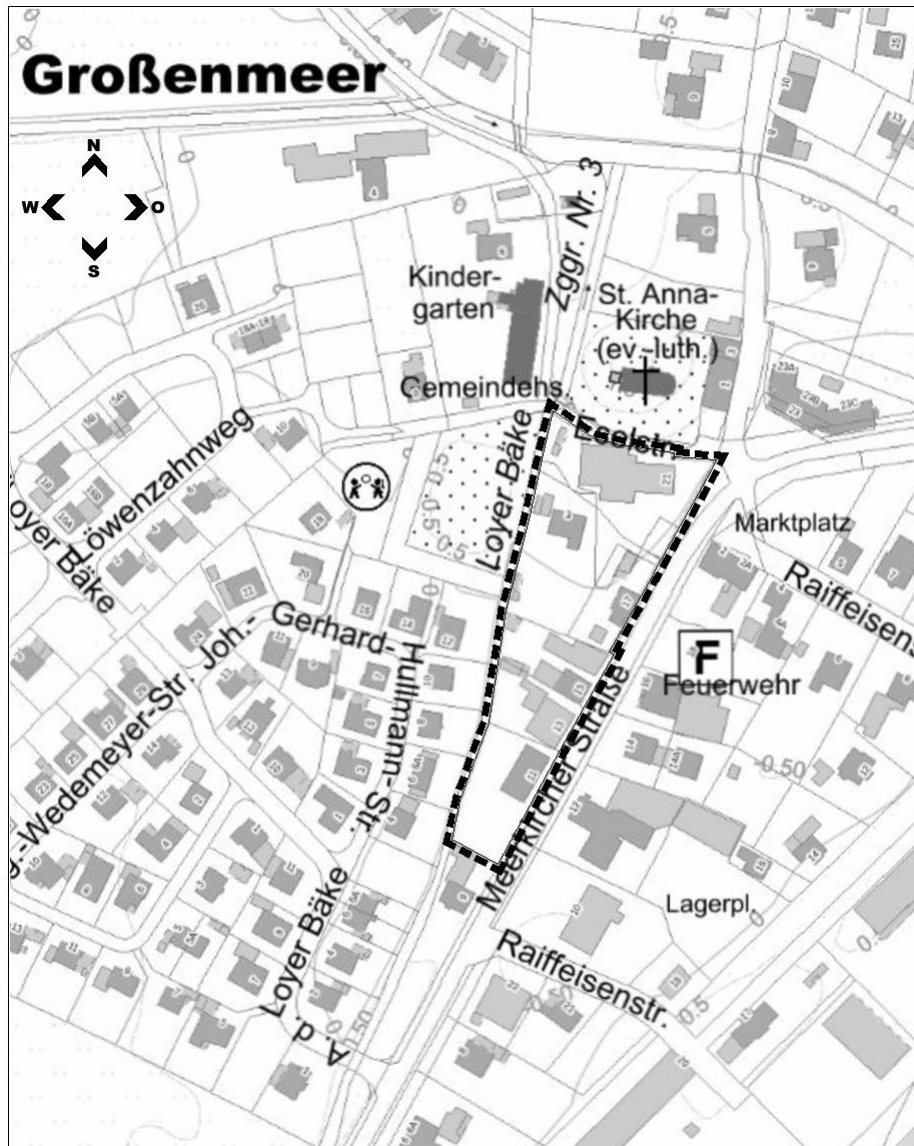
Die vorhandenen bauleitplanerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 ermöglichen eine Bebauung in einem Abstand von 10m zur Loyer Bäke

## **3 Planungsgrundlagen**

### **3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Ortsmitte von Großenmeer, südlich des Dorfplatz westlich der Meerkircher Straße und östlich der Loyer Bäke.

Die genaue Abgrenzung und Lage geht aus der Planzeichnung hervor. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 8.060 m<sup>2</sup>.

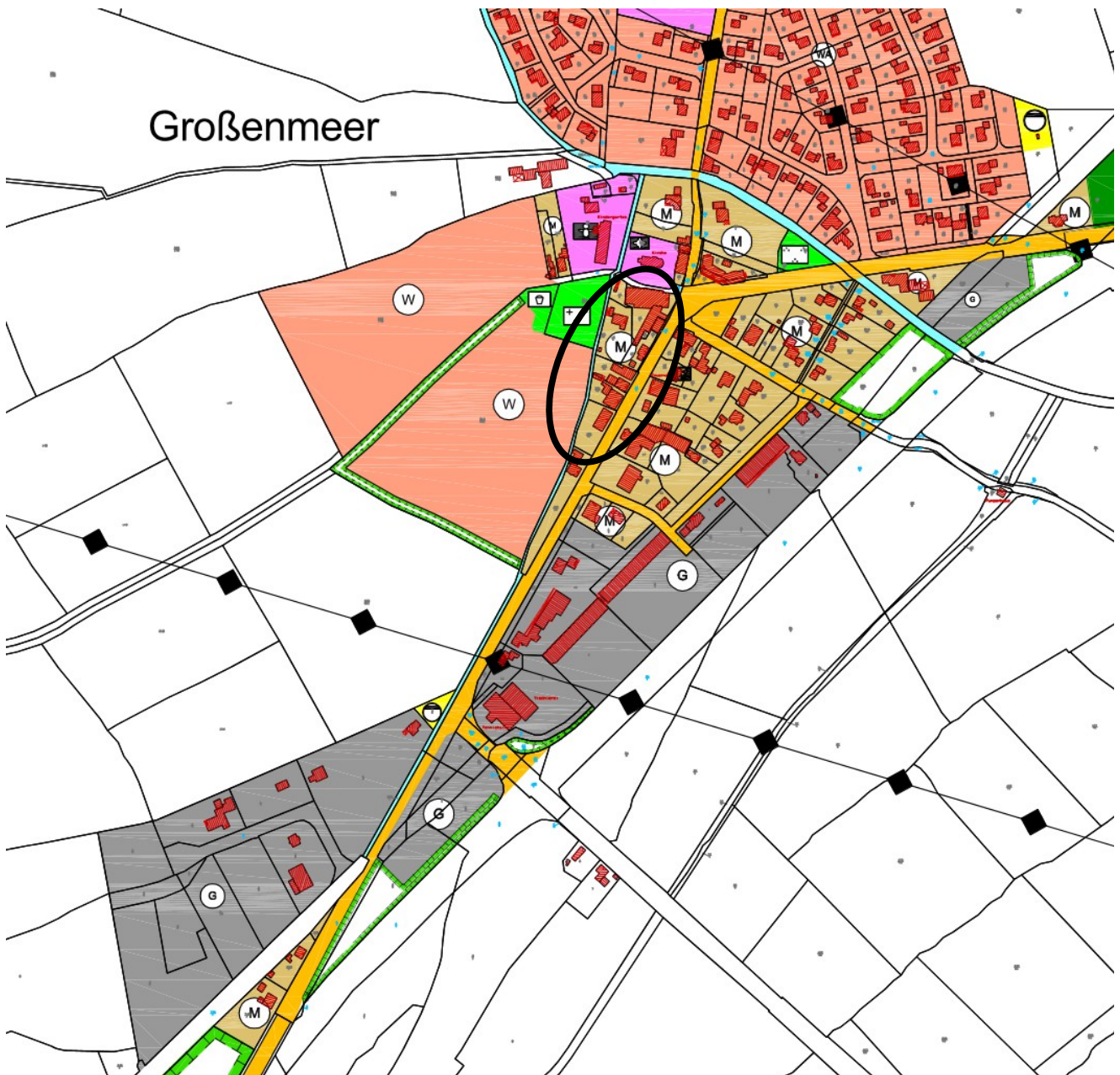


### 3.2 Rechtsgrundlage / vorbereitende Bauleitplanung

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)) und der entsprechenden ergänzenden Rechtsvorschriften zugrunde.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ovelgönne stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist entspr. § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ovelgönne entwickelt.





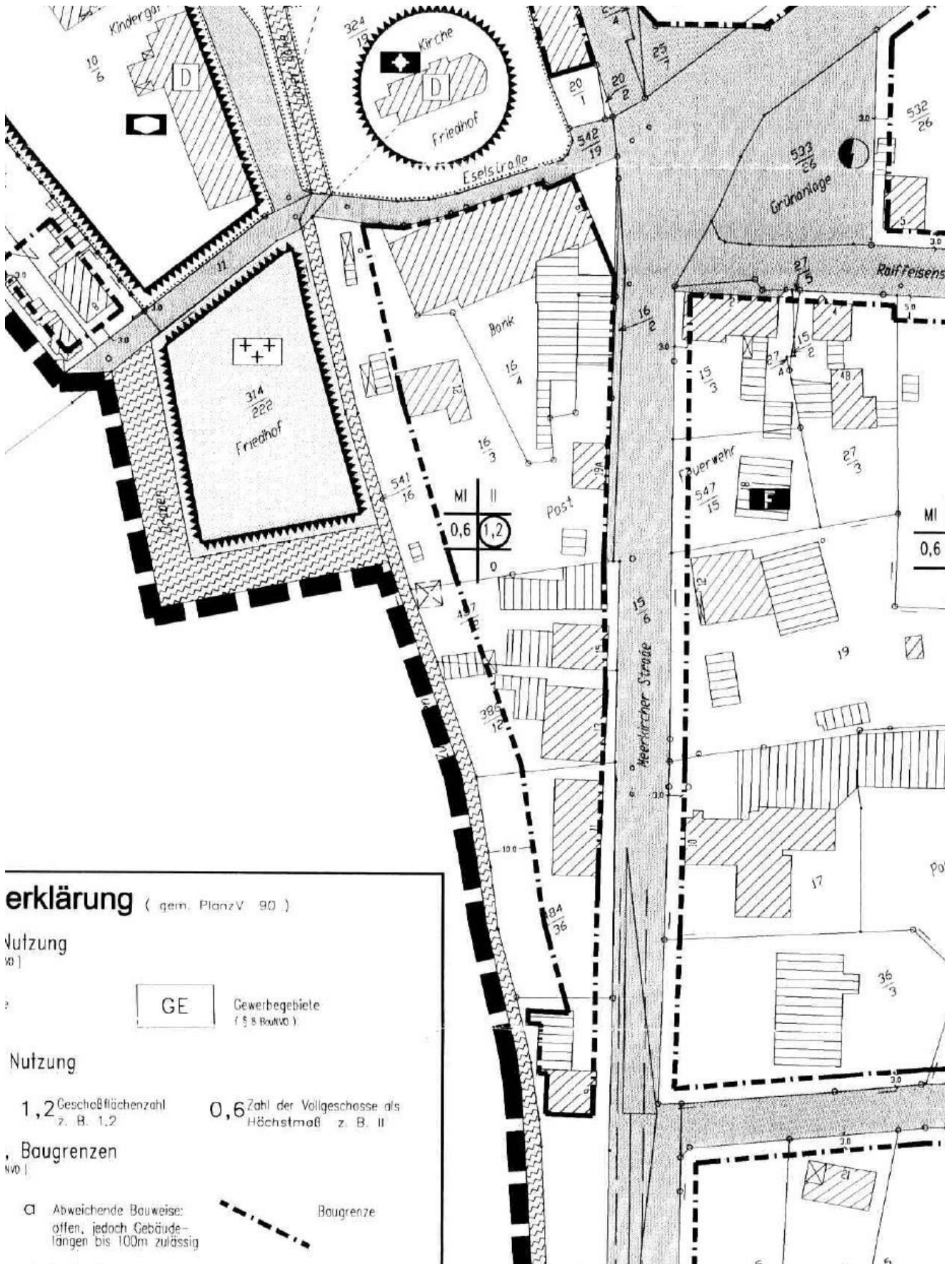
### **3.3 Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 31 Ortskern Großenmeer**

#### **3.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Änderungsbereich ist im zugrundeliegenden Bebauungsplan als „Mischgebiet“ entspr. § 6 BauN-VO festgesetzt.

#### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der zugrundeliegenden Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschößflächenzahl von 1,2, max. 2 Vollgeschosse sowie eine offene Bauweise fest.



**erklärung** ( gem. PlanzV 90 )

Nutzung  
 10 ]

GE Gewerbegebiete  
 (§ 8 BauNVO)

Nutzung  
 1,2 Geschößflächenzahl  
 z. B. 1,2      0,6 Zahl der Vollgeschosse als  
 Höchstmaß z. B. II

Baugrenzen  
 NVO ]

□ Abweichende Bauweise:  
 offen, jedoch Gebäude-  
 längen bis 100m zulässig

--- Baugrenze

### 3.3.3 überbaubare Grundstücksbereiche

---

Die Lage der Baugrenze im Änderungsbereich orientiert sich im Bereich Meerkircher Straße und Eselstraße im Wesentlichen am Gebäudebestand. Zur Loyer Bäke wurde ein Abstand von 10m gehalten um den Räumstreifen zu sichern.

### 3.4 städtebauliches Konzept

---

Aufbauend auf den aktuellen Festsetzungen des zugrundeliegenden Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Ovelgönne die mögliche Bebauung Richtung Loyer Bäke um weitere 3m ergänzen.

## 4 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

---

Aus dem Grundgedanken heraus, eine zeitgemäße Bebauung die an den Eigenheiten und den städtebaulichen Gegebenheiten Großenmeers, wie dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept orientiert ist zu ermöglichen, ist die Aufteilung und die Nutzung der Flächen festgelegt worden.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

---

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung wird nicht geändert. Der Änderungsbereich wird weiterhin als „Mischgebiet“ entspr. § 6 BauNVO festgesetzt.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

---

Die im zugrundeliegenden Bebauungsplan für den Änderungsbereich festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6, die Geschoßflächenzahl von 1,2, die max. 2 Vollgeschosse sowie die festgesetzte offene Bauweise bleiben unverändert.

### 4.3 überbaubare Grundstücksbereiche

---

Die Lage der Baugrenze im Bereich Meerkircher Straße und Eselstraße bleibt unverändert, zur Loyer Bäke wurde der Abstand um 3m reduziert und beträgt künftig 7m. Die Reduzierung des Abstandes wurde im Vorfeld mit der zuständigen Braker Sielacht abgestimmt.

## 5 Planungsrelevante Belange

---

### 5.1 Umwelt

---

Ziel der Planung ist die Ergänzung der vorhandenen Bebauung. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Ergänzende Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Planrealisierung nicht zu erwarten. Es wird auf die Festsetzungen und die Verfahren der zugrundeliegenden Planung verwiesen.

## 5.2 Verkehr

---

### 5.2.1 Fließender Verkehr

---

Die mit der Planung ermöglichte Bebauung wird die Verkehrssituation nur untergeordnet beeinflussen. Die Erschließung ist über die Meerkircher Straße gewährleistet. Eine zu berücksichtigende nennenswerte Erhöhung der Verkehrsströme ist nicht zu erwarten, die Verkehrssituation wird daher durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

## 5.3 Denkmalschutz

---

Bau- und Bodendenkmale sind der Gemeinde Ovelgönne im Plangebiet nicht bekannt. Auf Anregung der unteren Denkmalschutzbehörde wurde der folgende Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen:

*„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg- Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 205766-15) – unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.“*

## 5.4 Kanalisation / Oberflächenentwässerung

---

Der Anschluss an die Schmutz- wie Regenwasserkanalisation ist wie bisher gegeben. Auf Anregung der unteren Wasserschutzbehörde wurde der folgende Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen:  
*„Westlich des Plangebietes verläuft die "Loyer Bäke" Der Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 3,00m (gemessen ab Böschungsoberkante) ist von Bebauung (incl. Nebengebäuden), massiven Zäunen und Anpflanzungen freizuhalten (gem. § 58 NWG).“*

## 5.5 ELT / Wasser/ Löschwasser

---

Der Anschluss an das ELT und Wassernetz ist wie bisher gesichert.  
Die Löschwasserversorgung ist im konkreten Baugenehmigungsverfahren darzulegen und nachzuweisen.

## 5.6 Altablagerungen

---

Altablagerungen sind der Gemeinde Ovelgönne im Planbereich nicht bekannt.

## 5.7 Kampfmittel

---

Kampfmittel sind der Gemeinde Ovelgönne im Planbereich nicht bekannt.



## 5.8 Sonstige Versorgung / Entsorgung

---

Die sonstige notwendige Ver- und Entsorgung ist wie bisher gesichert.

## 6 Städtebauliche Werte

---

Die städtebaulichen Werte ermitteln sich wie folgt: (ca. Werte)

Mischgebiet	8060	m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>8060</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## 7 Durchführungskonzept

---

Die Umsetzung der Planung ist wie bisher gewährleistet.

Oldenbrok, 12.09.2022