

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 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	1
2 Kommunale Planungsgrundlagen	1
2.1 Flächennutzungsplan	1
2.2 Bebauungspläne	2
3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	2
4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	3
4.1 Belange der Raumordnung	6
4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	7
4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	8
4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	9
4.5 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung	9
4.6 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	9
4.7 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	9
4.8 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	9
4.9 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	10
4.10 Belange der Wirtschaft	10
4.11 Belange der Landwirtschaft	10
4.12 Sicherung von Rohstoffvorkommen	10
4.13 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	10
4.14 Oberflächenentwässerung	10
4.15 Belange des Verkehrs.....	11
4.16 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	11
4.17 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen.....	13
4.18 Belange des Bodenschutzes	13
4.19 Kampfmittel	13

4.20	Altlasten	13
4.21	Private Belange.....	13
5	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	13
5.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.	13
5.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	13
5.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	14
5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	14
6	Inhalte der Planung.....	14
7	Ergänzende Angaben	14
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	14
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	14

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

Anlass der Planung ist die Absicht der Gemeinde Ovelgönne, neue Baugrundstücke für Wohngebäude im Ortsteil Großenmeer zu schaffen. Der Gemeinde ist die Absicht eines Projektentwicklers bekannt, im Ortsteil Großenmeer ein Wohngebiet zu entwickeln. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, um der Nachfrage nach neuen Wohnungen im Gemeindegebiet begegnen zu können.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die 30. Flächennutzungsplanänderung 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) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Großenmeer. Im Norden und Osten grenzt der Geltungsbereich an Gräben und Grünlandflächen. Im Westen schließt der Geltungsbereich überwiegend an Wohnbebauung und die Straße Dorfweg an. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches grenzen technische Infrastruktur (ehem. Klärbecken), kleine Waldflächen, Wohnbebauung und die Meerkircher Straße an den Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich umfasst hauptsächlich Grünlandflächen und Gräben. Im nördlichen Teil verläuft quer durch den Geltungsbereich der Graben Nr. 18.10. Im südlichen Teil umfasst der Geltungsbereich einen Teilabschnitt der ehemaligen Bahntrasse in Richtung Brake. Südlich der ehemaligen Bahntrasse steht ein nicht mehr genutztes Gebäude im Geltungsbereich. Sowohl entlang der ehemaligen Bahntrasse als auch angrenzend an das nicht mehr genutzte Gebäude und auf dem Gelände des ehem. Klärbeckens stehen zahlreiche Bäume.

Im Westen des Geltungsbereiches erstreckt sich der Ortsteil Großenmeer, der überwiegend wohnbaulich geprägt ist. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die Bundesstraße B 211 in Richtung Oldenburg und Brake. Entlang der B 211 und südöstlich der Meerkircher Straße haben sich Gewerbebetriebe angesiedelt. Im Südosten grenzt ein weiteres wohnbaulich genutztes Grundstück mit zahlreichen Gehölzbeständen an den Geltungsbereich. Die weitere Umgebung ist landwirtschaftlich mit zahlreichen Grünlandflächen und Gräben geprägt.

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ovelgönne stellt das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Südlich der ehemaligen Bahntrasse stellt der Flächennutzungsplan gemischte Baufläche und private Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan muss zur Umsetzung eines neuen Wohngebietes geändert werden. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 50 aufgestellt.

2.2 Bebauungspläne

Die Flächennutzungsplanänderung überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ortskern Großenmeer“, welcher für die Flurstücke 45/3 und 45/4 (südlich der ehemaligen Bahnstrecke) eine private Grünfläche sowie ein Mischgebiet mit einer offenen, eingeschossigen Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 festsetzt. Zudem verläuft randlich eine Wasserleitung durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31. Im weiteren Verfahren wird geklärt, inwieweit das städtebauliche Konzept angepasst bzw. die Leitung verlegt wird.

Die angrenzende Wohnbebauung ist ebenfalls bauleitplanerisch gesichert und als allgemeine Wohngebiete festgesetzt (Bebauungspläne Nr. 1, 1. Änderung, Nr. 4 und Nr. 19). Die südwestlich angrenzenden Flurstücke im Bereich der ehem. Kläranlage sind in dem Bebauungsplan Nr. 4 als von Bebauung freizuhalten festgesetzt. Ebenso verläuft eine Elektrizitätsleitung, die gemäß Eintrag im Bebauungsplan durch ein Erdkabel ersetzt werden soll, durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 und durch den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung. Im weiteren Verfahren wird geklärt, inwieweit ein Erdkabel im Geltungsbereich vorhanden ist und das Konzept angepasst bzw. die Leitung verlegt wird.

Südlich der Meerkircher Straße setzt der Bebauungsplan Nr. 31, 1. Änderung ein Gewerbegebiet fest, welches durch den Bebauungsplan Nr. 31, 2. Änderung teilweise durch ein Mischgebiet überplant ist.

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde Ovelgönne das Ziel, die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde zu stärken. Die Gemeinde verzeichnet darüber hinaus eine Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere im Ortsteil Großenmeer. Der Nachfrage kann derzeit nicht begegnet werden, weil freie Baugrundstücke in dieser Größenordnung im Ortsteil nicht verfügbar sind. Ziel der Planung ist daher die Ausweisung eines neuen Wohngebietes. Als Grundlage für die Bauleitplanung wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt. Wesentliche Inhalte werden nachfolgend beschrieben:

- Die HAUPTerschließung erfolgt dem Konzept nach im Süden über die Meerkircher Straße mit Anbindung an die Bundesstraße B 211 und im Norden über den Dorfweg. Die Straße soll mit einseitigem Gehweg ausgebildet werden. Im südlichen Teil verläuft die HAUPTerschließung zunächst über die ehemalige Bahntrasse, bevor sie in Richtung Norden abknickt. Die Anbindung des im Osten des geplanten Wohngebietes stehenden Gebäudes wird über eine Zufahrt ausgehend von der HAUPTerschließung gewährleistet.
- Südlich der ehemaligen Bahntrasse sieht das Konzept Kettenhäuser mit einer gemeinsamen Stellplatzanlage vor. Nördlich der ehemaligen Bahntrasse soll eine Nutzungsmischung aus Einfamilienhäusern, kleineren Stadtvillen und Mehrfamilienhäusern entstehen. Die Stadtvillen und Mehrfamilienhäuser sollen in den zentraleren Bereichen im geplanten Wohngebiet entstehen, während die Einfamilienhäuser in Richtung Bestandsbebauung einerseits und offener Landschaft andererseits geplant sind. Für die Einfamilienhäuser und die Stadtvillen sind überwiegend Grundstücksgrößen zwischen 600 m² und 800 m² vorgesehen. Die neuen Wohngebäude werden über die HAUPTerschließung, schmalere Nebenstraßen sowie teilweise auch über Stickerschließungen erschlossen. Auf zentraler Höhe, im Westen des geplanten Wohnquartiers ist der Anschluss an die Straße Am Dobben vorgesehen, die die Bestandsbebauung erschließt.

- Die im geplanten Wohngebiet vorhandenen Gräben sollen bestehen bleiben und teilweise für die Entwässerung aufgeweitet werden. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist ein Regenrückhaltebecken geplant. Die vorhandenen Bäume im Bereich der ehemaligen Bahntrasse sollen weitestgehend erhalten bleiben, ausgenommen sind Bäume, die im Bereich der geplanten Haupterschließung stehen.
- Eine Aufenthaltsfläche soll im Bereich der Mehrfamilienhäuser entstehen. Diese kann als Treffpunkt bzw. Naherholung dienen.

Die Gemeinde Ovelgönne hält die Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für erforderlich. Es ist Ziel der Gemeinde, einer Überalterung der Einwohnerstruktur vorzubeugen und auch der jüngeren Generation Perspektiven für ein Verbleiben im Ortsteil Großenmeer zu bieten. Nur eine Einwohnerstruktur, die alle Altersgruppen beinhaltet, ermöglicht ein lebendiges und zukunftsweisendes Dorfgemeinschafts- und Vereinsleben. Die Gemeinde möchte mit der Bereitstellung von Wohngrundstücken auch einem Bevölkerungsverlust und daraus resultierenden negativen Folgen wie Verlust an Kaufkraft und Verlust von Steuereinnahmen entgegenwirken. Um die nachwachsende Generation halten zu können, ist die Schaffung von Wohngrundstücken ein wichtiger Faktor. Durch die Schaffung von Bauplätzen in Großenmeer soll die Eigenentwicklung des Ortsteiles gesichert und ein Abwandern von Bauwilligen verhindert bzw. einer Überalterung der Bevölkerung vorgebeugt werden.

Die Lage des neuen Wohngebietes eignet sich in besonderem Maße für eine bauliche Entwicklung. Im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Standortprüfung vorgenommen. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass insbesondere der Ortsteil Großenmeer von der Nähe zum Oberzentrum Oldenburg (etwa 10 km bis zum Stadtrand) profitieren kann. Die Stadt Oldenburg weist eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung und einen hohen Einpendleranteil auf. Über die Bundesstraße B 211 besteht eine optimale verkehrliche Anbindung, auch mittels öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Der Standort des neuen Wohngebietes zeichnet sich zudem durch kompakte Siedlungsstrukturen, einer fußläufigen Erreichbarkeit des Siedlungszentrums und eines aktiven Gemeinde- und Vereinslebens aus. Die Bevölkerungszahlen der Gemeinde Ovelgönne sind zudem seit 2005 gesunken, seit 2019 steigen die Zahlen aber wieder¹.

Mit der Planung werden auch ökologische Zielsetzungen in Bezug auf die Energieversorgung und die Anpassung an den Klimawandel verfolgt, die auf Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert werden.

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.

¹ Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: Verkehrsuntersuchung zum geplanten Wohnbaugebiet Ost in Großenmeer, Gemeinde Ovelgönne. Stand: 31.03.2023, Hannover, S. 7

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	
siehe Kapitel 4.5	
§ 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 4.6	
§ 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 4.7	Geplant ist ein Wohngebiet am Siedlungsrand von Großenmeer; zentrale Versorgungsbereiche sind nicht betroffen.
§ 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 4.8	Kulturdenkmale o.ä. sind im Geltungsbereich oder unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	
	Geplant ist ein Wohngebiet am Siedlungsrand von Großenmeer, sodass die Belange indirekt gestärkt werden, aber nicht betroffen sind.
§ 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, 4.18	
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
siehe Kapitel 4.9	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	
siehe Kapitel 4.3, 4.4, 4.14, 4.16, 4.20	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	
siehe Kapitel 4.11, 4.12, 4.21	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, siehe Kapitel 4.3, 4.13	
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	
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, Solche Gebiete sind nicht betroffen.	
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d, Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.	
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, Solche Vorhaben sind nicht geplant und auch nicht im Geltungsbereich vorhanden.	
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, siehe Kapitel 0	
b) der Land- und Forstwirtschaft, siehe Kapitel 4.11	Die Forstwirtschaft ist nicht betroffen.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, siehe Kapitel 0	
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus, siehe Kapitel 4.13	
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 ...
	Geplant ist ein Wohngebiet am Siedlungsrand von Großenmeer auf überwiegend Grünlandfläche. Die Belange sind nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	
	Ein Konzept oder eine sonstige Planung liegt nicht vor.
§ 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	
	Geplant ist ein Wohngebiet am Siedlungsrand von Großenmeer, sodass die Belange indirekt gestärkt werden, aber nicht betroffen sind.
§ 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	
siehe Kapitel 4.9	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
siehe Kapitel 4.3	

Es sind außerdem private Belange betroffen (s. Kapitel 4.21).

4.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen. Südlich des Ortsteils Großenmeer wird die Bundesstraße B 211 als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt. Östlich von Großenmeer wird zudem ein Vorranggebiet Torferhaltung dargestellt. Südwestlich des Ortsteils verläuft zudem ein Vorranggebiet Biotopverbund (linienförmig).



Abbildung 1: Ausschnitt LROP 2017

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch ordnet den Ortsteil Großenmeer als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ein. Der Geltungsbereich liegt innerhalb einem Vorbehaltsgebiet für die landschaftsbezogene Erholung. In einem östlichen Streifen des Geltungsbereiches stellt das RROP zudem ein Vorranggebiet

Torferhaltung sowie ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen dar. Durch den Geltungsbereich verläuft eine Fernwasserleitung.



Abbildung 2: Ausschnitt RROP Landkreis Wesermarsch

Das LROP und das RROP formulieren Ziele und Grundsätze für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Die Einrichtungen zur Daseinsvorsorge sollen gut mit dem ÖPNV, dem Fahrrad und zu Fuß erreichbar sein (Kapitel 2.1 01 1). Es sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung Maßnahmen zum Schutz des Klimas umgesetzt werden, insbesondere auch über Maßnahmen der Innenentwicklung (Kapitel 1.5).

Im Ortsteil Großenmeer sind Wohnstätten zu sichern, aber auch zu entwickeln. Da eine entsprechende Entwicklung über Maßnahmen der Innenentwicklung nicht möglich ist, wird zur Umsetzung des raumordnerischen Ziels Außenbereichsfläche in Anspruch genommen. Die Belange der Landwirtschaft und der landschaftsbezogenen Erholung werden an dieser Stelle ebenso als weniger bedeutend gewichtet.

Die Lage des geplanten Wohngebietes ermöglicht die Erreichbarkeit von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge mit Mitteln des Umweltverbunds. Es werden zudem kompakte Siedlungsstrukturen gestärkt.

Im weiteren Verfahren wird geklärt, inwieweit die Fernwasserleitung verlegt werden kann oder der städtebauliche Entwurf angepasst wird.

Im weiteren Verfahren wird ebenso geklärt, inwieweit die Planung mit dem Ziel der Torferhaltung vereinbar sein kann oder der städtebauliche Entwurf angepasst wird.

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).

Die Gemeinde Ovelgönne hat daher analysiert, inwieweit alternative Flächen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten Alternativen für die geplante Neuausweisung auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen der 30. Flächennutzungsplanänderung darstellen können. Sie hat dabei festgestellt, dass in Baugebieten in Großenmeer keine Baugrundstücke mehr vorhanden sind. Auch in Gebieten, in denen sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt, stehen nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde keine Baulücken mehr dem Markt zur Verfügung. Freie Baugrundstücke stehen noch an anderer Stelle in der Gemeinde zur Verfügung, jedoch nicht in diesem Umfang und insbesondere nicht mit dem Lagevorteil an der Bundesstraße mit Anbindung an die Stadt Oldenburg.

Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Ovelgönne gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Baugrundstücken auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde bedeuten würde, da alternative Flächen derzeit im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen.

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 Klimaanpassung 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 Abs. 1 KSG). 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.

Den Belangen des **Klimaschutzes** wird insbesondere durch die Berücksichtigung der Niedersächsische Bauordnung (NBauO) Rechnung getragen. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden Festsetzungen zur Versorgung des Gebietes mit Energie aus erneuerbaren Quellen getroffen. Ein Großteil von Treibhausgasen entsteht über den Gebäudesektor hinaus im Bereich Verkehr und Mobilität. Mit der 30. Flächennutzungsplanänderung werden kompakte Siedlungsstrukturen und damit auch der Umweltverbund gestärkt. Zudem bestehen für die Pendlerverflechtungen in Richtungen Oldenburg auch Mobilitätsangebote im Bereich des ÖPNV.

Auch den Belangen der **Klimaanpassung** wird Rechnung getragen. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung getroffen. Zudem weisen das bestehende Siedlungsgebiet und auch die Planung eine lockere Bebauungsstruktur auf, sodass die Frischluftzufuhr gewährleistet bleibt.

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.

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Der Flächennutzungsplan stellt eine Wohnbaufläche dar. Im Umfeld befinden sich weitere Wohnbauflächen. Die Planung fügt sich in den Bestand ein.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 211 und zu gewerblichen Nutzungen. Im weiteren Verfahren wird untersucht, inwieweit passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erforderlich sind.

Im Umfeld befinden sich keine größeren landwirtschaftlichen Hofstellen, die Geruchsmissionen erwarten lassen.

4.5 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung

Der Gemeinde liegen Anfragen für neue Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser vor. Die Planung reagiert auf die Wohnbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung und ermöglicht die Eigentumsbildung. Die Anforderungen des kostensparenden Bauens werden auf Ebene des Bebauungsplanes umgesetzt. Weitere Anforderungen sind auf Umsetzungsebene zu beachten. Die Belange stehen im Einklang mit den aufgeführten Belangen.

4.6 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Der Geltungsbereich befindet sich im ländlichen Raum. Hier sind die Angebote für soziale und kulturelle Bedürfnisse etc. im Vergleich zu städtischen Räumen weniger stark ausgeprägt. Dennoch befinden sich im Ortsteil Großenmeer in fußläufiger Entfernung Sportangebote, die freiwillige Feuerwehr mit Jugendfeuerwehr, eine Kindertagesstätte sowie gastronomische Angebote. Weitere familien- und seniorenbezogene Angebote sowie Einrichtungen des Bildungswesens und kulturelle Angebote werden in der Stadt Oldenburg bereitgehalten.

4.7 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Die Planaufstellung wird mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung begründet. Die Ergänzung der Siedlungsstrukturen in Großenmeer erfolgt unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung. Es werden kompakte Siedlungsstrukturen gestärkt, sodass der Ortskern von Großenmeer fußläufig erreichbar ist. Die Planung trägt zu einer zeitgemäßen und nachfrageorientierten Weiterentwicklung des Ortsteils bei. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

4.8 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild verändert sich durch die Planung. Im Osten entsteht ein neuer Siedlungsrand. Die Planung orientiert sich an der Bestandsbebauung, sodass sich das neue Wohngebiet in das bestehende Landschaftsbild einfügt. Der südliche Teil des Geltungsberei-

ches ist bereits durch diverse Infrastruktureinrichtungen vorbelastet. Zudem werden die vorhandenen Gehölze auf Ebene des Bebauungsplanes größtenteils erhalten. Insgesamt stehen die Belange des Orts- und Landschaftsbildes der Planung nicht entgegen.

4.9 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Das Kapitel wird zur Entwurfsfassung ergänzt. In der Vorentwurfsfassung wird auf den Umweltbericht (Teil II der Begründung) verwiesen.

4.10 Belange der Wirtschaft

Die Belange werden durch die Planung gestärkt, da diese zum einen zu einer stabilen Bevölkerungsentwicklung beiträgt, zum anderen auch in allgemeinen Wohngebieten nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

4.11 Belange der Landwirtschaft

Die Gemeinde Ovelgönne hat bei der Abwägung der Belange „landwirtschaftliche Flächennutzung“ versus „Entwicklung von Baugrundstücken“ der Entwicklung der Wohngrundstücke das höhere Gewicht beigemessen. Dabei stellt die Gemeinde in die Abwägung ein, dass keine gleichwertigen Alternativflächen auf landwirtschaftlich ungenutzten Grundstücken in der Gemeinde zur Verfügung stehen und dass die Hergabe der landwirtschaftlichen Flächen auf Freiwilligkeit basiert. Die Gemeinde hat das Erfordernis zur Überplanung der Flächen erkannt. Das Erfordernis ist gegeben, um die Entwicklung des Ortsteiles Großenmeer sicherzustellen. Die Gemeinde möchte mit der Bereitstellung von Wohngrundstücken auch einem Bevölkerungsverlust und daraus resultierenden negativen Folgen wie Verlust an Kaufkraft und Verlust von Steuereinnahmen entgegenwirken.

4.12 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Laut NIBIS Kartenserver (Stand 10/2023) sind im Geltungsbereich Kohlenwasserstoffe (Bergwerksfeld Delmenhorst-Elsfleth) vorhanden. Aktueller Rechtsinhaber ist OEG. Die Bergbaurechte sind großflächig. Es ist nicht mit Auswirkungen auf das Bergrecht zu rechnen

4.13 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch öffentliche und private Leistungsträger übernommen.

Das anfallende Schmutzwasser soll über ein Freigefällekanal in ein bestehendes Schmutzwassernetz abgeführt werden.

4.14 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist. Im Rahmen der Planung wurden ein Entwässerungskonzept² erarbeitet und eine geotechnische Untersuchung³ durchgeführt. Im Ergebnis ist aufgrund wenig durchlässiger Torf- und Kleischichten eine Versickerung im Geltungsbereich nicht möglich. Es sind daher verschiedene entwässerungstechnische Einrichtungen (Rückhalteräume, Entwässerungsgräben, Verrohrungen) zu errichten. Das Rückhaltevolumen wurde so

² Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau: Bhörn Thieling e.K. B-Plan Nr. 50. Erschließung „Wohngebiet Großenmeer Ost“. Erläuterungsbericht. Projektnummer: 2605. Stand: Oktober 2023, Stadland

³ rasteder erdbaulabor GmbH & Co. KG: Geotechnischer Bericht. Erschließung Bau-gebiet B-Plan 50 „Großenmeer Ost“ 26939 Ovelgönne. Projekt-Nr.: 23.223. Stand: 27.07.2023, Rastede

groß gewählt, dass bei dem angesetzten 10-jährlichen Bemessungsregen kein zusätzliches Oberflächenwasser, im Vergleich zum Bestand bzw. zum natürlichen landwirtschaftlichen Abfluss, abgeleitet wird. Die Entwässerungssysteme außerhalb des Plangebietes, wurden im Konzept berücksichtigt und in die Planung miteinbezogen. Bei dem vorliegenden Konzept wurden die vorhandenen Grabenbeziehungen aufgenommen, damit die grundsätzliche Entwässerungsrichtung beibehalten werden kann.

4.15 Belange des Verkehrs

Auf Ebene des Bebauungsplanes wird öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die an den Dorfweg, die Straße Am Dobben und an die Meerkircher Straße anschließt, sodass der Geltungsbereich an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden wird.

Im Rahmen der Planung wurde eine Verkehrsuntersuchung⁴ durchgeführt. Im Ergebnis belaufen sich die neuen Belastungen durch das geplante Wohngebiet auf wenige hundert Kfz pro Werktag. Die neue Anbindung auf der Meerkircher Straße kann ohne Linksabbiegestreifen erfolgen. Die betrachteten Knotenpunkte (Planstraße/Meerkircher Straße und Meerkircher Straße/Bundesstraße B 211) sind aufgrund der geringen Belastung leistungsfähig. Auch nach Realisierung des neuen Wohngebietes ergibt sich an allen Knotenpunkten eine mindestens ausreichende Leistungsfähigkeit. Nördlich von Großenmeer wird derzeit die neue Trasse der Bundesautobahn BAB 20 geplant. Damit einher geht eine deutliche Entlastung der B 211, sodass sich perspektivisch die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes an der Meerkircher Straße noch verbessern wird.

Die Gemeinde hat die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung nachvollzogen und erachtet diese als plausibel. Mit Ausweisung eines neuen Wohngebietes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Erschließungsstraßen als gesichert dargestellt werden.

Der Geltungsbereich ist auch in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. Die Bushaltestelle Großenmeer Marktplatz befindet sich im Ortszentrum. Die fußläufige Erreichbarkeit ist vor allem für den südlichen Teil des geplanten Wohngebietes gewährleistet. Für den nördlichen Teil ist es sinnvoll, dass die „letzte Meile“ ggf. über die Nutzung von Fahrrädern o.ä. bewältigt wird. Die Bushaltestelle wird von den Linien 440, 446 und 463 angefahren. Es besteht insbesondere eine Anbindung an die Städte Oldenburg, Brake, Bremerhaven/Nordenham und Elsfleth sowie an den Ortsteil Oldenbrok.

Die verkehrlichen Belange werden in der Planung berücksichtigt.

4.16 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

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

⁴ Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: Verkehrsuntersuchung zum geplanten Wohnbaugebiet Ost in Großenmeer, Gemeinde Ovelgönne. Stand: 31.03.2023, Hannover

-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; HQ₁₀₀)
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQ_{häufig})

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

Nach § 78b 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.

Der Geltungsbereich liegt am Ortsrand Großenmeers und grenzt im Westen und Süden an Siedlungsgebiete. Das betroffene Risikogebiet umfasst nahezu den gesamten Landkreis Wersermarsch, sodass Bauvorhaben nicht grundsätzlich entgegenstehen. Auf Genehmigungsebene ist sicherzustellen, dass die Vorhaben die Belange des Hochwasserschutzes nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen. Im Rahmen der Objektplanung ist eine hochwasserangepasste Bauweise zur Vermeidung von erheblichen Sachschäden oder zum Schutz von Leben und Gesundheit zu berücksichtigen. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Aspekte, die hier in Frage kommen, sind: Die Anpassung der Höhenlage im Hinblick auf die zu erwartenden Hochwasserspiegel, der Ausschluss von bestimmten Nutzungen in gefährdeten Geschossen und die Wahl geeigneter Baumaterialien. Auch eine hochwasserangepasste Gründung und Gebäudeausstattung, die Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen und die Sicherung der Installationen sollen dazu beitragen, spätere Schäden und Gefahren zu vermeiden.

Gemäß § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 S. 1 (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

Die Gemeinde Ovelgönne geht davon aus, dass bauliche Maßnahmen mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes vereinbar sind und die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigen. Auf Genehmigungsebene wird sichergestellt, dass das Vorhaben die Belange des Hochwasserschutzes nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt.

4.17 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Der städtebauliche Entwurf sieht Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser vor, die ausreichend Platz für Gärten bieten. Auch das nähere Umfeld bietet ausreichende Freiräume. Die Versorgung mit Grün- und Freiflächen kann als gesichert eingestuft werden.

4.18 Belange des Bodenschutzes

Die geotechnische Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass der Bodenaufbau als nur wenig tragfähig und setzungsempfindlich einzustufen ist. Es stehen aktuell und potenziell sulfatsaure Böden an, sodass bei einem Bodenaustausch mit erheblichen Entsorgungskosten zu rechnen ist.

Die Belange stehen der Planung nicht entgegen, werden aber auf Umsetzungsebene berücksichtigt.

4.19 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

4.20 Altlasten

Laut NIBIS Kartenserver (Stand Oktober 2023) sind im Geltungsbereich keine Altlasten vorhanden.

4.21 Private Belange

Im Bereich der geplanten Wohnbaufläche steht ein Bestandsgebäude, welches jedoch im Einvernehmen mit Grundstückseigentümer/n nicht erhalten werden soll.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Ovelgönne führt im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne 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

Die 30. Flächennutzungsplanänderung stellt zur Umsetzung eines neuen Wohngebietes eine Wohnbaufläche dar.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 115.897 m² auf.

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 der 30. Flächennutzungsplanänderung beigelegt.

Ovelgönne, den

Der Bürgermeister