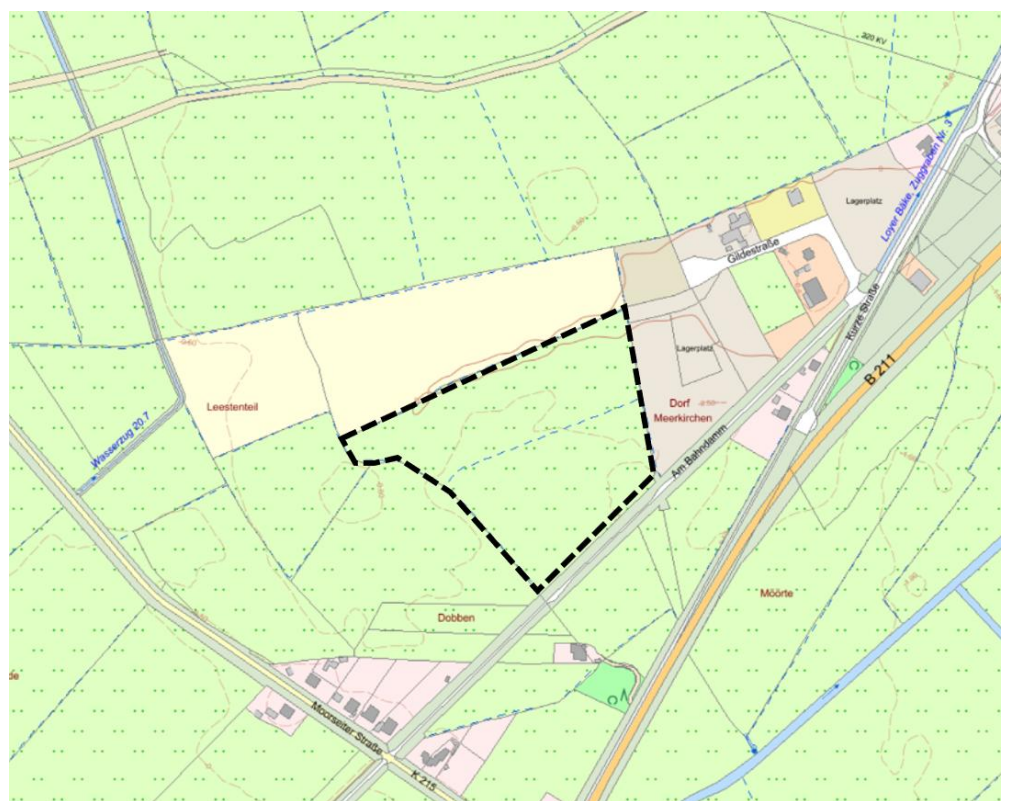




Begründung

Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Gildestraße – Teil III, Ortschaft Großenmeer“

im Parallelverfahren zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes



© GeoBasis-DE/LGLN (2024), Daten um Geltungsbereich ergänzt

Stand 8/2024

Entwurf
für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Erstellt im Auftrag der Gemeinde:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * E-Mail info@p3-plan-partner.de



A	Begründung	
1	Anlass / Ziel / Planerfordernis	2
2	Planungsgrundlagen	2
3	Prüfung der Belange / Abwägung	5
3.1	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	8
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 21 BauGB)	9
3.3	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	9
3.4	Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / von zentralen Versorgungsbereichen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	10
3.5	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	10
3.6	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)	10
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	10
3.8	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB)	16
3.9	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	17
3.10	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	20
3.11	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)	20
3.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	20
3.13	Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	21
3.14	Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)	22
3.15	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)	22
4	Inhalte der Planänderung	23
B	Zusammenfassende Erklärung	28

Begründung

1 Anlass / Ziel / Planerfordernis

Anlass	Die vorhandenen gewerblich nutzbaren Flächen in der Ortslage sind ausgeschöpft und es besteht aktuell eine weitere Nachfrage an Gewerbeflächen, die nicht bedient werden kann.
Ziel	Es ist Wille der Gemeinde Ovelgönne in der Ortslage Großenmeer eine ergänzende gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen. Es ist deshalb beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet <i>Gildestraße</i> in Großenmeer zu erweitern, um den Betrieben die erforderlichen Flächen anbieten zu können.
Plan- erfordernis	Derzeit liegt die Erweiterungsfläche baurechtlich im Außenbereich und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Um das städtebauliche Planziel umsetzen zu können, soll der Flächennutzungsplan geändert werden und begleitend auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

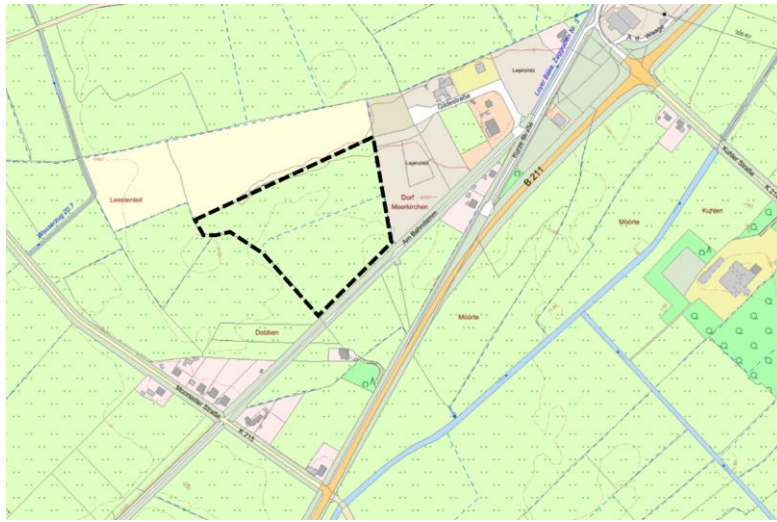
2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss	Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat am 18.09.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Gewerbegebiet Gildestraße – Teil III, Ortschaft Großenmeer“ gefasst. Die Aufstellung erfolgt im Parallelverfahren zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes (§ 8 Abs. 3 BauGB).
Lage / Größe	Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortslage Großenmeer, westlich angrenzend an das vorhandene Gewerbegebiet <i>Gildestraße</i> . Die genaue Abgrenzung und Lage geht aus der Planzeichnung hervor. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4,78 ha.

Geltungs-
bereich

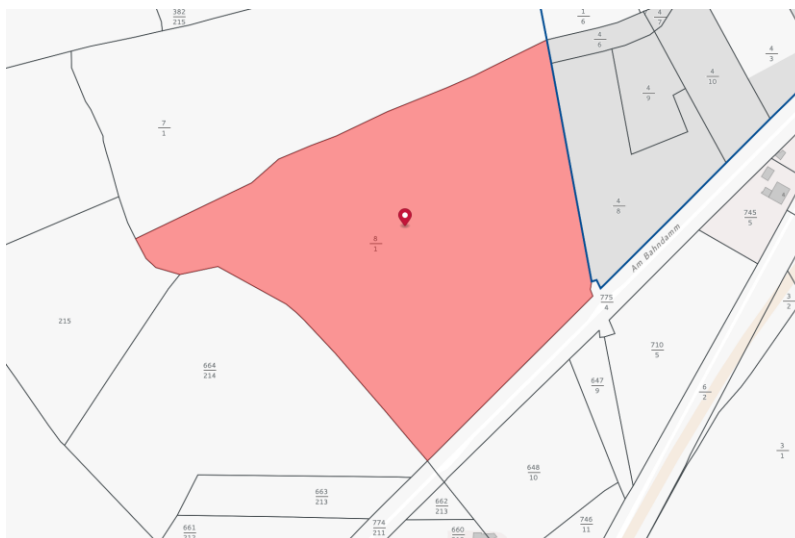
Das Plangebiet besteht nur aus dem Flurstück Nr. 8/1 der Flur 9, Gemarkung Großenmeer.

Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 49 „Gewerbegebiet Gildestraße – Teil III, Ortschaft Großenmeer“



© GeoBasis-DE/LGLN (2024), Daten um Geltungsbereich ergänzt

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1: 1.000 bestimmt.



Kartengrundlage: LGLN 2024

- Nördlich grenzt das Flurstück Nr. 7/1 an das Plangebiet an;
- östlich grenzen die Flurstücke Nr. 4/6 und Nr. 4/8 an (bestehendes Gewerbegebiet);
- südlich erfolgt die Begrenzung durch das Flurstück 775/4 (tlw.) (*Am Bahndamm*);
- westlich grenzen die Flurstücke 664/214 und 215 (tlw.) an.

Alle Flurstücke liegen in der Flur 9, Gemarkung Großenmeer.

■ Übergeordnete Planungen

Die Bauleitplanung ist den **Zielen** der Landesraumordnung und der Regionalen Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). **Grundsätze** und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind dagegen nicht zwingend von den Gemeinden zu übernehmen, aber sie sind jeweils in die Abwägung einzustellen.

Land (LROP)

Die Planung von Ovelgönne mit der Erweiterung des Gewerbegebietes steht in Übereinstimmung mit den Aussagen der Landesraumordnung bzw. des **Landesraumordnungsprogramms (LROP)**¹. Diese Ziele beziehen sich jedoch wesentlich auf die Träger der Regionalen Raumordnung und nicht bereits direkt auf die Kommunen.

LROP 2017, Kapitel 2.1, 03 – Grundsatz - Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

Die Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbegebietes nutzt die bereits vorhandene Infrastruktur. Es erfolgt eine Entwicklung orientiert am örtlichen Bedarf.

¹ Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) in der Fassung vom 26. September 2017, 2022 in Teilen geändert (veröffentlicht am 17.09.2022, Nds. GVBl. Nr.29/2022, S. 521)

Kreis RROP

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch²** weist die Ortslage Großenmeer als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten aus.

Abb. 2 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch 2019, zeichnerische Darstellung (Lage des Plangebietes wurde mit einem Pfeil markiert)



- Standort zur Sicherung von Wohnstätten (W)
- Die Fläche liegt in einem Vorbehaltsgebiet für die Erholung (grün gestreift).

Für die Planung der Gemeinde Ovelgönne wirken insgesamt nachfolgende Regelungen des RROP:

Ziele des RROP (Ziele sind zu beachten, unterliegen keiner Abwägung)	Berücksichtigung
RROP 2019, Kapitel 2.1, 02 - Funktionszuweisung „Wohnstätten“ – Sicherung und Entwicklung	Es entsteht kein Widerspruch zum raumordnerischen Ziel der Entwicklung von Wohnstätten in der Ortslage Großenmeer. Die gewerblichen Flächen liegen deutlich abgewandt von den Wohnsiedlungsbereichen. Vielmehr kann die flächenmäßige Weiterentwicklung eines vorhandenen Gewerbegebietes für örtliche Betriebe auch wohnortnahe Arbeitsplätze sichern.
RROP 2019, Kapitel 2.1, 03 - Vorranggebiete für industrielle Anlagen der Gemeinde Ovelgönne sollen in Strückhausen liegen	Es entsteht kein Widerspruch zum raumordnerischen Ziel, dass der gewerbliche Schwerpunkt der Gemeinde Ovelgönne in Strückhausen liegt. Hier handelt es sich um einen Standort, der auch infolge seiner guten verkehrlichen Lage eher auf industrielle gewerbliche Anlagen orientiert ist, während es im vorliegenden Planfall um die Sicherung der Flächenerfordernisse ortsansässiger und klein-teiliger Betriebe geht.
Grundsatz des RROP (Grundsätze unterliegen der Abwägung)	Abwägung
Das Plangebiet ist als Vorbehaltsgebiet Erholung dargestellt.	Es handelt sich um eine randliche Fläche des Erholungsbereichs. Die Vorbehaltsgebiete für Erholung sind als sehr großflächige Bereiche im RROP vorgesehen. Die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes mit insgesamt rd. 4,78 ha schmälert nicht die grundsätzliche Erholungsfunktion und Erholungseignung des nördlich und westlich angrenzenden Raumes.

Die Planung steht in **Übereinstimmung** mit den Zielen und Grundsätzen des **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)** des Landkreises Wesermarsch.

2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch (RROP) in der Fassung vom 16.12.2019, öffentlich bekanntgemacht und in Kraft getreten am 29.05.2020.

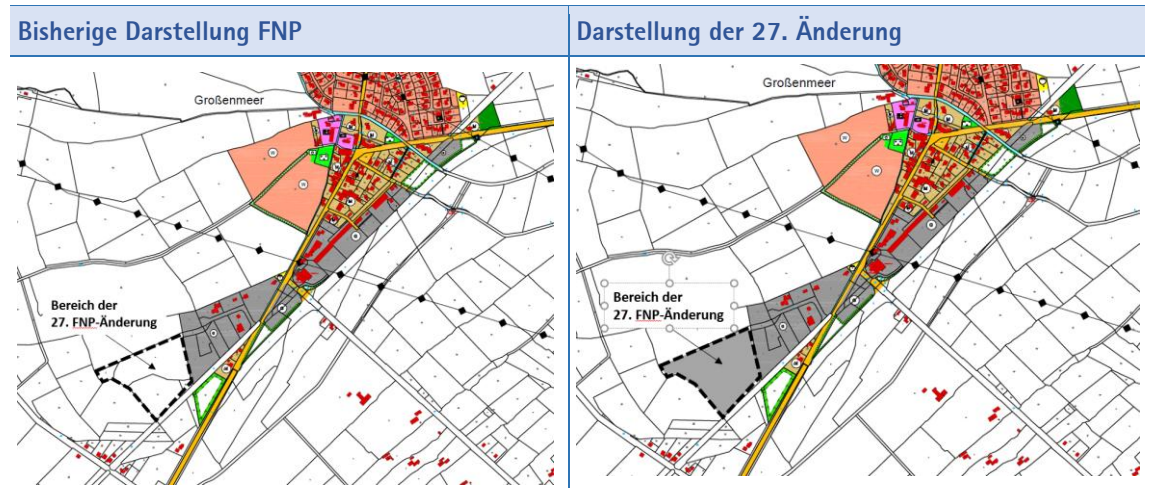


Gemeinde (FNP)

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Ovelgönne ist der Geltungsbereich derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde enthält seit geraumer Zeit für die Ortslage Großenmeer keine Vorsorgeflächen an gewerblichen Bauflächen mehr. Die letzte, entsprechend des Flächennutzungsplanes, zur Verfügung stehende Fläche war die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 39 „Großenmeer, Erweiterung Gewerbegebiet Gildestraße“. Dieser wurde im Jahr 2003 rechtskräftig und unmittelbar umgesetzt. Das Gebiet ist im Wesentlichen bebaut.

Infolge der nun geplanten gewerblichen Erweiterung ist eine Darstellung als gewerbliche Baufläche im Rahmen der parallel durchgeführten 27. Änderung des FNP erforderlich.

Abb. 3 Bisherige Darstellung im FNP und geplante Darstellung im Rahmen der 27. Änderung des FNP



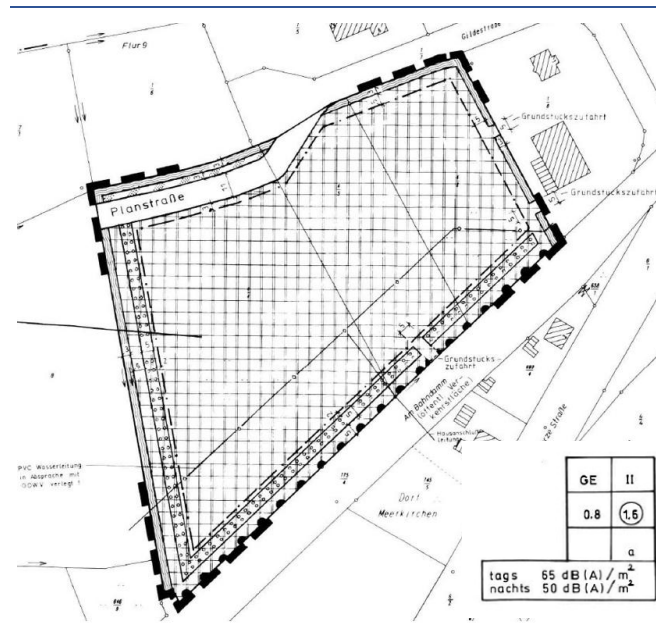
Gültiges Baurecht

Für das Plangebiet existiert derzeit kein Bebauungsplan. Bislang ist das Plangebiet dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt sich nach dem § 35 BauGB.

Benachbarte Bebauungspläne

Östlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 39 „Großenmeer, Erweiterung Gewerbegebiet Gildestraße“ an. Er wurde im Jahr 2003 rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan erweitert wiederum den Plangebietsbereich Nr. 22, der ebenfalls ein Gewerbegebiet vorsieht. Der Bebauungsplan Nr. 39 setzt ein **Gewerbegebiet (GE)** mit einer erforderlichen Erschließungsstraße (Planstraße) als **Verkehrsfläche** fest. Diese Planstraße verlängert die bereits bestehende *Gildestraße* mit ihrem Wendehammer. Randlich wurden Grabenstrukturen übernommen und es wurde ein Pflanzgebot zur Eingrünung ausgesprochen.

Abb. 4 Bebauungsplan Nr. 39 „Großenmeer, Erweiterung Gewerbegebiet Gildestraße“



Zugelassen im Gebiet sind bei einer **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,8 und einer **Geschossflächenzahl (GFZ)** von maximal 1,6 maximal **zweigeschossige (II)** Gebäude in **abweichender Bauweise (a)**.

Wesentlich ist auch die Festsetzung eines **maximalen Schalleistungspegels** (tags und nachts).

3 Prüfung der Belange / Abwägung

Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,78 ha und wird aktuell als Weideland landwirtschaftlich intensiv genutzt. Das Gebiet wird von Entwässerungsgräben eingefasst.

- Südwestlich befindet sich, entlang der *Moorseiter Straße*, in einem Abstand von ca. 250m Wohnbebauung im Außenbereich;
- südlich, in einem Abstand von ca. 80 m, befindet sich eine Bauruine im Außenbereich, die von der Bundesstraße 211 erschlossen wurde;
- östlich, direkt angrenzend, erstreckt sich das bestehende Gewerbegebiet *Gildestraße*.
- südöstlich angrenzend verläuft die Straße *Am Bahndamm*, sodann die *Kurze Straße* (ehemals B 211) und in einem Abstand von ca. 150 die neue Bundesstraße 211;

Abb. 5 Umgebungsnutzungen des Änderungsbereichs

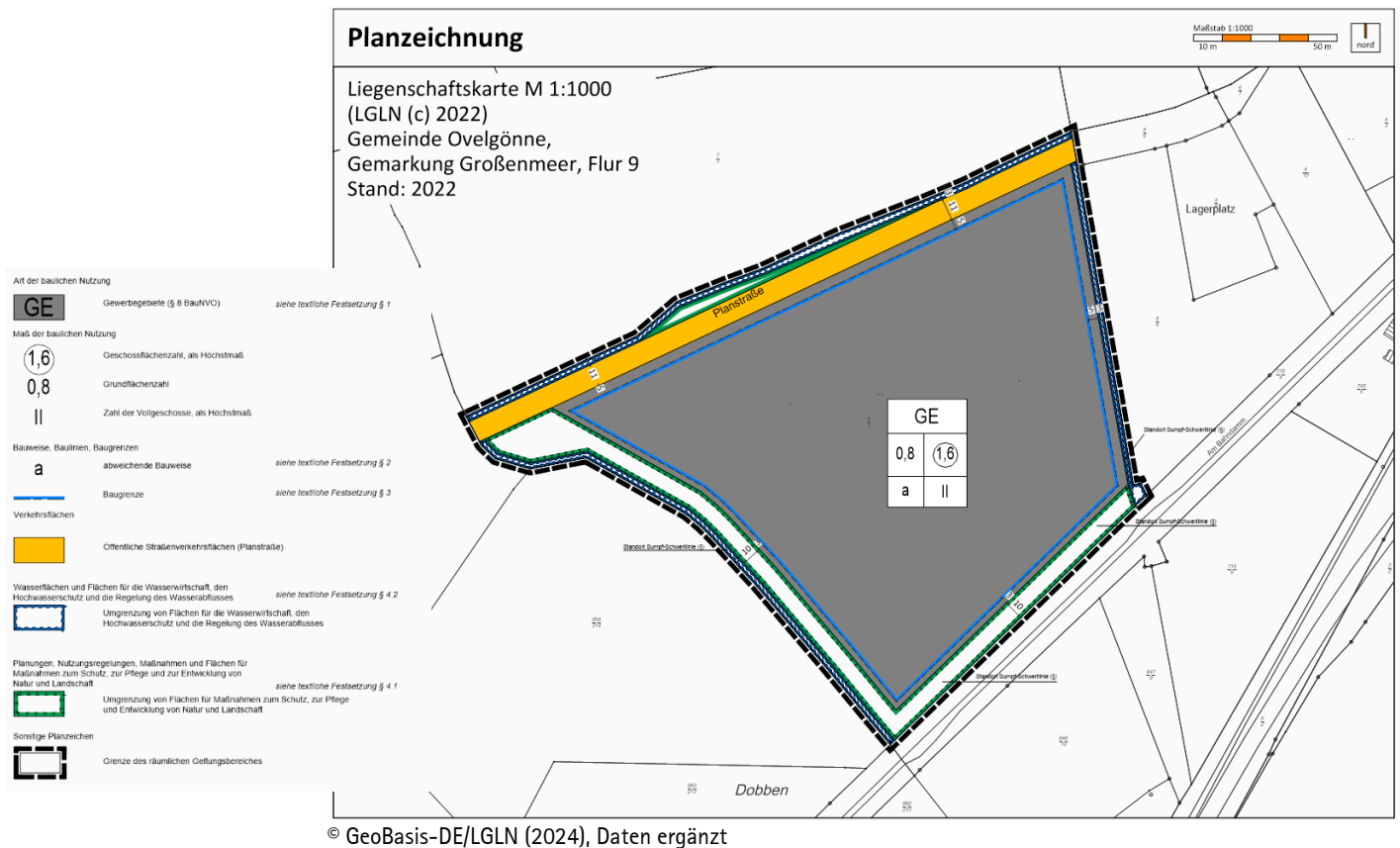


© GeoBasis-DE/LGLN (2024), Daten ergänzt

Planung

Das Plangebiet wird künftig als **Gewerbegebiet (GE)** dargestellt. Am nördlichen Rand wird zur Erschließung eine **öffentliche Verkehrsfläche** mit insgesamt 11 m Breite festgesetzt. Die randlichen Grabenstrukturen werden durch die Festsetzung von **Flächen für die Wasserwirtschaft** gesichert. Ein naturschutzfachlich bedeutsamer Bereich am westlichen und östlichen Plangebietsrand wird mit einer Breite von 10 m entlang eines Grabens als **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** berücksichtigt.

Abb. 6 Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 49 (Entwurf)



Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Bebauungsplanung im Wesentlichen berührt.

Abb. 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange durch den Bebauungsplan Nr. 49

Baurecht	Begriff des Baurechts / Abwägungsbelang	Ergebnis
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsverhältnisse / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / von Sport / von Erholung / von Freizeit	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / von zentralen Versorgungsbereichen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1 a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der Versorgung / der Rohstoffwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen	nicht berührt



3.1 Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Immissionen-Schall

Von gewerblichen Nutzungen kann Lärm ausgehen, der mitunter zu erheblichen Beeinträchtigungen umliegender schutzwürdiger Nutzungen führt. Der Lärmschutz für die umliegenden Nutzungen muss entsprechend dem Regelwerk sichergestellt werden.

Insoweit ist zu prüfen, ob die geplante Gewerbefläche in Verbindung mit bestehenden möglichen Vorbelastungen hinsichtlich der möglichen Schallentwicklung zu Nutzungskonflikten führen kann und ob die erforderlichen Beurteilungspegel und Orientierungswerte zum Schallschutz im Städtebau von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts für Wohnnutzungen im Außenbereich gemäß DIN 18005 eingehalten werden.

Die nächstgelegene Wohnlage (7 Häuser) befindet sich in einer Entfernung von mindestens 200 m zum Plangebiet in südwestlicher Richtung an der *Moorseiter Straße*. Sie liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Diesen Wohnlagen ist der Schutzanspruch von Mischgebieten zuzusprechen. Mit Schreiben vom 15.03.2022 teilt das Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg mit, dass auch für den vorliegenden Bebauungsplan flächenbezogene Schalleistungspegel vorgesehen werden sollten. Für den vorliegenden Plan wird dies nicht für erforderlich erachtet. Die Schallpegelfestsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes sind infolge der dort sehr nah gelegenen Wohnhäuser erfolgt. Nunmehr liegen die nächsten neu zu betrachtenden Wohnhäuser im Bereich Moorseiter Straße in mindestens 200 m Entfernung und haben den Schutzanspruch eines Mischgebietes. Aufgrund dieser großen Entfernungen ist davon auszugehen, dass der Schallpegel eines üblichen Gewerbegebietes auch von den Betrieben ausgeschöpft werden kann. Es kann dabei auf die Normtabelle der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau zurückgegriffen werden, die besagt, dass bei einem ca. 5 ha großen Gewerbegebiet in 200 m ein Pegel zwischen 45 und 50 dB am Einwirkungsort zu erwarten ist. Damit wären die einhaltenden Richtwerte eines Mischgebietes sowohl tags wie auch nachts (60 dB(A) / 45 dB(A)) eingehalten und es besteht insoweit kein weiteres Regelerfordernis. Grundsätzlich gilt ohnehin, dass auch Betriebe entsprechend dem allgemeinen Immissionsschutzrecht Lärminderungen soweit wie möglich an ihren Standorten berücksichtigen und umsetzen müssen. Besondere Lärmquellen können dabei abgewandt von anderen Nutzungen positioniert werden, oder sie können einhaust werden. Lärminderungen sind zudem zum allgemeinen Arbeitsschutz der Beschäftigten geboten.

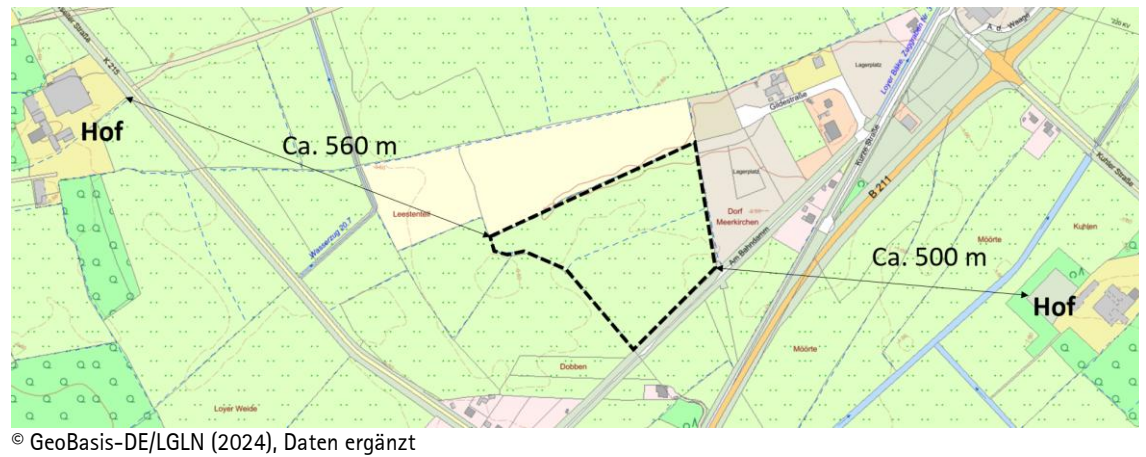
Es sei auch zu prüfen (GAA, Schreiben 15.03.2022), ob im Gebiet ausnahmsweise Wohnungen für Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zugelassen werden sollen. Für diesen Fall sei zu prüfen, ob eine solche Wohnnutzung mit Blick auf die Immissionsituation der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen im Osten sowie planbezogene Emissionen / Immissionen in Hinblick auf Staub und Lärm möglich ist.

Im Plan wird kein Ausschluss von betriebsbezogenem Wohnen vorgenommen. In der Abwägung der Gemeinde werden die möglichen betrieblichen Erfordernisse hoch gewichtet und soweit Betriebe eine Wohnung z.B. für einen Betriebsleiter, einen Hausmeister oder Bereitschaftspersonen am Standort benötigen, soll dies baurechtlich möglich sein. Die nächstgelegenen Hofstellen haben hinsichtlich von Gerüchen oder Stäuben infolge der Entfernungen keinen Auswirkungen auf das Wohnen. Die benachbarten gewerblichen Nutzungen sind infolge des dort bestehenden immissionswirksamen Schalleistungspegels ebenfalls vereinbar mit ggf. erforderlichem betrieblichen Wohnen.

Immissionen-Gerüche

Der Änderungsbereich liegt in einer landwirtschaftlich geprägten Gegend. Es ist zu hinterfragen, ob sich Konfliktlagen bezüglich der Emissionen von Hofstellen für die Planung ergeben. Nach Auskunft der Landwirtschaftskammer (Schreiben vom 01.04.2022) finden sich in einem vorgegebenen 600 m Radius um das Planvorhaben (Geruchsimmissionsrichtlinie) zwei landwirtschaftliche Betriebe (*Kuhler Straße 10* | ca. 500 m sowie *Moorseiter Straße 19* | 560 m).

Abb. 8 Lage der Hofstellen innerhalb des 600 m Radius um das Plangebiet



Es besteht kein Konfliktpotential zu umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen. Auch die bestehenden Gewerbeflächen (*Gildestraße*) waren in größerer Nähe zur südöstlich gelegenen Hofstelle planungsrechtlich umsetzbar. Durch die Neuplanung wird weder das Entwicklungspotential der Hofstellen eingeschränkt, noch ergeben sich Einschränkungen für die gewerbliche Entwicklung aufgrund von Emissionen aus der Landwirtschaft. Erhebliche Geruchsmissionen von diesen Hofstellen sind nach Einschätzung der Landwirtschaftskammer für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von **Altlasten** vor. In jedem Fall sind mögliche Hinweise auf Altablagerungen infolge von Baumaßnahmen dem Landkreis anzuzeigen. Auf dem Plan ist bereits ein Hinweis auf die Melde- und Anzeigepflicht bei eventuellen Altlastenfunden infolge von Bauarbeiten enthalten.

In der Gesamtabwägung lassen sich die immissionsschutzrechtlichen Belange der Nachbarschaft mit den herausgehobenen öffentlichen Belangen für das Planziel eines Gewerbegebietes in Einklang bringen.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 21 BauGB)

Im Rahmen eines festgesetzten Gewerbegebiets wäre (als Ausnahme) ein betriebsbezogenes Wohnen (für Aufsichtspersonal, Betriebsleiter oder Betriebsinhaber) auf dem Gelände zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Hierbei werden immissionsschutzrechtliche Belange berührt (siehe Kapitel 3.1), jedoch nicht die allgemeinen Wohnbedürfnisse.

3.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) oder Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) in einem Gewerbegebiet zugelassen werden. Der Bebauungsplan trifft hierzu für das neue Gewerbegebiet keine besonderen Regelungen. Ein Regelungserfordernis wird nicht gesehen. Es gilt insoweit die allgemeine Ausnahmeregel gemäß Baunutzungsverordnung.



3.4 Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / von zentralen Versorgungsbereichen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Vier größere Ortsteile gehören zur Gemeinde Ovelgönne – Neustadt, Ovelgönne, Oldenbrok-Mittelort und Großenmeer. Im RROP sind mit den beiden Orten Ovelgönne und Großenmeer³ Standorte für die Sicherung und auch die Entwicklung von Wohnstätten als Ziel im RROP benannt. Demnach kann insbesondere hier eine wohnbauliche Entwicklung für die Zukunft angenommen werden. Diese Ortsteile müssen deshalb in Zukunft dem örtlichen Bedarf entsprechend auch eine weitere gewerbliche Entwicklung vollziehen können. Den Belangen einer angemessenen Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile in Abgleich mit den gewerblichen Erfordernissen wird mit der Planung Rechnung getragen.

Da das Plangebiet am südwestlichen Rand von Großenmeer vorgesehen wird, behindert es keine erforderlichen wohnbaulichen Entwicklungen der Gemeinde, die derzeit überwiegend im Osten der Ortslage vorgesehen sind.

3.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Denkmal-
schutz

Im direkten Umfeld des Änderungsbereichs sind keine Baudenkmale bekannt.

Ortsbild /
Baukultur

Auch besonders wertvolle Baustrukturen bestehen im näheren Umfeld des Planungsraums nicht. Bei der nächstgelegenen Bebauung (Gebiet *Gildestraße*) handelt es sich um gewerbliche Strukturen und Lagerflächen. Aufgrund der Lage und den aktuellen Ausprägungen im Umfeld werden die Belange des Ortsbildes durch die Entstehung von gewerblichen Baukörpern (z.B. Hallenbauten) nicht dominant berührt. Eher nimmt die Planung Einfluss auf das Landschaftsbild in diesem Bereich (siehe hierzu Kapitel 3.7).

Bodendenk-
malpflege

Im Geltungsbereich sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch nicht obertätig sichtbar ist, können Funde nie ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden, z.B. im Rahmen von Erdarbeiten, ist auf dem Plan enthalten.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds sind berücksichtigt.

3.6 Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Grundlage der nachfolgenden Abwägungen bilden die sachlichen Ergebnisse des Umweltberichtes (im folgenden UB) (siehe dazu den eigenständigen Beitrag zur Planung). Der Umweltbericht⁴ wurde im Jahr 2021 erstellt, eine entsprechende Biotoptypenkartierung und ein Artenschutzgutachten⁵ stammen aus dem Jahr 2020. Das Verfahren zum Plangebiet wurde wegen sonstiger zu klärender Fragestellungen zunächst zurückgestellt und nun im Jahr 2024 wieder aufgenommen. Die entsprechenden Unterlagen und Erhebungen zur Umweltprüfung haben jedoch nichts an ihrer grundsätzlichen Aussagekraft verloren. Beachtliche Wertänderungen von Natur- und Landschaft haben sich im Plangebiet zwischenzeitlich nicht ergeben.

3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch 2020, Kapitel 2.1 – Entwicklung der Siedlungsstruktur, beschreibende Darstellung, S. 12

4 Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Gildestraße – Teil III, Ortschaft Großenmeer“, erstellt durch Planungsbüro Tapken, Stand 19.09.2021

5 Erweiterung des Gewerbegebietes „Gildestraße“, Ovelgönne-Großenmeer, Biotoptypenkartierung und Artenschutzgutachten, erstellt im Auftrag des Planungsbüros Tapken durch Ingenieurbüro Himmel, Wildeshausen 2020



Nachfolgend finden sich eine Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts und der Erhebungen sowie die erforderliche Abwägung durch die Gemeinde.

- **Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen sowie Artenschutz, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild**
(§1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Schutzgüter Tiere

Schutzgut Tiere – Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Grünlandfläche, die von Gräben umgeben ist. Auch angrenzend finden sich Grünland- und Ackerflächen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises wurde eine Erhebung⁶ zu Brut- und Gastvögeln und zu Amphibien durchgeführt, um frühzeitig Aussagen zu Wertigkeiten und ggf. artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu erlangen.

Artenschutz – Grundsätzliche Verbotstatbestände, die zu einer Undurchführbarkeit der vorliegenden Planung führen könnten, wurden dabei nicht erkannt. Ein Tötungsverbot kann insbesondere durch Steuerung der Bauzeitenregelungen vollständig vermieden werden. Diese ist als Hinweis auf dem Plan enthalten.

Brutvögel – Die Erhebung (2020) zeigt zusammenfassend folgendes Ergebnis: Für Watvögel „Kiebitz, Rotschenkel und Großer Brachvogel“, die ihre Brutreviere nördlich bzw. nordwestlich des Plangebiets finden, sind erhebliche Beeinträchtigungen bei einer Bebauung des Gebietes nicht auszuschließen. Für die Singvögel, die zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem Änderungsbereich ihre Brutreviere finden, sowie für Gastvögel, ist eine Beeinträchtigung ebenfalls gegeben. Diese wirkt jedoch nicht auf das Populationsniveau. Gemäß Gutachten ist für die Beeinträchtigung der Brutvögel eine adäquate Kompensationsfläche vorzusehen, die als vorgezogene Maßnahme (CEF⁷) mit einer Größe von rd. 6 ha wirksam wird. Diese vorgezogene Maßnahme hat die Gemeinde bereits vertraglich gesichert mit der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch im Flächenpool Ipweyer Moor durchgeführt.

Amphibien – Für Amphibien werden erhebliche Auswirkungen als unwahrscheinlich erachtet. Es ist jedoch nicht vollständig auszuschließen, dass einzelne Amphibien getötet werden, wenn Gräben überbaut werden müssten.

Die Gemeinde berücksichtigt insgesamt die Belange des Artenschutzes durch vorgezogene Maßnahmen auf Flächen, die im Flächenpool des Landkreises vertraglich gesichert wurden. Die Belange des Artenschutzes sind damit berücksichtigt.

Schutzgüter Pflanzen

Schutzgut Pflanzen – Das Plangebiet wurde als Intensivgrünland auf Moorboden (GIM) kartiert (UB, Seite 4). Die randlichen Gräben sind als nährstoffreich (FGR) mit halbruderalen Fluren einzustufen. Am nördlichen Plangebietsrand befindet sich neben dem Graben ein schmaler Saum mit einem Schilf-Landröhricht (NRS). Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sowie gefährdete Pflanzenarten kamen nicht vor (UB, Seite 3)⁸. Die einzig vorgefundene besonders geschützte Pflanzenart ist die Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG in Verbindung mit § 1 Satz 1 BArtSchV). Die Standorte der Sumpf-Schwertlilie sind gemäß der Biotoptypenkarte (UB, Seite 4) im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen worden. Falls hier Sumpf-Schwertlilien entnommen werden, so sind diese in angrenzende Grabenabschnitte zu verpflanzen, um den Verbotstatbeständen des Artenschutzes gerecht zu werden. Eine Entnahme – auch für Röhricht – ist allein durch wasserwirtschaftliche Erfordernisse (Grabenertüchtigung, Grabenberäumung etc.) denkbar, die auch unabhängig von der vorliegenden Planung ggf. erforderlich werden könnten.

Der nördlich angrenzende Graben ist ein Schwerpunktraum für Artenhilfsmaßnahmen aus dem Bereich „Grabenflora“⁹.

In der vorliegenden Planung werden alle randlichen Grabenstrukturen mit dem entsprechenden Bewuchs (Röhrichte, Sumpf-Schwertlilien) durch die **Festsetzung von Flächen für die**

6 Erweiterung des Gewerbegebietes „Gildestraße“, Ovelgönne-Großenmeer, Biotopkartierung und Artenschutzgutachten, erstellt durch Ingenieurbüro Himmel, Wildeshausen, 2020

7 CEF = continuous ecological functionality-measures = Maßnahmen, die vorgezogen und vor den zu erwartenden Eingriffen als Maßnahme für die Artenschutz durchgeführt werden. Über ein begleitendes Monitoring wird der Erfolg sichergestellt.

8 Röhrichte gelten erst ab ca. 50 qm Fläche und einer Mindestbreite von 4-5 m als geschützt nach § 30 BNatSchG.

9 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch 2016, Karte 6 – Schutz, Pflege und Entwicklung



Wasserwirtschaft oder durch **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** geschützt. Auf dem Plan ist zeichnerisch der gefundene **Standort von Sumpf-Schwertlilien** markiert und es ist ein Hinweis auf die erforderliche Verpflanzung bei einer eventuellen Entnahme enthalten.

Schutzgut
Fläche

Die Planung nimmt eine Weidefläche mit einer Größe von rund 4,78 ha in Anspruch, die damit für eine erstmalige Bebauung vorbereitet wird. Die Gemeinde Ovelgönne ist bei allen Planungen bemüht, die Inanspruchnahme unbebauter Flächen zu minimieren. Für die Erweiterung des Gewerbegebiets an der *Gildestraße* bestehen jedoch keine flächensparsameren Alternativen.

Die Planung wirkt sich durch die erstmalige Inanspruchnahme auf das Schutzgut Fläche aus. Die Gemeinde erkennt jedoch keine Möglichkeiten, diesen Eingriff weiter abzumindern. Gewerbliche Bauflächen dienen regelmäßig Nutzungen, die in anderen Gebieten aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihres Emissionsverhaltens nicht realisierbar sind. Um geeignete Standorte anbieten zu können, ist häufig die Inanspruchnahme größerer Flächen im Außenbereich erforderlich. Das gewählte Areal ist so dimensioniert, dass die derzeit bestehende Flächennachfrage im gewerblichen Sektor bedient werden kann. Flächenpotentiale im Bestand, die etwa durch eine Umnutzung für gewerbliche Zwecke reaktiviert werden können, finden sich in den sonstigen Gemeindeteilen von Ovelgönne nicht.

Da die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes für die Gemeinde alternativlos ist, werden die ausgelösten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche in der Abwägung hinter den städtebaulichen Zielen zurückgestellt.

Schutzgut
Boden

Die Ortslage Großenmeer liegt im randlichen Bereich der Stedinger Marsch und es findet sich überwiegend Kalkmarsch. Es handelt sich um leicht lösbare und hoch verdichtungsempfindliche Bodenstrukturen (UB, Seite 7). Dieser Boden ist nicht selten und weist auch keine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Für die Klimafunktion weist er jedoch eine hohe Kühlleistung auf¹⁰.

Bezogen auf zukünftige Bauvorhaben und die Umsetzung von Fundamenten ist beachtlich, dass es sich um sulfatsaure Böden im Untergrund¹¹ handeln kann, die hohe Konzentrationen an anorganischen Schwefelverbindungen beinhalten. Solange diese Verbindungen im Wasser gelagert sind, sind sie konserviert. Sobald diese Bodenformationen offengelegt werden, kann es in Verbindung mit Sauerstoff zu Oxidationen kommen, mit der Gefahr extremer anschließender Versauerung des Bodens. Da die gesamte Ortslage Großenmeer mit diesen Bodenfunktionen konfrontiert ist und auch die bestehenden angrenzenden Gewerbegebiete, steht der Sachverhalt einer Entwicklung des Plangebietes nicht entgegen. Es ist von einem ordnungsgemäßen Umgang bei Bauarbeiten mit dem vorfindlichen Boden auszugehen.

Infolge der Planung sind generell durch Bodenarbeiten, Bebauung und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Diese treten jedoch in Folge eines jeden Bauvorhabens und damit auch bei z. B. einer Verlagerung des Eingriffs an einen anderen Ort auf. Das übergeordnete gemeindliche Interesse – die Schaffung eines Gewerbegebietes – wird an dieser Stelle den ausgelösten Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden vorangestellt.

Beeinträchtigungen wird durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entgegengewirkt. Die randlichen Grabenbereiche sind in einem Abstand von 10 m als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert, bei denen auch auf eine Befahrung mit schweren Fahrzeugen zur Vermeidung von Bodenverdichtung verzichtet wird (siehe textliche Festsetzung § 4). Durch die Entwicklung hochwertiger Biotoptypen im Rahmen von Ersatzflächen wird des Weiteren auch den Belangen des Bodenschutzes Rechnung getragen. Die Wertigkeit der Biotoptypen berücksichtigt gemäß den Ausführungen des Nds. Städtetagsmodell auch deren Bedeutung für andere Schutzgüter wie Boden, Wasser, Klima, Luft.

**Schutzgut
Wasser**

Das Grundwasser steht relativ nah unter Geländeoberfläche an (0-1 m NHN), die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wird als gering bezeichnet, womit das Schutzzpotential des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen als hoch zu beschreiben ist (UB, Seite 9).

Alle randlichen Gewässerstrukturen (Gräben III. Ordnung, Braker Sielacht) werden durch die Festsetzung von Flächen für die Wasserwirtschaft gesichert. Unterhaltspflichtig sind die jeweiligen angrenzenden Flächeneigentümer.

Es liegt zudem ein Oberflächenentwässerungskonzept vor, dass bei einer Versiegelung der Flächen für Betriebe dann die weitgehend naturnahe Rückhaltung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf dem Betriebsgelände vorsieht. Es erfolgt nur eine gedrosselte Abgabe in die nächstgelegene Vorflut, womit die bestehenden Entwässerungsverhältnisse nicht verschärft werden. Die Belange des Schutzgutes Wasser sind umfangreich berücksichtigt.

**Schutzgut
Luft / Klima**

Das Plangebiet wird dem maritimen Klimabereich zugeordnet. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes ermöglicht die Umnutzung einer Weidefläche. Möglich ist eine Versiegelungsrate von bis zu 80% der Flächen (GRZ 0,8). Durch Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Hier gewichtet die Gemeinde das Erfordernis einer gewerblichen Nutzung höher als die Belange des Klimaschutzes. Die Planung sieht allerdings bewusst randlich auch eine breitere Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor, sie sichert alle randlichen Grabenstrukturen als Feuchtbiotope im Rahmen von Flächen für die Wasserwirtschaft und auch das Anpflanzgebot einer Baumreihe entlang der Planstraße (siehe textliche Festsetzung § 4) kann negative Klimaeffekte deutlich minimieren.

**Schutzgut
Landschafts-
bild**

Als intensiv genutzter landwirtschaftlicher Bereich in Nachbarschaft zu Gewerbegebieten kommt dem Areal auch keine besondere Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung zu. Das Landschaftsbild weist eine mittlere Bedeutung auf¹². Geprägt wird die ebene Landschaft durch die weiträumigen, nahezu gehölzfreien Grünlandflächen mit den Sieltiefen und dem geometrisch angelegten Grabensystem, wenigen Zäunen und den teilweise freistehenden Weidetoren. Der Vorsprung der Marsch in Moorbereiche wird durch die Straßen *Oberströmische Seite* (L 864), *Moorseiter Straße* (K 215) und *Barghorner Straße* (K 319) mit den begleitenden Eichen- und Birkenalleen eingerahmt. Der Ortsrand des vorhandenen Gewerbegebietes weist nur an der Nordseite und an der Südseite entlang der Straße "Am Bahndamm" eine Eingrünung auf. An der Westseite fehlt eine Eingrünung (UB, Seite 10). In der Planung werden randliche Strukturen berücksichtigt und nach Norden eine Eingrünung durch eine Baumreihe vorgesehen. Die Belange des Landschaftsbildes sind berücksichtigt. Die ansonsten verbleibenden Einwirkungen auf das Landschaftsbild durch Hallenbauten, Parkplatzflächen oder ggfs. sichtbaren Lagerflächen werden in der Abwägung geringer gewichtet, als das Erfordernis neuer Bauflächen für Betriebe.

**Schutzgut
Mensch**

Hier sind die Belange des Immissionsschutzes maßgeblich. Siehe hierzu Kapitel 3.1.

**Schutzgut
Kultur- /
Sachgüter**

Hier wird auf das Kapitel 3.5 verwiesen.

**Alternativen /
Vermeidung**

Eine Vermeidung des Eingriffs ist der Gemeinde in Abwägung aller Belange nicht möglich. Die gewerblichen Erfordernisse werden hoch gewichtet. Auch alternative Flächen oder deutlich geringer wertige Flächen stehen der Gemeinde für eine Entwicklung nicht zur Verfügung (siehe hierzu auch die Erläuterungen im Rahmen der 27. Änderung des FNP).

Minimierung
des Eingriffs

Eine Minimierung des Eingriffs unter Berücksichtigung ihrer städtebaulichen Ziele hat die Gemeinde im Verfahren beachtet:

Abb. 9 Übersicht der Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Maßnahme
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt aller randlichen wertvollen Feuchtbiotope (u.a. kl. Graben-Röhrichte, Sumpf-Schwertlilie)
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt prägender wasserwirtschaftlicher Strukturen (Amphibien) • Schaffung neuer randlicher Gehölzstrukturen durch eine Baumreihe entlang der Planstraße
Fläche / Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung von randlichen Freiflächen • Verzicht auf Verdichtung des dortigen Bodens mit schweren Fahrzeugen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt aller Gräben • Regenrückhaltung im Gebiet und nur gedrosselte Ableitung zur Vorflut • Weitgehend naturnahe Maßnahmen der Oberflächenentwässerung
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzung neuester energetischer Baustandards bei Neubauten (allgemein) • Nutzung von Photovoltaik auf Gewerbedächern (nach NBauO)
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung und Ergänzung einer randlichen Eingrünung des Gebietes
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Schallemissionen
Kultur-/ Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Erfordernis

Ersatz-
flächen

Trotz der oben vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet verbleibt entsprechend der Gesetzeslage dennoch ein Wertedefizit, das an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes auszugleichen ist. Basierend auf den Darlegungen und der Bilanzierung des Umweltberichts (UB Seite 15/16) ergibt sich in Folge des geplanten Gewerbegebietes ein Flächenerfordernis von bis zu 6.449 ha Ersatzfläche an anderer Stelle, die neu für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Verfügung gestellt werden müssen. Insbesondere sind über diese Flächen neue Wertigkeiten für den Erhalt der betroffenen Watvögel zu stellen.

Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde, dass das Gewerbegebiet intensiv für betriebliche Zwecke genutzt werden kann und deshalb entspricht dieser Ersatzbedarf auch einer angenommenen und vollständigen baulichen Inanspruchnahme des Gewerbegebietes bei einer Grundflächenzahl von 0,8. Die erforderliche Ersatzfläche wird von der Gemeinde deshalb in Absprache mit dem Landkreis Wesermarsch im Kompensationsflächenpool der Flächenagentur bereitgestellt. Hier liegen im Flächenpool „Ipweger Moor“ für den Zweck geeignete Kompensationsflächen vor. Es erfolgt folgende Zuordnung:

Abb. 10 Zugeordnete Kompensationsflächen im Pool „Ipweger Moor“ für den Bebauungsplan Nr. 49

Flurstück	Größe	Maßnahme
Nr. 2, Flur 3, Gemarkung Moorriem	34.234 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung als Lebensraum für Wiesenvögel
Nr. 2, Flur 54, Gemarkung Moorriem	35.813 m ² davon 25.766 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung als Lebensraum für Wiesenvögel
Gesamt	60.000 m²	

Gesichert ist die dauerhafte Zuordnung der Kompensationsfläche bereits durch einen Vertrag zwischen Gemeinde und Flächenagentur (2/2024). Eine besondere Festsetzung der Kompensationsbereiche im Plan ist insoweit nicht erforderlich. Das erforderliche Monitoring bei artenschutzrechtlich erforderlichen vorgezogenen Maßnahmen (CEF) erfolgt vertragsgemäß im Rahmen der Wirkweise der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch.



▪ **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung**
(§1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

▪ **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Es ergeben sich mit der vorliegenden Planung auch keine unvermeidbaren, für den Menschen schädliche Beeinträchtigungen.

▪ **Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten. Hinweise auf archäologische Bodenfunde liegen nicht vor, ein allgemeiner Hinweis zum Verhalten bei Zufallsfunden ist in die Planzeichnung aufgenommen.

▪ **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes bereitet bauliche Entwicklungen vor, von denen übliche, gewerbetypische Emissionen ausgehen können. Im Regelfall lösen diese keine erheblichen Beeinträchtigungen aus. Bei besonderen, immissionsschutzrechtlich relevanten Betriebsformen kommt auf Genehmigungsebene das jeweilige Fachrecht zur Anwendung. Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser erfolgt. Der Anschluss an das Kanalnetz der Gemeinde ist möglich. Im gemeindlichen Klärwerk stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

▪ **Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung aus dem Juni 2022 müssen Gebäude, die überwiegend gewerblich genutzt werden und für die ein Bauantrag nach dem 31.12.2022 gestellt wird, ab einer Dachfläche von 50 m² mindestens 50 Prozent des Daches mit Photovoltaikanlagen ausstatten. Gesonderte bauleitplanerische Regelungen sind dazu nicht erforderlich. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass alle Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen.

▪ **Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises wurde mit den dortigen Zielen und Wertungen in die Planung einbezogen. Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts, die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

▪ **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet liegt nicht einem festgelegten Gebiet.

▪ **Wechselwirkungen zwischen den Belangen**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden. Besondere Wechselwirkungen zwischen den Belangen sind nicht bekannt.



- **Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes werden im Regelfall keine Bauvorhaben vorbereitet, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen. Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt.

Das Entstehen von **Störfallbetrieben** ist innerhalb von Gewerbegebieten nicht prinzipiell auszuschließen. Störfallbetriebe unterliegen immer dem übergeordnet geltenden Recht, das über die Regelungsvorschriften der Bauleitplanung hinausgeht. Die Lage des Gebiets abseits größerer Wohngebiete trägt jedoch zu einer grundsätzlichen Risikominimierung bei.

3.8 **Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel** (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplans bereitet das Entstehen eines Gewerbegebiets auf einer bisherigen Weidefläche vor. Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann Einfluss auf das lokale Klima nehmen, z. B. indem lokal höhere Lufttemperaturen oder veränderte Windströme innerhalb der bebauten Bereiche entstehen. Sie lassen sich nicht grundsätzlich vermeiden, sondern können lediglich abgemindert werden. Auch überörtlich kann jede Planung klimawirksame Auswirkungen haben.

Es ist abzuwägen, ob die von der Planung ausgehenden Wirkungen minimiert werden können. Ebenfalls muss geprüft werden, ob Festsetzungen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels erforderlich sind. Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

- Die **randlichen Gewässerstrukturen** werden planrechtlich als Flächen für die Wasserwirtschaft weiter gesichert und sind dauerhaft zu erhalten.
- Ergänzend sind entlang der äußeren Gebietsgrenzen gegenüber der offenen Kulturlandschaft weitere **Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern** vorzunehmen. Langfristig wird so eine dauerhafte Eingrünung des Gebiets gegenüber dem offenen Landschaftsraum erzielt, was sich u. a. positiv auf das örtliche Kleinklima auswirkt.
- Anfallendes **Oberflächenwasser** wird im Gebiet gesammelt und offenen, begrünten Regenrückhaltebereichen zugeführt. Hier kann es anteilig versickern und verdunsten, bevor es gedrosselt in die Vorflut abgeleitet wird. Offene Wasserflächen können bei Versickerung und Verdunstung Kühlungseffekte auslösen, die sich lokal positiv auswirken. Der Rückhaltebereich bleibt als Offenbodenbereich erhalten.

Da es für die Gemeinde jedoch von hoher Bedeutung ist, eine möglichst effiziente Gewerbeentwicklung zu ermöglichen, wird eine eher hohe Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, so dass bis zu 80% der Grundstücksfläche im Gewerbegebiet versiegelt werden dürfen. Die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für die vorgesehenen Nutzungen am gewählten Standort gewichtet die Gemeinde höher, als die weitere Freihaltung von Flächen aus Gründen des Klimaschutzes. Da gewerbliche Nutzungen regelmäßig einen hohen Flächenbedarf aufweisen, würde ein niedriger Versiegelungsgrad mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einem insgesamt höheren Flächenbedarf führen, um die innerhalb der Gemeinde erforderlichen Entwicklungsflächen vorhalten zu können. Es wird daher der hohe Versiegelungsgrad vorgezogen, der im Planfall mit einer effizienten Straßenführung erschlossen werden kann, was weiterer Flächeninanspruchnahme vorbeugt.

Weitere Festsetzungen bezüglich des Klimaschutzes oder der Klimaanpassung werden nicht getroffen. Die Festsetzungen stehen aber z. B. der Nutzung erneuerbarer Energien nicht entgegen. Gewerbliche Neubauvorhaben müssen ab dem Jahr 2023 in der Regel mit Photovoltaikanlagen versehen werden. Die ausgewiesenen Bauteppiche ermöglichen eine solaroptimierte Gebäudeausrichtung. Zudem ist im Neubaustandard vom Einsatz moderner Techniken und Baustoffe auszugehen.



3.9 Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

▪ **Wirtschaft** (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB)

Gewerbliche
Wirtschaft

Die Planung stärkt den Wirtschaftsstandort Ovelgönne, hier insbesondere den Gemeindeteil Großenmeer, indem das Angebot an gewerblichen Bauflächen erweitert wird. Im Umfeld der *Gildestraße* besteht ein langfristig etablierter Gewerbestandort, der nun mit der Planung erweitert wird. Die Flächenreserven innerhalb der schon heute erschlossenen Gewerbeflächen sind weitgehend aufgebraucht und können die an die Gemeinde herangetragene Nachfrage nicht mehr bedienen. Die Belange des Gewerbes und der Wirtschaft sind in der Planung in hohem Maße berücksichtigt.

Einzelhandel

Innerhalb eines Gewerbegebietes können Einzelhandelsnutzungen zulässig sein. Kleinflächige Einzelhandelsnutzungen benötigen jedoch keine Gewerbeflächenausweisungen und für diese Nutzungen würden sich im Gemeindegebiet, auch im Rahmen von bestehenden Mischgebieten, ausreichende und vielfältige Standorte finden. Ein Regelungsbedarf bezüglich des Einzelhandels wird nicht gesehen.

▪ **Land- und Forstwirtschaft** (§ 1 Abs. Nr. 8 b BauGB)

Land-
wirtschaft

Die Planung bereitet die bauliche Inanspruchnahme von rund 4,78 ha landwirtschaftlicher Fläche vor, die bisher als Weideland genutzt wurden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird diese Fläche damit perspektivisch der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Das Interesse der Gemeinde, an dieser Stelle ein Gewerbegebiet zu entwickeln wird höher gewichtet als der Erhalt eines größeren landwirtschaftlichen Nutzungskomplexes. Eine Planungsalternative könnte nur durch die Wahl anderer Freiflächen erfolgen, womit ebenfalls die Belange der Landwirtschaft tangiert wären. Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde, die Entwicklung von Gewerbeflächen auf wenige, verkehrlich geeignete Standorte zu konzentrieren. Es ist daher städtebaulich sinnvoll, die an der *Gildestraße* bestehenden Strukturen weiterzuentwickeln.

Wassermanagement – Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen, die an das Plangebiet angrenzen, kann weiterhin ordnungsgemäß stattfinden. Insbesondere liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor, das gewährleistet, dass die Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses durch die umfänglich mögliche Versiegelung nicht zu Lasten der angrenzenden Entwässerungsgräben und Felder geht.

Kompensationsflächen – Für die Planung sind entsprechend den naturschutzfachlichen Regelungen Kompensationsflächen (ca. 6 ha) bereitzustellen, die ebenfalls das Flächenmanagement der Landwirtschaft beeinflussen können. Vorgesehen werden dazu Flächen zur Vernässung mit restriktiver Nutzung, die jedoch in Abgleich mit der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch und innerhalb eines Gesamtkonzeptes agrarstrukturell verträglich ausgesucht und bewirtschaftet werden.

Die Belange der Landwirtschaft und der gewerblichen Wirtschaft können insgesamt zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden.

Forst-
wirtschaft

Die Planung berührt keine Waldflächen oder sonstige forstwirtschaftlich genutzten Areale.

▪ **Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB)

Der insgesamt positive Wirtschaftstrend trug zur Verknappung der zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Ovelgönne bei, der mit der vorliegenden Bebauungsplanung entgegengewirkt werden soll. Die Planung soll auch dazu beitragen, zukünftig Arbeitsplätze zu sichern bzw. neue zu schaffen.

▪ **Post- und Telekommunikationswesen**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 d BauGB)

Die Belange sind nicht berührt bzw. können im Rahmen der üblichen Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

▪ **Soziale Infrastruktur / Technische Versorgung**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)

Soziale
Infrastruktur

Die Planungen lösen keine infrastrukturellen Erfordernisse auf sozialer Ebene aus. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

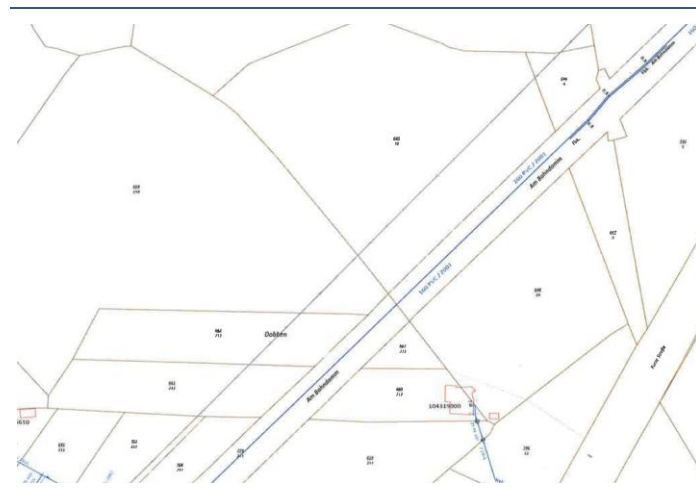
Technische
Versorgung

Die erforderliche technische Ver- und Entsorgung kann in Weiterführung der bestehenden Netze umgesetzt werden:

- Die **Wasserversorgung** (Brauch- und Trinkwasser) erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV. Angrenzend befinden sich Leitungen des Versorgungsträgers. Eine erforderliche Rohrnetzerweiterung zum Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung ist möglich (Schreiben OOWV, 22.04.2022). Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, legen Gemeinde bzw. Vorhabenträger und OOWV vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam fest. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten müssen auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchgeführt werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind nachfolgend Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Sie dürfen z.B. auch nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

Die neuen Versorgungsleitungen werden voraussichtlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen, so dass eine vom OOWV geforderte Festsetzung der Versorgungstrassen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht erforderlich ist. Auch ohne diese Festsetzung sind die Leitungen jederzeit zugänglich. Über die Berücksichtigung eines durchgehenden Versorgungstreifens wird im Rahmen der nachfolgenden Ausbauplanungen entschieden.

Abb. 11 Verlauf der Trinkwasserversorgungsleitung (blau) südlich, im Bereich *Am Bahndamm*



In der Straße Am Bahndamm verläuft eine bestehende Wasserleitung (OOWV, 22.04.2022)



- Die Beseitigung des **Schmutzwassers** kann durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation erfolgen. Die Abwasserleitung endet derzeit im Bereich des Wendehammers an der *Gildestraße*. Falls ein Pumpwerk aus geodätischer Sicht erforderlich wird, muss eine Zuwegung für Spül- und Wartungsfahrzeuge gewährleistet sein. Zur Reinigung der ggf. anfallenden Abwässer stehen seitens der Kläranlage im Regelfall ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Sollten sich abwasserintensive Betriebe oder Abweichungen zu den Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) einstellen, so ist eine frühzeitige Berücksichtigung/Klärung erforderlich. Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanäle sowie den ggf. bestehenden Pumpwerken kann erst nach Bekanntwerden der anfallenden Abwassermenge erfolgen. Seitens des OOWV wird um frühzeitige Abstimmungen über Geländehöhen, Grundstücksparzellierungen und anfallende Abwassermengen gebeten. Wird das Baugebiet über einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig einen Erschließungsvertrag mit dem OOWV abschließen (OOWV, Unterlagen 22.04.2022).
- Der **Brandschutz** wird entweder über die öffentliche Trinkwasserversorgung, durch natürliche oder künstliche Gewässer oder über Löschwasserbrunnen / -behälter sichergestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV zu übertragen ist. Es ist von daher frühzeitig beim OOWV der rechnerisch mögliche Anteil an leitungsgebundenem Löschwasser zu erfragen, der andere Löschwasserquellen ergänzen kann, um die Richtwerte für den Löschwasserbedarf nach DVGW Arbeitsblatt W 405 zu erreichen. Der Versorgungsdruck in dem Trinkwassernetz des OOWV wird als komfortabel beurteilt.

Ein Ausbau der Löschwasserversorgung vor Ort ist erforderlich. Derzeit wird die Versorgung des bestehenden Gewerbegebietes nur über Unterflurhydranten sichergestellt. Da infolge der Geländegröße und einer festgesetzten möglichen abweichenden Bauweise auch Gebäudelängen über 100 m möglich sind, ist für eine effektive Brandbekämpfung solcher Baukörper die Installation von zwei Löschwasserbrunnen mit einer Leistungsfähigkeit von je 1.600 l/min erforderlich. Die Errichtung sollte wegen der Strahlungswärme nicht direkt im Nahbereich der möglichen Hallen erfolgen. Im Bereich der Löschwasserbrunnen ist zudem eine Feuerwehraufstellfläche zu berücksichtigen (Schreiben des Gemeindebrandmeisters 03.04.2022), die im Vorfeld mit dem Gemeindebrandmeister abzustimmen ist.

- Die **Stromversorgung** erfolgt durch die EWE.
- Eine Gasversorgung erfolgt derzeit nicht mehr. Die Betriebe müssen eigene **Wärmeversorgungskonzepte** erstellen.
- Die erforderliche Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter.
- Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch die zentrale Entsorgung des Landkreises Wesermarsch. Für die Entsorgung ggf. anfallender besonderer gewerblicher Abfälle bestehen die Regelungen des Fachrechtes.
- Bezüglich der **Oberflächenentwässerung** wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3.13 „Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes“ verwiesen

▪ **Sicherung von Rohstoffvorkommen** (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 f BauGB)

Bergwerks-
eigentum

Die Gemeinde Ovelgönne befindet sich in Bergwerksfeldern. Das gesamte südliche Gemeindegebiet befindet sich innerhalb des **Bergwerksfeldes Delmenhorst-Elsfleth**, Bodenschätze sind ebenfalls Kohlenwasserstoffe. Eigentümer der Bergwerksfelder ist die OEG, die Laufzeit der Berechtigung läuft auf unbefristete Zeit. Eine Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen ist gegeben.

Rohstoff-
vorkommen

Nicht im Plangebiet vorhanden.



3.10 Belange des Verkehrs

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Externe Erschließung

Die Anbindung des Gewerbegebietes an die Bundesstraße 211 wird über die vorhandene *Gildestraße* sowie die *Kurze Straße* (ehemals B 211) erfolgen. Durch die Umsetzung eines Gewerbegebietes kann sich eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ergeben. Das vorhandene Straßennetz wird in seiner Dimension hierfür weiterhin ausreichen. Die Belange der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Oldenburg, Schreiben vom 31.03.2022) sind nicht betroffen. Es sind keine Engpässe für die geplante Gebietserweiterung erkennbar.

Interne Erschließung

Infolge der Größe des Gewerbegebietes ist zur internen Erschließung eine öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße) erforderlich. Sie verläuft am nördlichen Rand des Plangebietes und verlängert die vorhandene *Gildestraße*. Die Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 11 m vorgesehen, womit gewerblichen Erfordernissen und dem damit verbundenen Schwerlastverkehr in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird. Die Verkehrsfläche wird zudem bis zum westlichen Rand geführt, womit auch die Belange der Unterhaltung / Erreichbarkeit von landwirtschaftlichen oder wasserwirtschaftlichen Flächen berücksichtigt sind.

Eine eigene Wendemöglichkeit im Plangebiet (z.B. durch einen großen Wendehammer) wird nicht für erforderlich erachtet, da die Gemeinde davon ausgeht, dass es im wesentlichen einen Nutzer im Plangebiet geben wird, der alle betrieblich erforderlichen Wendemanöver dann auf den eigenen Flächen durchführen kann. Für (in Einzelfällen) erforderliche Wendemanöver öffentlicher Nutzer (z.B. Rettungswagen, Feuerwehr, Besucherverkehr) geht die Gemeinde davon aus, dass hier in Verbindung mit dem geplanten 11 m Profil der Straße die Zufahrten zu den Betriebsgeländen ausreichende Wendemöglichkeiten bieten und entsprechend gestaltet sind.

ÖPNV

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Moorseite, Mönich“, die von den Linien 446 und 463 bedient wird. Das Angebot der beiden Linien ist allerdings auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet (Schreiben des Verkehrsverbundes Bremen/Niedersachsen VBN, 23.03.2022).

3.11 Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Militär

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr teilt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit (Schreiben vom 11.03.2022), dass die Belange der Bundeswehr durch die Planung berührt, jedoch nicht beeinträchtigt werden. Das Plangebiet liegt im **Zuständigkeitsbereich für Flugplätze** nach § 14 Luftverkehrsgesetz. Zudem liegt das Plangebiet im Interessengebiet der LV-**Radaranlage Brockzetel**. Die Bundeswehr hat keine Bedenken, solange bauliche Anlagen (einschließlich untergeordneter Bauteile) eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Die Gemeinde Ovelgönne stellt im begleitenden Bebauungsplan durch eine maximale zweigeschossige Bauweise (II) sicher, dass die zulässigen Höhen nicht überschritten werden und dass das Planziel militärischen Belangen nicht entgegensteht. Es ist eigens ein Hinweis in den Plan aufgenommen worden, dass bei der Nutzung von Baukränen vorab die Zustimmung des Militärs einzuholen ist.

Rüstungsaltlasten

Eine Luftbilddauswertung bezogen auf mögliche Bombenabwürfe ist infolge der am 31.03.2022 ergangenen Empfehlung seitens des LGLN erfolgt. Mit Schreiben vom 22.08.2022 teilt das LGLN Abteilung Kampfmittel mit, dass für das Plangebiet nach Auswertung der alliierten Luftbilder kein Handlungsbedarf besteht, da keine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Der Belang der zivilen Sicherheit ist mit dem Verweis auf die Anzeigepflicht bei eventuellen Funden von Rüstungsaltlasten im Rahmen von Bauarbeiten ausreichend berücksichtigt.

3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Übergeordnete Einzelhandelskonzepte werden nicht von der Planung beeinträchtigt. Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte (Windenergie, Photovoltaik) sind nicht betroffen.

3.13 Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft

(§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

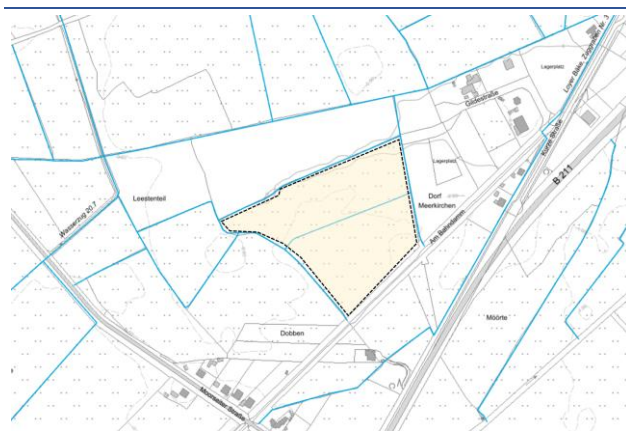
Hochwasser-
schutz

In der Gemeinde Ovelgönne oder daran angrenzend befinden sich keine Hochwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete. Auch Belange des Küsten- und Deichschutzes sind nicht betroffen.

Gräben

Randlich und auch mittig im Gebiet finden sich Gräben (III. Ordnung), bei denen jeweils die Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG, § 58 Abs. 2 NWG) zu berücksichtigen sind.

Abb. 12 Grabenstruktur



Quelle: Auszug aus NIBIS Umweltkarten

Unterhaltungsverband für die Gräben ist die Braker Sielacht. Sie hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung, soweit ein schlüssiges Gesamtkonzept zur Genehmigung vorgelegt wird (Schreiben vom 21.03.2022)

Ein Grabenstück im mittigen Bereich des Plangebietes wird überplant. Nach den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Umweltberichtes (dort Seite 3) ist der Graben nur noch eine flache Mulde (Grüppe) und weist die gleiche Vegetation (Intensivgrünland) wie das sonstige Gebiet auf.

Der Bebauungsplan berücksichtigt über die Lage der Baugrenzen sowie die Festsetzung von angrenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft den erforderlichen Gewässerrandstreifen nach Wasserhaushaltsgesetz. Eine zeichnerische Übertragung dieser Abstände (in der Regel 3 m) erfolgt infolge des Maßstabes nicht. Die Abstände sind auf Ebene der Baugenehmigung maßgeblich und einzuhalten.

Oberflächen-
entwässerung

Die Planänderung bereitet die Nutzung eines Gewerbegebietes auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche (Weideland) vor.

Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept¹³ für das Gewerbegebiet erstellt. Es ist dabei für die Abwägung durch die Gemeinde unschädlich, dass sich das Konzept bereits auf ein relativ konkretes mögliches Bauvorhaben im Gebiet bezieht. Das Konzept geht von einer hohen Versiegelung des Grundstücks durch Hallenbauten und mit zahlreichen erforderlichen Pkw Einstellplätzen (98) aus, was auch mit den festgesetzten städtebaulichen Nutzungsziffern möglich ist. Das gesamte auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird entsprechend dem Konzept auf dem Betriebsgrundstück in offenen Erdbecken zurückgehalten. Die Becken sind entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze geplant. Von den Becken aus erfolgt eine gedrosselte Zuführung des Wassers in den Entwässerungsgraben. Die Drosselung erfolgt über eine Pumpstation mit einer maximalen Einleitmenge von 6,61 l/s. Aufgrund der relativ niedrigen Einleitmenge ist ein vergleichsweise großer Rückhalteraum auf dem Gewerbegrundstück erforderlich.

Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen, Stellplätze und der Dachflächen von Bürobauten, wird separat in eine Kiesrigole mit Schlammfang (zwischen den geplanten Hallen gelegen) geleitet und dann in den Regenrückhaltebereich geleitet, von wo aus es nur gedrosselt der Vorflut zugeführt wird. Das Dachflächenwasser der geplanten Hallen wird direkt in den Regenrückhaltebereich geleitet. Für die Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens wurde ein innerhalb von 30-Jahren vorkommendes Extremereignis angenommen. Ein Überflutungsnachweis

13 Antrag auf Einleitung in einer Oberflächengewässer für den Neubau eines Logistikzentrums in Ovelgönne, erstellt durch List Ingenieure, Bielefeld, Februar 2024



wird im Rahmen des Entwässerungskonzeptes vorgelegt. Eine ordnungsgemäße Entwässerung der gesamten Gewerbegebietsfläche kann somit auf Basis des vorliegenden Entwässerungskonzeptes gewährleistet werden.

Die Entwässerung der nördlich verlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand des Entwässerungskonzeptes gewesen. Die Flächen grenzen an eine Grabenstruktur an. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Ausbaus dieser Planstraße eine separate geeignete und wasserwirtschaftlich zuträgliche Lösung für das dort anfallende Oberflächenwasser gefunden werden kann (z.B. schadlose Versickerung in einem Straßenseitenraum).

Die Belange der Wasserwirtschaft sind berücksichtigt und stehen einer Entwicklung des Gewerbegebietes nicht entgegen.

Grundwasser

Es existieren keine Trinkwasserschutzgebiete.

In einer Gesamtabwägung sind die wasserwirtschaftlichen Belange mit einer Entwicklung eines Gewerbegebietes vereinbar.

3.14 Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden

(§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

3.15 Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Im Plangebiet wird ein maximal zulässiger Versiegelungsgrad von bis zu 80% der Fläche zugelassen. Der hohe Wert wird festgesetzt, da in Gewerbegebieten eine möglichst effiziente Ausnutzbarkeit der Bauflächen regelmäßig zur Umsetzung der Nutzungsziele erforderlich ist. Gewerbegebiete sollen gerade für flächenintensive Betriebe räumliche Möglichkeiten schaffen, um solche Nutzungen zu realisieren, die an anderer Stelle nicht umsetzbar sind. Dies schließt auch den Bau großer Gebäude oder hoher versiegelter Flächenanteile, etwa zu Lagerzwecken ein.

Am nördlichen Plangebietsrand wird eine Baumreihe neu gepflanzt um eine dauerhafte Eingrünung gegenüber dem offenen Landschaftsraum auszubilden.

Eine weitergehende Beschränkung der GRZ oder ergänzende Festsetzungen zur gebietsinternen Durchgrünung werden zugunsten einer bestmöglichen, langfristigen Nutzbarkeit des Gewerbegebietes nicht in den Plan aufgenommen. Ein Flächenanteil von 20 % ist auch innerhalb der Bauflächen als unversiegelte Fläche zu belassen. Es steht den Betrieben frei, die Gebäude z. B. mit Gründächern auszustatten oder auf den Grundstücken größere Freiflächen zu erhalten.

Mit der Planung gehen der Bevölkerung ansonsten in Großenmeer aber keine naherholungsrelevanten Flächen verloren.



4 Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Erläuterung der zeichnerischen Festsetzungen

Art der
baulichen
Nutzung

Es wird ein **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt. Innerhalb des Gewerbegebiets werden Biogasanlagen, Stall- und Tierhaltungsanlagen ausgeschlossen. Für die landwirtschaftlichen Nutzungen (Biogas/Tierhaltung) stehen im Außenbereich ausreichend und besser geeignete Flächen zur Verfügung. Die Planung eines neuen Gewerbegebiets erfolgt vornehmlich für solche Betriebe, die an anderer Stelle nicht untergebracht werden können. Beispielhaft können dies handwerkliche oder produzierende Betriebe sein, aber auch andere gewerbliche Nutzungen, die aufgrund z. B. ihres Flächenbedarfs oder Emissionsverhaltens nicht innerhalb der sonstigen gemeindlichen Baugebiete vorgesehen werden können.

Der Ausschluss von Windenergieanlagen erfolgt zur Klarstellung, denn die Gemeinde verfügt über ein Standortkonzept Windenergie mit Ausschlusswirkung, das für die gesamte Gemeinde geeignete Flächen für die Windenergienutzung bereits vorsieht.(siehe textliche Festsetzung § 1).

Maß der
baulichen
Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird im Gewerbegebiet auf **0,8** begrenzt, was eine Versiegelung von 80% der Baugrundstücke ermöglicht. Für gewerbliche Nutzungen ist ein hoher Versiegelungsgrad der Grundstücke regelmäßig von großer Bedeutung, da neben den in der Regel schon großen Gebäuden auch in den Außenbereichen Lager- oder Stellplatzflächen benötigt werden.

Es werden maximal zwei **Vollgeschosse (II)** zugelassen, was der nutzungsüblichen Bauweise auch im angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet entspricht. Auch die festgesetzte **Geschossflächenzahl (GFZ)** von **1,6** übernimmt die bestehenden Regelungen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet und hat sich als zielführend für gewerbliche Belange erwiesen.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über **Baugrenzen** definiert. Diese halten von der Planstraße und der östlichen Grabenstruktur einen Abstand von **5 m** ein. Von den festgesetzten mindestens 10 m breiten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft halten die Baugrenzen **3 m** ein. Der Schutz der jeweils angrenzenden Nutzungen bleibt damit gewahrt. Es bleibt gewährleistet, dass die zukünftigen Bauten nicht zu dicht an die randlichen Grünstrukturen bzw. die Fläche für die Oberflächenentwässerung heranrücken. Der im Gebiet verbleibende großzügige Bauteppich ermöglicht das Entstehen gewerbegebietstypischer Bebauung. Die Anforderungen des Nachbarrechts, insbesondere einzuhaltende Grenzabstände, gelten unabhängig von der getroffenen Festsetzung.

Damit insbesondere die angrenzenden Nutzungen (öffentliche Verkehrsfläche, Flächen für die Wasserwirtschaft, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) ausreichend geschützt sind, wird außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zugelassen (siehe textliche Festsetzung § 3).

Bauweise

Es wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Die Bebauung hat grundsätzlich im Stil der offenen Bauweise zu erfolgen, jedoch ist auch die Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 Metern zulässig. Dies ist bei gewerblichen Bauvorhaben häufig erforderlich und dient einer möglichst effizienten Flächenausnutzbarkeit (siehe textliche Festsetzung § 2).

Verkehrs-
flächen

Zur internen Erschließung des Plangebiets wird eine **öffentliche Verkehrsfläche** für eine neue Planstraße vorgesehen. Die Erschließungsstraße mit einer Breite von 11 m verläuft am gesamten nördlichen Rand des Plangebietes und sichert auch die Erreichbarkeit der westlich angrenzenden Flächen im Landschaftsraum. Bei dem vorgesehenen Maß der Verkehrsfläche von 11 m handelt es sich nicht um die finale Ausbaubreite der reinen Straße. Mit der Breite der Verkehrsfläche von 11 m wird vielmehr sichergestellt, dass die verkehrlichen Anforderungen (sicherer und flüssiger Begegnungsverkehr zwischen großen Lastzügen) ebenso erfüllt werden können, wie auch die Anforderungen hinsichtlich des ruhenden Verkehrs (Parkbuchten), der fuß- und radläufigen Erschließung, der Begrünung (Baumpflanzungen) sowie der notwendigen Leitungsverläufe.



Fläche für die
Wasserwirt-
schaft

Die randlichen Grabenstrukturen werden alle im Rahmen einer festgesetzten **Fläche für die Wasserwirtschaft** gesichert. Für die Gewässerunterhaltung gelten die allgemeinen Regeln und Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes (siehe auch textliche Festsetzung § 4.2). Die erforderlichen Gewässerrandstreifen (WHG) sind zu beachten (siehe Hinweise auf dem Plan).

Fläche für
Maßnahmen

Es werden insgesamt zwei **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** vorgesehen. Sie dienen mit einer extensiven Nutzung und Pflege insbesondere der Sicherung angrenzender Wertigkeiten der Gräben und schaffen einen wertvollen Freiraum und Übergang zur freien Landschaft (siehe auch textliche Festsetzung § 4.1).

In diesem Zusammenhang ist auch das **Pflanzgebot** einer Baumreihe am nördlichen Rand der Planstraße beachtlich. Auch hierdurch wird der Übergang zur Landschaft neu gefasst und es werden wichtige Funktionen für die Natur und das Klima (Verdunstung, Bindung von Stäuben etc.) geschaffen (siehe hierzu textliche Festsetzung § 4.3).

4.2 Textliche Festsetzungen des Planes im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet (GE) sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- Biogasanlagen,
- Windenergieanlagen,
- Stallanlagen / Tierhaltungsanlagen.

§ 2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind in der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zu errichten. Die Gebäudelänge darf mehr als 50 Meter betragen.

§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig.

§ 4 Minimierungsmaßnahmen / Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Die festgesetzten Flächen sind in einer Breite von mindestens 5 m von der Böschungsoberkante der Gräben extensiv zu pflegen. Hierbei ist eine mindestens 1-malige, maximal 2-malige Mahd, nicht vor dem 20. Juni bzw. vor dem 15. September vorzusehen. Die restlichen Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Gehölzanzpflanzungen sind nicht zulässig. Weiterhin sind Nutzungen unzulässig, die den Lebensraum des Grabens als Ganzes, den Wert seiner Bestandteile sowie die charakteristische Ausprägung als landschaftliches Gliederungselement beeinträchtigen. Zulässig sind naturnah konzipierte Anlagen zur Regenrückhaltung. Auf den Flächen soll, infolge der hohen Verdichtungsempfindlichkeit, auf eine Befahrung des feuchten Bodens mit Baufahrzeugen verzichtet werden.

4.2 Flächen für die Wasserwirtschaft – Die Gewässerunterhaltung ist nach den Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchzuführen. Dies beinhaltet eine regelmäßige fachliche Unterhaltung der Fließgewässer, wie z.B. eine wechselseitige Reinigung und Mahd im Zeitraum vom 1. September bis zum 30. Februar. Das Mähgut ist abzufahren. Für notwendige Verrohrungen z.B. im Zuge von Erschließungsstraßen sind Rohrdurchmesser von mindestens 800 mm (DN 800) zu verwenden, um eine Durchgängigkeit für z.B. Amphibien zu gewährleisten.



4.3 Pflanzmaßnahmen

Entlang der nördlichen Grenze der Erschließungsstraße (Planstraße) sind in einem Abstand von je 10 m Bäume zu pflanzen. Es sind standortgerechte und klimaresiliente Arten zu verwenden (z.B. Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Feld-Ahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'). Zu verwenden ist eine Baumschulqualität als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm. Die Bäume sind fachgerecht dauerhaft zu unterhalten, Abgänge sind binnen Jahresfrist gleichwertig zu ersetzen.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind oder bestehen, sind bei der Bauleitplanung nachrichtlich oder als Hinweis zu übernehmen (§ 5 Abs. 4 BauGB). Folgende nachrichtliche Übernahmen erfolgen:

Nachrichtliche Übernahmen

Das gesamte südliche Gemeindegebiet befindet sich innerhalb des **Bergwerksfeldes Delmenhorst-Elsfleth**, Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe. Eigentümer des Bergwerksfeldes ist die OEG, die Laufzeit der Berechtigung läuft auf unbefristete Zeit.

Der Verlauf von klassifizierten Gewässerläufen (Gräben III. Ordnung) wurde als **Fläche für die Wasserwirtschaft** nachrichtlich übernommen. Die Unterhaltungs-, Sicherungs- und Räumerfordernisse der Gewässer und die Satzung der Wasseracht sind zu beachten. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt den Anliegern (§ 39, 40 WHG und § 69 NWG).

- **Gewässerunterhaltung** – Die Gewässerunterhaltung ist nach den Anforderungen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Wasserwirtschaft durchzuführen. Dies beinhaltet eine regelmäßige fachliche Unterhaltung der Fließgewässer. Eine wechselseitige Reinigung und Mahd ist im Zeitraum vom 1. September bis zum 30. Februar durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren.
- **Verrohrungen** – Für notwendige Verrohrungen der Gewässer (z.B. im Zuge von Erschließungsstraßen) sind im wasserrechtlichen Antrag Rohrdurchmesser von mindestens 800 mm (DN 800) zu berücksichtigen, um eine Durchgängigkeit insbesondere für Amphibien zu gewährleisten.

Hinweise

Militärische Belange – Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze (§ 18 a Luftverkehrsgesetz). Bauliche Anlagen, einschließlich untergeordneter Gebäudeteile, dürfen eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Bei Baukränen und entsprechenden Höhen ist im Vorfeld die Zustimmung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzuholen.

Besonderer Artenschutz

- **Sumpf-Schwertlilien** – In den im Plan markierten Bereichen der Gräben befinden sich Standorte von Sumpf-Schwertlilien. Soweit diese durch wasserwirtschaftliche Erfordernisse entfernt werden müssen, sind sie als geschützte Art (nach BArtSchV) an eine andere Stelle des Grabens zu verpflanzen.
- **Bauzeitregelung – Amphibien** – Bei der Beseitigung von Röhrichten und Hochstaudenfluren und bei einer ggf. erforderlichen Überbauung von Gräben ist die Einhaltung des § 39 BNatSchG zu gewährleisten. Diese Maßnahmen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Zum Schutz von Arten im Wasser und Schlamm, wie z.B. Amphibien, Schnecken oder Wasserkäfern sind die zu verrohrenden Grabenabschnitte im Vorfeld abzudämmen, ggf. vorhandene Wassertiere und Amphibien aufzunehmen und an geeigneten Stellen wieder auszusetzen. Grabenschlamm, der ggf. Amphibien, Schnecken oder Wasserkäfer beherbergt, ist im Nahbereich vorhandener Gräben abzulegen.
- **Bauzeitregelung Brutvögel** – Um die Tötung von Brutvögeln zu verhindern, ist die Baufeldfreimachung vom 1. Oktober bis 28. Februar, nur in der Zeit außerhalb der Brutphase, vorzunehmen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Falls prognostiziert wird, dass das Abschieben des Oberbodens sich in die Brutphase hinein zieht, sind auf allen Eingriffsflächen geeignete Vergrämuungsmaßnahmen mit ökologischer Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen. Werden besetzte Vogelneester festgestellt, sind die



Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch abzustimmen.

Kompensation – Zur Kompensation des Eingriffs infolge der Planung wird eine Fläche im Flächenpool der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch herangezogen. Genutzt werden die Flurstücke Nr. 2 der Flur 3, Gemarkung Moorriem mit einer Größe von 34.234 m², das zur Gänze beansprucht wird sowie das Flurstück Nr. 2 der Flur 54, Gemarkung Moorriem mit insgesamt 35.813 m² wovon anteilig 25.766 m² beansprucht werden. Der Bereich wird als Lebensraum für Wiesenvögel aufgewertet.

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Hölzer von Wegen oder Einbäumen, Knochen oder andere Reste von Moorleichen wie Haut, Stoffe oder Fell, Metallobjekte, Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg – Ofener Straße 15, Tel: 0441-205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind in § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

Altlasten – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

Kampfmittel – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

Landwirtschaftliche Flächen – Das Plangebiet grenzt westlich und nördlich an landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Emissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken können. Diese Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Betrieben toleriert werden.

Gewässer / Gewässerrandstreifen – Die notwendigen Gewässerrandstreifen zu Gräben sind zu beachten.

Informationsgrundlagen – Die den Festsetzungen zugrundeliegenden Gesetzesgrundlagen können bei der Gemeinde Ovelgönne eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist;
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
PlanSiG	Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist.



Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) geändert worden ist;
NKlimaG	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist;
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) geändert worden ist.

4.4 Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren / Durchführung

Städtebauliche Daten	Änderungsbereich	Größe ca.
	Gewerbegebiet (GE)	36.976 m ²
	Verkehrsfläche (Planstraße)	3.551 m ²
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5.011 m ²
	Flächen für die Wasserwirtschaft (Gräben III. Ordnung)	2.325 m ²
	Gesamt	47.863 ha

Verfahren	Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
	18.09.2019	Aufstellungsbeschluss (Rat)	§ 2 Abs. 1 BauGB
		Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	
	01.06.2021 – 16.06.2021	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
	03.03.2022 – 14.04.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
		Veröffentlichung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
		Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
		Satzungsbeschluss	

Durchführung

Der Grund und Boden befindet sich bereits im Eigentum eines betrieblichen Investors. Von einer zügigen Umsetzung der Planung ist auszugehen.

Erarbeitung

Im Auftrag der Gemeinde Ovelgönne – auf Basis des Vorentwurfs von Ing. büro Majcher, Oldenburg – ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Dr. Dipl. Ing. Ulrike Schneider
Ovelgönne, den	Sascha Stolorz Bürgermeister



B Zusammenfassende Erklärung

Ziel der Plan-
aufstellung

Die vorhandenen gewerblich nutzbaren Flächen in der Ortslage sind ausgeschöpft und es besteht aktuell eine weitere Nachfrage an Gewerbeflächen, die nicht bedient werden kann. Es ist Wille der Gemeinde Ovelgönne in der Ortslage Großenmeer eine ergänzende gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen. Es ist deshalb beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet *Gildestraße* in Großenmeer zu erweitern, um den Betrieben die erforderlichen Flächen anbieten zu können. Derzeit liegt die Erweiterungsfläche baurechtlich im Außenbereich und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Um das städtebauliche Planziel umsetzen zu können, soll der Flächennutzungsplan geändert werden und begleitend auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Ergebnis der
frühzeitigen
Beteiligung

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Ergebnis der
Veröffent-
lichung der
Planung

Gesamt-
ergebnis der
Abwägung

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Verfahren

Das Verfahren wurde durch Beschluss vom 18.09.2021 eingeleitet. Der Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Gildestraße – Teil III, Ortschaft Großenmeer“ wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans erstellt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 01.06.2021 bis 16.06.2021 und eine Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 03.03.2022 bis 14.04.2022.

Die Veröffentlichung der Planung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom - (Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange vom). Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 49 sowie der Feststellungsbeschluss für die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgten am
