



Gemeinde Ovelgönne

Bebauungsplan Nr. 15 -**1. Änderung**-

„Loyermoor, Wenke“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung entspr. § 13a BauGB)

Ausfertigung

1. Die Änderung umfasst den gesamten Bereich des im Bebauungsplan Nr. 15 „Loyermoor, Wenke“ festgesetzten Sondergebietes.
2. Geändert wird die zulässige Art der Nutzung im Sondergebiet, die neue Festsetzung lautet:

- Sonstiges Sondergebiet, Herberge Wenke

zulässig sind:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie ergänzend als untergeordnete Nutzung eine Flüssiggastankstelle, ein Kiosk sowie eine Spielhalle.

Hinweise:

1. Entlang der B 211 sind die Bestimmungen des § 9 Fernstraßengesetz (FStG) zur Bauverbots- und Baubeschränkungszone zu beachten. Zu Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist auf §9 Abs. 6 FStG hinzuweisen. §9 Abs. 7 FStG ist auf Anlagen der Außenwerbung nicht anwendbar.
2. Das Plangebiet ist durch die vom Verkehrsaufkommen der B211 ausgehenden Schallemissionen belastet. Aus dem Sondergebiet bestehen keine Ansprüche aufgrund der von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen.
3. Für die festgesetzte Art der baulichen Nutzung gilt die BauNVO von 1990 für die sonstigen Festsetzungen gilt die BauNVO von 1968.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Ovelgönne den Bebauungsplan Nr. 15, 1. Änderung als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Ovelgönne, den

Siegel

Bürgermeister



Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat in seiner Sitzung am 21.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15, 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ovelgönne, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat in seiner Sitzung am 23.04.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15., 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine 1. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 06.05.2013 bis einschließlich 05.06.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.04.2013 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB statt.

Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat in seiner Sitzung am 25.06.2013 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15., 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine 2. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 02.01.2014 bis einschließlich 03.02.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.12.2013 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB statt.

Ovelgönne, den

Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat den Bebauungsplan Nr. 15, 1. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.03.2014 gemäß § 10 BauGB als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Ovelgönne, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 15, 1. Änderung ist gemäß § 10 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 15, 1. Änderung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Ovelgönne, den

Bürgermeister



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:



ingenieurgemeinschaft

für räumliche **planung**

majcher, scheidt und partner

lärchenring 7b – 26133 oldenburg – tel. 0441-40599414

Oldenburg, den 01.04.2014

dipl.-ing. dirk majcher
stadt- und regionalplaner SRL

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ovelgönne, den

Bürgermeister

1) Nichtzutreffendes streichen

Verfahrensschlussvermerk

Mit Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes treten die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Geltungsbereich der Änderung außer Kraft.

Ovelgönne, den

Bürgermeister



Gemeinde Ovelgönne

Bebauungsplan Nr. 15 -**1. Änderung**-
„Loyermoor, Wenke“

Begründung

Planausarbeitung:

ingenieurgemeinschaft

für räumliche **planung**

majcher, scheidt und partner

lärchenring 7a – 26133 oldenburg – tel. 0441-41023





Inhaltsverzeichnis

1 Planungsanlass.....	5
2 Erfordernis der Planung.....	5
3 Planungsgrundlagen.....	5
3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich.....	5
3.2 Rechtsgrundlage /vorbereitende Bauleitplanung.....	5
3.3 Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15	6
3.4 Konkrete Planungsabsichten / Nutzungsänderungen	6
4 künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	6
5 Planungsrelevante Belange.....	7
5.1 Umwelt.....	7
5.2 Denkmalschutz.....	7
5.3 Verkehr.....	7
5.4 Kanalisation / Oberflächenentwässerung.....	7
5.5 Altablagerungen.....	7
5.6 Sonstige Versorgung / Entsorgung.....	7
6 Städtebauliche Werte.....	7
7 Durchführungskonzept	7



1 Planungsanlass

Im vorhandenen Gebäude der Gaststätte Wenke soll ergänzend zu den bisherigen Nutzungen eine Spielhalle entstehen.

2 Erfordernis der Planung

Der Planbereich ist aktuell als „Sondergebiet Herberge“ ausgewiesen. Die beabsichtigte ergänzende Einrichtung einer Spielhalle ist aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht zulässig. Städtebau-liche Gründe sprechen aus Sicht der Gemeinde Ovelgönne nicht gegen die Einrichtung einer Spielhalle am betroffenen Standort, es ist Absicht der Gemeinde den Standort zu sichern. Vor diesem Hintergrund ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

3 Planungsgrundlagen

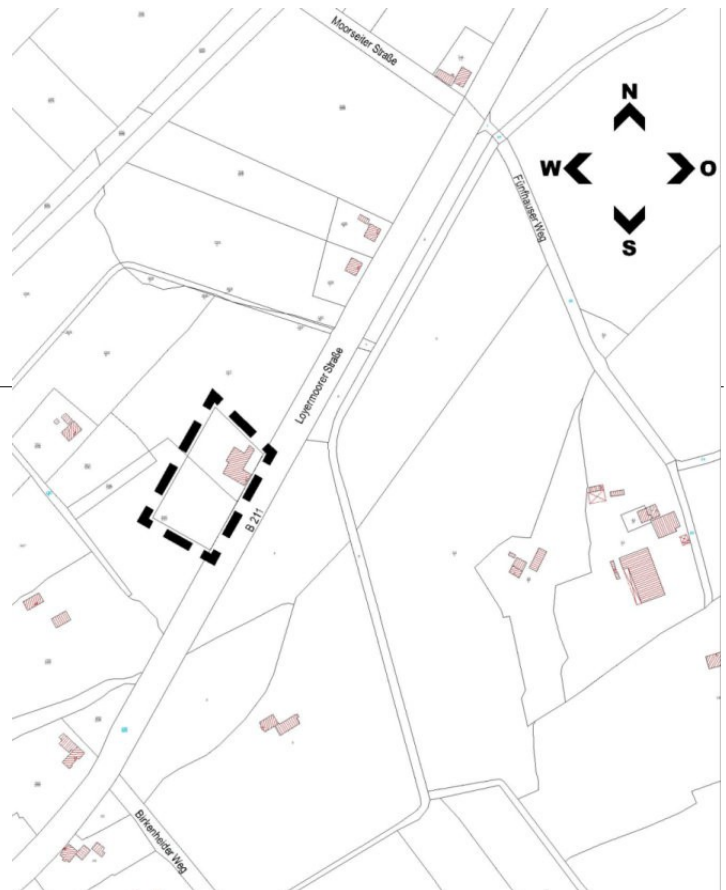
3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südlich der Ortslage Großenmeer, westlich der Bundesstraße 211 (Loyermoorer Straße), zwischen der Moor-seiter Straße und dem Birkenheider Weg. Die genaue Abgrenzung geht aus der Plan-zeichnung hervor. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 6900 m².

3.2 Rechtsgrundlage /vorbereitende Bauleitplanung

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist) und der entsprechenden ergänzenden Rechtsvorschriften zugrunde.

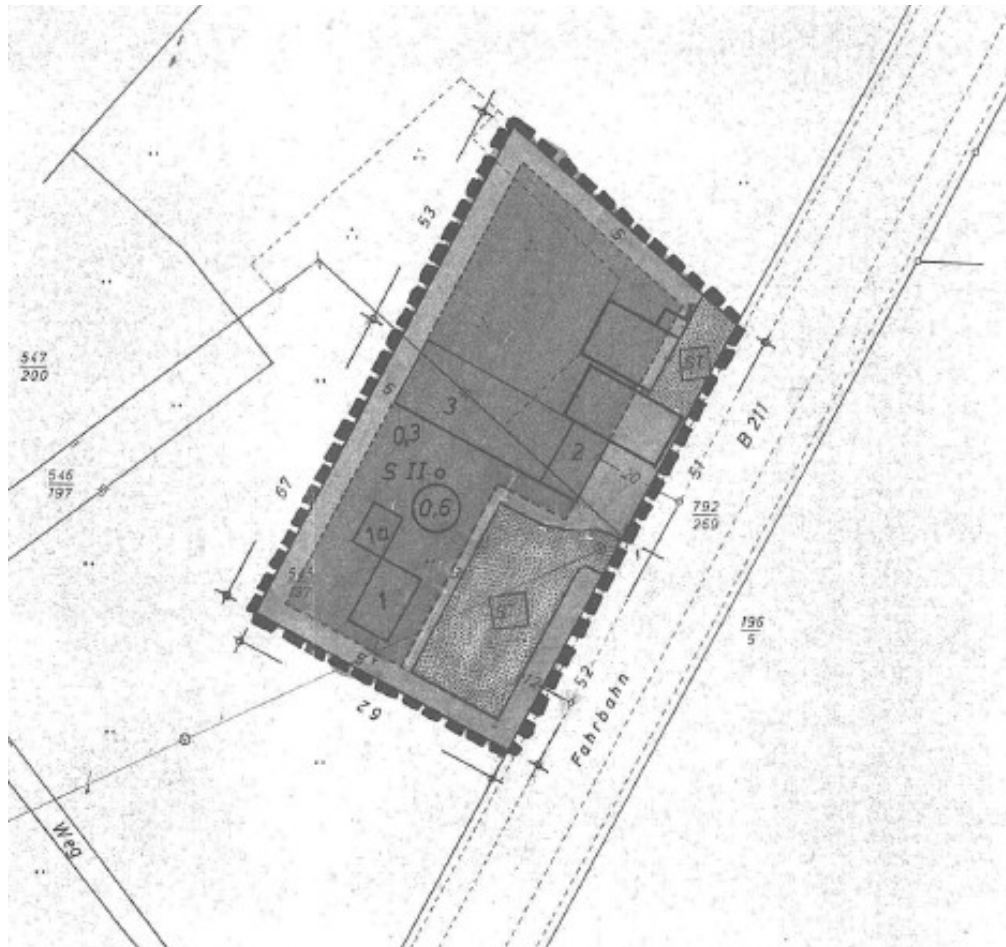
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ovelgönne stellt den Planbereich als Sondergebiet Herberge dar.



Lage des Plangebietes in der Ortslage



3.3 Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 15

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 weist den Planbereich als sonstiges Sondergebiet Herberge aus. Zudem sind Stellplätze dargestellt. Die ergänzenden Ausweisungen gehen aus der o.a. Planzeichnung hervor.

3.4 Konkrete Planungsabsichten / Nutzungsänderungen

Im Gebäude der Gaststätte Wenke soll ergänzend eine Spielhalle untergebracht werden. Die Gaststätte wurde in der Vergangenheit um diverse zusätzliche Nutzungen ergänzt, so wurden ein Kiosk, ein Imbiss sowie eine Flüssiggastankstelle der vorhandenen Nutzung angegliedert. Aufgrund der speziellen Lage des Komplexes direkt an der Bundesstraße 211 und abgelegen von jeglicher Ortslage spricht aus Sicht der Gemeinde Ovelgönne nichts gegen die entsprechenden Nutzungen. Auch die beabsichtigte Ergänzung um eine Spielhalle wird von der Gemeinde unterstützt und führt zu einer Stärkung des Standortes.

4 künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Geändert wird die zulässige Art der Nutzung im Sondergebiet, die neue Festsetzung lautet:

- Sonstiges Sondergebiet, Herberge Wenke zulässig sind:



Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie ergänzend als untergeordnete Nutzung eine Flüssiggastankstelle, ein Kiosk sowie eine Spielhalle.

Sämtliche sonstigen Festsetzungen werden nicht geändert.

5 Planungsrelevante Belange

5.1 Umwelt

Umweltbelange sind von der Planänderung nicht betroffen.

5.2 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Planung nicht betroffen.

5.3 Verkehr

Eine Erhöhung der Verkehrsströme durch eine Planumsetzung ist nur untergeordnet zu erwarten, die Verkehrssituation wird daher durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

5.4 Kanalisation / Oberflächenentwässerung

Der Anschluss an die Schmutz- wie Regenwasserkanalisation ist wie bisher gegeben.

5.5 Altablagerungen

Der Belang ist von der Planänderung nicht betroffen.

5.6 Sonstige Versorgung / Entsorgung

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

6 Städtebauliche Werte

Die städtebaulichen Werte ändern sich durch die Planänderung nicht.

7 Durchführungskonzept

Die Umsetzung der Planung ist gewährleistet.