

Maßstab 1: 1000

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Fachbereich Bauplanung und Vermessung
 Betriebsstellen-Nachricht Nr. 14.1/2021

PRÄAMBEL
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Ovelgönne den Bebauungsplan Nr. 22 -1, Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Ovelgönne, den

Stiegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat in seiner Sitzung am 15.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr.22 -1, Änderung, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.12.2020 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Ovelgönne, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 22 -1, Änderung, und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplan und die Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB öffentlich auszuzeigen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB statt.

Ovelgönne, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat den Bebauungsplan Nr. 22 -1, Änderung, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Ovelgönne, den

Bürgermeister

Bekanntmachung
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 22 -1, Änderung, ist gemäß § 10 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr.22 -1, Änderung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Ovelgönne, den

Bürgermeister

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
gemeinde ovelgönne

Oldenbrok, den
 dipl.-Ing.-Dirkmacher
 Stadt- und Regionalplaner StL

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Gemarkung:
 Flur..... Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. S. 5 -VORS 21/60 01-). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemeinrechtlich einwandfrei. Die Überfragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschaft ist einwandfrei möglich.

Brake, den

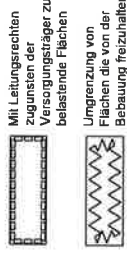
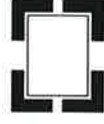
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr.22 -1, Änderung sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und Mängel der Abwegung gemäß § 214 Abs. 3 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplan Nr. 22 -1, Änderung nicht/ geltend gemacht worden. Ovelgönne, den

Bürgermeister
 Notarius/Notarin Dr. Ingrid W. Brackmann

Planzeichererklärung (gem. Planz. V. 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)
 0,6
 Grundflächenzahl (z.B. 0,6)
 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (z.B. 1,6)
 II
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. II
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Bauweise abweichende Bauweise offen, aber Gebäudelängen bis 100m zulässig
4. Sonstige Planzeichen
 a
5. Schema der Nutzungs-schablone
 Art der baulichen Nutzung
 Grundflächenzahl
 Geschossflächenzahl
 Bauweise



Festsetzungen durch Text:

1. In den sich überschneidenden Bereichen (Fl. 1, 3) werden die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr.22 "Gewerbegebiet Großemmeer" (Rechtskraft: 16.03.1984) der Planzeichnung außer Kraft gesetzt. Die textlichen Festsetzungen, textlichen Eintragungen und die nachrichtlichen Eintragungen, soweit sie den Änderungsbereich betreffen, behalten Gültigkeit.

Gemeinde Ovelgönne
 B-Plan Nr. 22 Gewerbegebiet Großemmeer
 -1, Änderung-

(Bebauungsplan der Innenentwicklung entspr. § 13a BauGB)
 Entwurf 14.1/2021



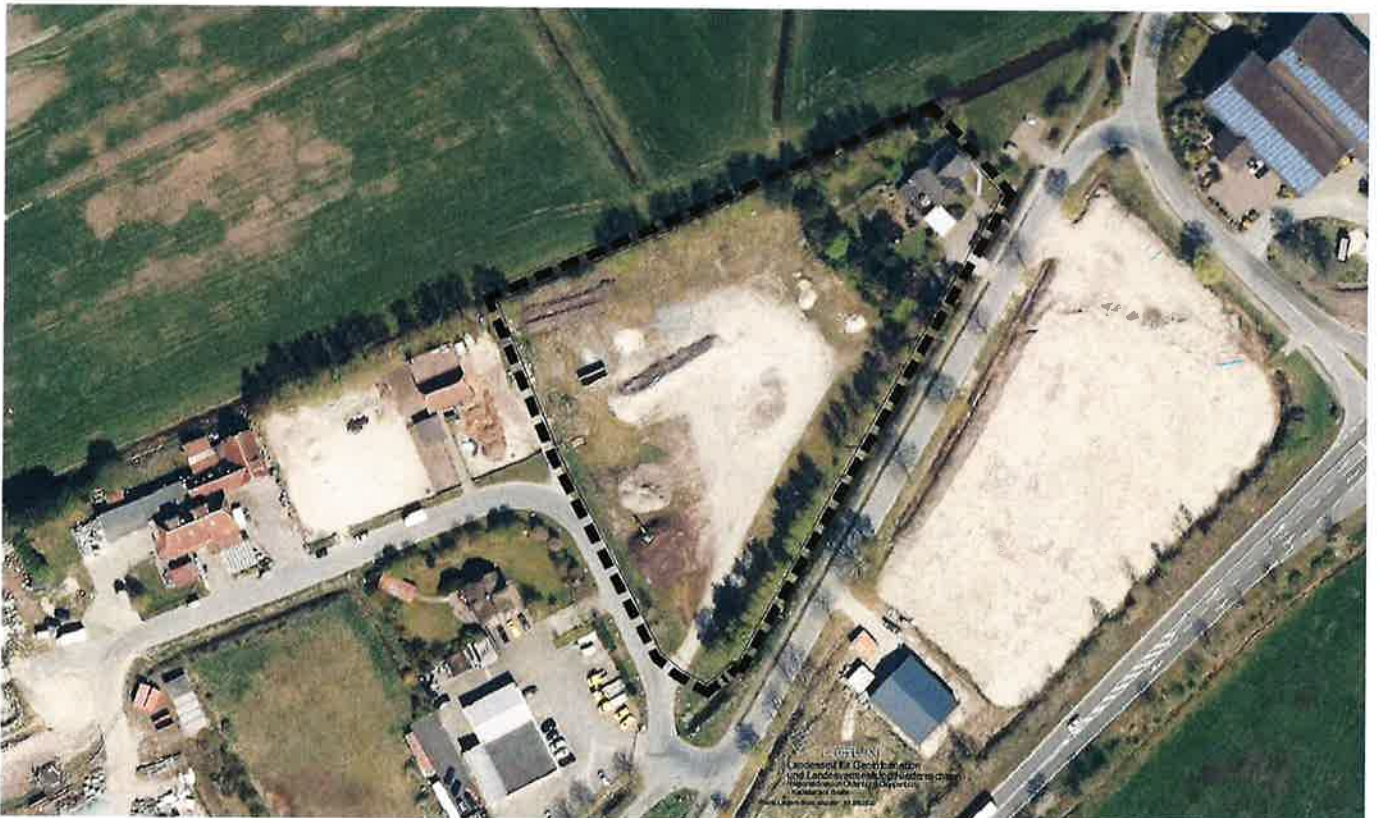
Gemeinde Ovelgönne

B- Plan Nr. 22 Gewerbegebiet Großenmeer
- 1. Änderung -

(Bebauungsplan der Innenentwicklung entspr. § 13a BauGB)

Begründung

Entwurf 18.01.2021



Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis / Ziel der Planung.....	3
2	Planungsgrundlagen.....	3
2.1	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich.....	3
2.2	Ziele der Raumordnung.....	4
2.2.1	Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch.....	4
2.3	Rechtsgrundlage.....	5
2.3.1	Verfahren im Sinne des § 13a BauGB.....	5
2.4	vorbereitende Bauleitplanung.....	5
2.5	Festsetzungen des B- Plan Nr. 22 Gewerbegebiet Gildestraße.....	6
2.6	Städtebauliche Situation.....	6
3	künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
3.1	Bauweise.....	8
3.2	Erweiterung des überbaubaren Bereich.....	8
4	Planungsrelevante Belange.....	8
4.1	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	8
4.2	Denkmalschutz.....	8
4.3	Verkehr.....	8
4.4	Kanalisation / Oberflächenentwässerung.....	9
4.5	Altablagerungen.....	9
4.6	Sonstige Versorgung / Entsorgung.....	9
5	Städtebauliche Werte.....	9
6	Durchführungskonzept	9

1 Erfordernis / Ziel der Planung

Es ist beabsichtigt im Gewerbegebiet Großenmeer (B-Plan 22) der Ortslage Großenmeer auf dem Flurstück 1/3 Flur 9, Gemarkung Großenmeer eine Abstellhalle (80m x 22m) für Reisemobile (ca. 56 Plätze) zu errichten, ergänzend sollen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang Abstellplätze erstellt werden. Zudem soll das auf dem Grundstück vorhandene Betriebsleitergebäude erweitert werden.

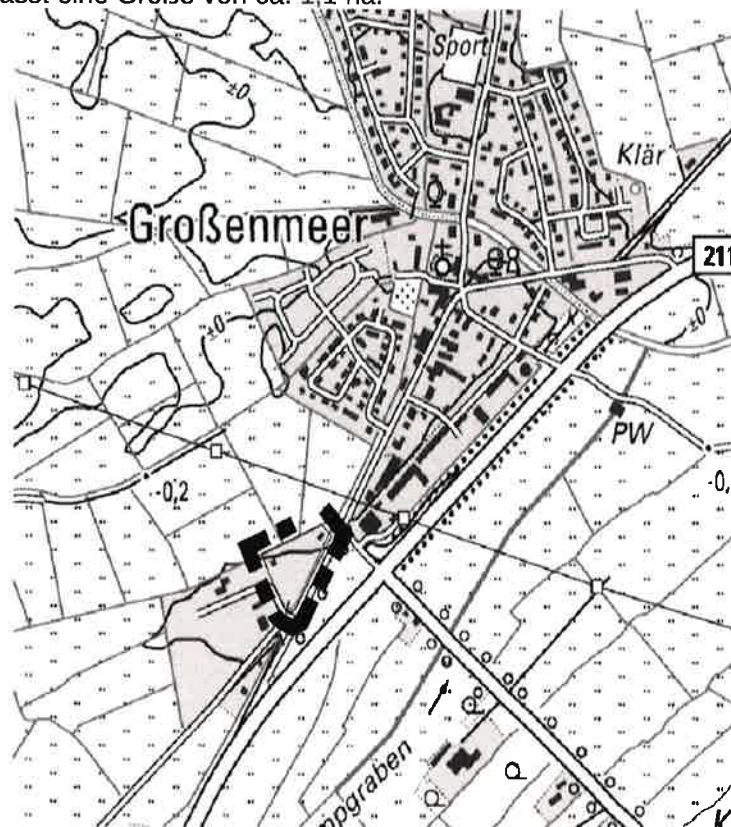
Der Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet Großenmeer“ weist den betreffenden Bereich als Gewerbegebiet aus. Als Maß der Nutzung ist ein max. zweigeschossige offene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt.

Die geplante Halle wie auch die Erweiterung des vorhandenen Betriebsleitergebäudes entsprechen den aktuellen städtebaulichen Planungszielen der Gemeinde Ovelgönne, widersprechen aber den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22. Daher ist die vorliegende Änderung erforderlich.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südlich der Ortslage Großenmeer, im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes Großenmeer. Die genaue Abgrenzung und Lage geht aus der Planzeichnung hervor. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,1 ha.



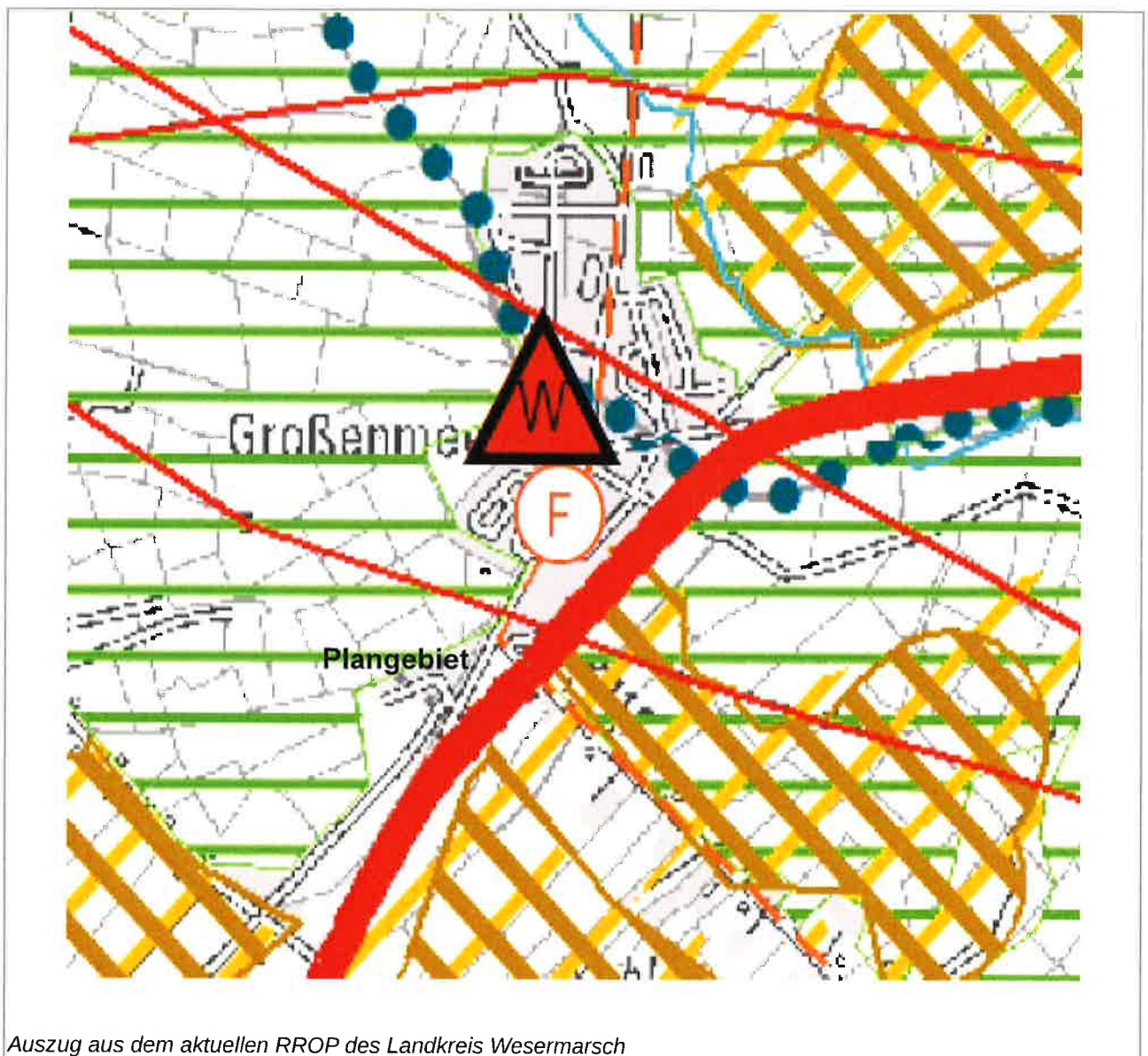
Lage des Plangebietes in der Ortslage

2.2 Ziele der Raumordnung

Gemäß §1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Sinne des §3 Nr. 2 ROG finden sich die Vorgaben der Raumordnung für diese Planung im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch.

2.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch

Das RROP des Landkreises Wesermarsch weist die Ortslage Großenmeer als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten aus. Die Planfläche ist von Festsetzungen freigehalten, westlich und südlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung an.



Die vorliegende Planung entspricht den Zielen der Raumordnung und somit den Vorgaben des §1 Abs. 4 BauGB.

2.3 Rechtsgrundlage

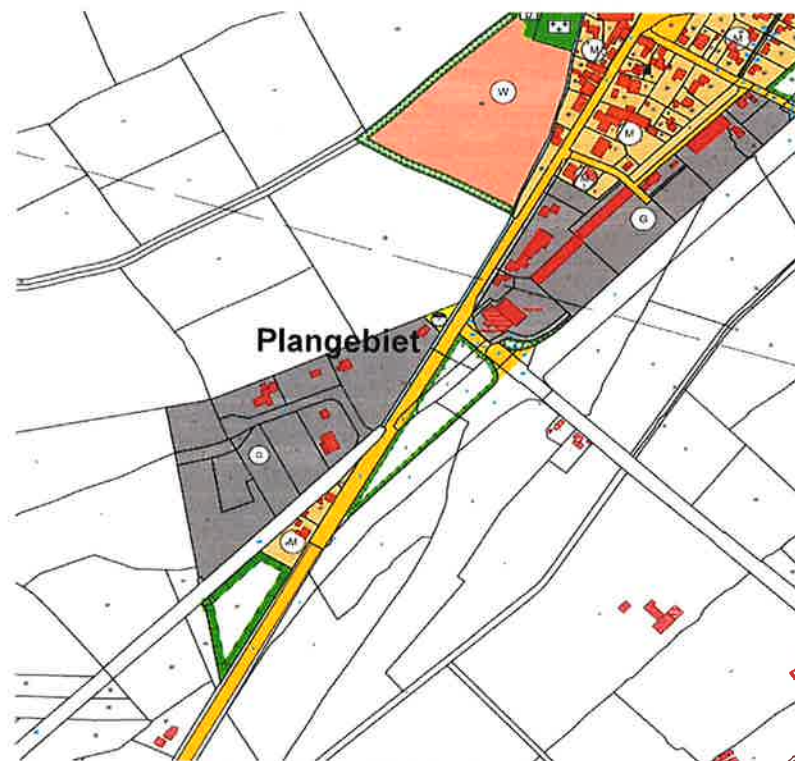
Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist) und der entsprechenden ergänzenden Rechtsvorschriften zugrunde.

2.3.1 Verfahren im Sinne des § 13a BauGB

Die Gemeinde Ovelgönne hat beschlossen, den Bebauungsplan Plan Nr. 22 „Gewerbegebiet Großenmeer - 1. Änderung -“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben.

2.4 vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ovelgönne stellt den Planbereich als gewerbliche Baufläche dar.



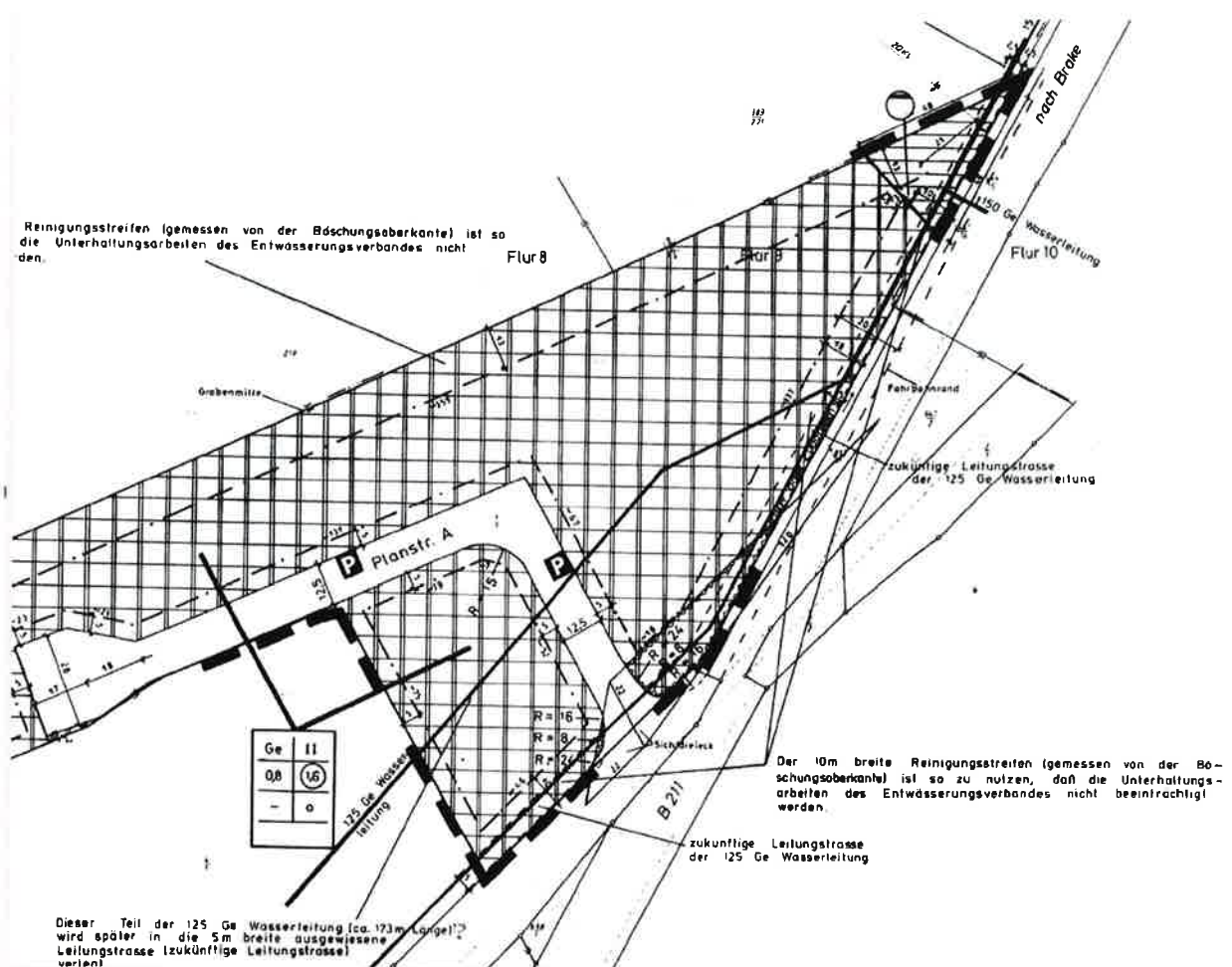
Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ovelgönne

Gemäß § 8 BauGB ist die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5 Festsetzungen des B- Plan Nr. 22 Gewerbegebiet Großenmeer

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet Großenmeer“ weist den betreffenden Bereich als Gewerbegebiet aus. Als Maß der Nutzung ist ein max. zweigeschossige offene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt.

Die östliche Baugrenze wurde in einem Abstand von 13m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Grund hierfür war der zum Zeitpunkt der Planaufstellung erforderliche Abstand zum Fahrbahnrand der Bundesstraße 211 von 20m. Die Bundesstrasse 211 ist seit Jahrzehnten verlegt worden und die Notwendigkeit des festgesetzten Abstandes der Baugrenze ist entfallen.



2.6 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,1ha und wird aktuell überwiegend als gewerbliche Lagerfläche intensiv genutzt. Nordwestlich befindet sich ein Lagergebäude, nordöstlich ein Betriebsleitgebäude.



Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes Großenmeer, südwestlich der Ortslage Großenmeer. Östlich in einem Abstand von ca. 120 m verläuft die Bundesstraße 211.

3 künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Um die beabsichtigten Planungsziele zu ermöglichen wird der zugrundeliegende Bebauungsplan in zwei Punkten geändert. Die sonstigen Festsetzungen sollen weiterhin Gültigkeit behalten.

3.1 Bauweise

Um die beabsichtigte Bebauung zu ermöglichen wird eine abweichende Bauweise (offen, jedoch sind Gebäudelängen bis 100m zulässig) festgesetzt. Die festgesetzte Bauweise orientiert sich an den Festsetzungen des östlich liegenden Bebauungsplan Nr. 31.

3.2 Erweiterung des überbaubaren Bereich

Die östliche Baugrenze wird in einem Abstand von 13m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Die Bundestrasse 211 ist seit langem verlegt worden und die Notwendigkeit des festgesetzten Abstandes der Baugrenze im zugrundeliegenden Plan ist entfallen. Die geplante Erweiterung des Betriebsleitergebäudes wird ermöglicht.

4 Planungsrelevante Belange

4.1 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet wird bereits seit langer Zeit gewerblich genutzt. Durch die beiden Änderungen des Bebauungsplanes wird kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt verursacht. Es sind keine umweltrelevanten Schutzgebiete betroffen.

Der Planbereich entspricht den Voraussetzungen des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB, somit gelten Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht zu leisten und ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

4.2 Denkmalschutz

Baudenkmale befinden sich nicht im Planbereich.

4.3 Verkehr

Durch die Bebauungsplanänderung ist keine zusätzliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden, das vorhandene Straßennetz wird in seiner Dimension auch in Zukunft ausreichen.

4.4 Kanalisation / Oberflächenentwässerung

Ein Anschluss der entstehenden Neubebauung an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz ist möglich.

Das anfallende Oberflächenwasser wird wie bisher über das vorhandene Grabensystem abgeführt

4.5 Altablagerungen

Altablagerungen sind der Gemeinde Ovelgönne im Planbereich nicht bekannt.

4.6 Sonstige Versorgung / Entsorgung

Die sonstige notwendige Ver- und Entsorgung ist gesichert.

5 Städtebauliche Werte

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

Gewerbegebiet	11064	m ²
Gesamtfläche	11064	m²

6 Durchführungskonzept

Der Grund und Boden befindet sich im Eigentum des Investors. Die Umsetzung der Planung ist gewährleistet.