

Gemeinde Ovelgönne

Bebauungsplan Nr.51 Seniorenwohnprojekt Breite Straße, Ortschaft Ovelgönne

Bebauungsplan der Innenentwicklung entspr. § 13a BauGB

Auswertung der Anregungen , - vorgebracht im Rahmen der Beteiligung gem. §4 Abs.2 BauGB –

Behörde / Bürger	Datum / Eingang	Stellungnahme des Trägers	Abwägung / Beschlußvorschlag
Gewerbeaufsichtsamt	22.12.2022 28.12.2022	Stellungnahme siehe Anlage Seite 1	Keine Bedenken. Beschlussvorschlag: Zu diesem Punkt bleibt die Planung unverändert.
Landkreis Wersermarsch	20.12.2022 20.12.2022	Stellungnahme siehe Anlage Seite 2-6, 8-13	<p>Zu: 1. Raumordnung Keine Bedenken. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Zu diesem Punkt bleibt die Planung unverändert.</p> <p>Zu: 2. Städtebau Keine Bedenken. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und gewürdigt. Die Gemeinde Ovelgönne teilt die Auffassungen zur besonderen Situation in der historischen Ortslage Ovelgönne. Durch die Ausweisung der Baudenkmäler und die entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan sind diese in ihrem historischen Kontext geschützt. Aufgrund der Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde wird die Darstellung der Baudenkmale modifiziert, ergänzend wird die Gesamtanlage entlang der Breiten Straße dargestellt (einschl. des Gebäudes Breite Straße 15). Im rückwärtigen Grundstücksbereich möchte die Gemeinde die aktuelle gewerbliche Nutzung durch das geplante Seniorenwohnprojekt ersetzen. Zudem soll die aktuelle Nutzung der Stiftung Lebensräume gesichert werden. Das architektonische Konzept liegt in einer Entwurfsfassung vor, die Detailplanung kann sich aber noch ändern und modifiziert werden. Aufgrund der besonderen Nutzungsanforderungen möchte die Gemeinde Ovelgönne eine entsprechende Gestaltungsfreiheit ermöglichen, die künftige Stellung der Baukörper soll den Nutzungsanforderungen entsprechen. Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der realen Bestandssituation und soll sicherstellen, dass auch künftig ein entsprechender Baukörper zulässig ist. Festgesetzt wurde eine offene Bauweise, bei der aber im Unterschied zu §22 Abs. 2. BauNVO (Gebäuelängen max. 50m) Gebäuelängen bis 70m zulässig sind. Diese Festsetzung wird auch der tradierten realen Situation entlang der Breiten Straße gerecht. Mit der historisch gewachsenen Bebauung entlang der Breiten Straße ist eine ohne seitlichen Grenzabstand bzw. grenznahe Bebauung entstanden. Diese Bebauung entspricht überwiegend der geschlossenen Bauweise. Ein geringfügiger Grenzabstand für Traufgassen und Durchgänge zwischen der vorhandenen Bebauung führt nicht bereits zur offenen Bebauung.</p> <p>Beschlussvorschlag: Zu diesem Punkt bleibt die Planung unverändert. Aufgrund der Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde wird die Darstellung der Baudenkmale redaktionell modifiziert.</p> <p>Zu: 3. Bauordnung Die Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde werden beachtet. Aufgrund der Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde wird die Darstellung der Baudenkmale modifiziert, ergänzend wird die Gesamtanlage entlang der Breiten Straße dargestellt (einschl. des Gebäudes Breite Straße 15). Der Hinweis zur Oberflächenentwässerungsplanung sind bei der Planumsetzung zu beachten. Die Erschließung ist über das vorhandene Flurstück 145/1 geplant und möglich. Dies grenzt direkt an die öffentliche Verkehrsfläche „Breite Straße“. Die Notwendigkeit der evtl. Zusammenführung verschiedener Grundbuchblätter ist bei der Planumsetzung zu beachten.</p>

Behörde / Bürger	Datum / Eingang	Stellungnahme des Trägers	Abwägung / Beschlüßvorschlag
			<p>In Bezug auf Deutlichkeit der dargestellten Baugrenzen und Vermaßung der Baugrenzen, ist die Planzeichnung entsprechen redaktionell anzupassen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Zu diesem Punkt bleibt die Planung unverändert. Aufgrund der Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde wird die Darstellung der Baudenkmale redaktionell modifiziert. In Bezug auf Deutlichkeit der dargestellten Baugrenzen und Vermaßung der Baugrenzen, ist die Planzeichnung entsprechen redaktionell anzupassen.</p> <p>Zu: 4. Denkmalschutz Die Gemeinde Ovelgönne teilt die Auffassungen zur besonderen Situation in der historischen Ortslage Ovelgönne. Durch die Ausweisung der Baudenkmäler und die entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan sind diese in ihrem historischen Kontext geschützt. Aufgrund der Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde wird die Darstellung der Baudenkmale modifiziert, ergänzend wird die Gesamtanlage entlang der Breiten Straße dargestellt (einschl. des Gebäudes Breite Straße 15). Im rückwärtigen Grundstücksbereich möchte die Gemeinde die aktuelle gewerbliche Nutzung durch das geplante Seniorenwohnprojekt ersetzen. Zudem soll die aktuelle Nutzung der Stiftung Lebensräume gesichert werden. Das architektonische Konzept liegt in einer Entwurfsfassung vor, die Detailplanung kann sich aber noch ändern und modifiziert werden. Aufgrund der besonderen Nutzungsanforderungen möchte die Gemeinde Ovelgönne eine entsprechende Gestaltungsfreiheit ermöglichen, die künftige Stellung der Baukörper soll den Nutzungsanforderungen entsprechen. Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der realen Bestandssituation und soll sicherstellen, dass auch künftig ein entsprechender Baukörper zulässig ist. Festgesetzt wurde eine offene Bauweise, bei der aber im Unterschied zu §22 Abs. 2. BauNVO (Gebäuelängen max. 50m) Gebäuelängen bis 70m zulässig sind. Diese Festsetzung wird auch der tradierten realen Situation entlang der Breiten Straße gerecht. Mit der historisch gewachsenen Bebauung entlang der Breiten Straße ist eine ohne seitlichen Grenzabstand bzw. grenznahe Bebauung entstanden. Diese Bebauung entspricht überwiegend der geschlossenen Bauweise. Ein geringfügiger Grenzabstand für Traufgassen und Durchgänge zwischen der vorhandenen Bebauung führt nicht bereits zur offenen Bebauung. Der Hinweis zur Oberflächenentwässerungsplanung sind bei der Planumsetzung zu beachten. Die Begründung sowie die nachrichtlichen Hinweise sind entsprechend der Anregungen zu ergänzen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Zu diesem Punkt bleibt die Planung unverändert. Aufgrund der Hinweise wird die Darstellung der Baudenkmale redaktionell modifiziert. Der Hinweis zur Oberflächenentwässerungsplanung sind bei der Planumsetzung zu beachten. Die Begründung sowie die nachrichtlichen Hinweise sind entsprechend der Anregungen zu ergänzen.</p> <p>Zu : 5. Wasserrecht, Naturschutz, Bodenschutz, Immisionsschutz Keine Bedenken.</p> <p>Beschlussvorschlag: Zu diesem Punkt bleibt die Planung unverändert.</p>
IHK	20.12.2022 22.12.2022	Stellungnahme siehe Anlage Seite 7, 14-15	Keine Bedenken. Beschlussvorschlag: Zu diesem Punkt bleibt die Planung unverändert.

Behörde / Bürger	Datum / Eingang	Stellungnahme des Trägers	Abwägung / Beschlussvorschlag
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	20.12.2022 20.12.2022	Stellungnahme siehe Anlage Seite 16-18	Die Landesbehörde weist darauf hin, dass von der Breiten Straße (K205) Emissionen ausgehen, die auf das Plangebiet einwirken. Es wird um einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis auf der Planzeichnung gebeten. Beschlussvorschlag: Zu diesem Punkt bleibt die Planung unverändert. Der entsprechende Hinweis zu den Emissionen der K 205 wird in die Planzeichnung aufgenommen.
Landesamt für Bergbau und Energie	16.12.2022 16.12.2022	Stellungnahme siehe Anlage Seite 19-21	Keine Bedenken. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Planumsetzung zu beachten. Beschlussvorschlag: Zu diesem Punkt bleibt die Planung unverändert.
OOVV	14.12.2022 14.12.2022	Stellungnahme siehe Anlage Seite 22-27	Keine Bedenken, die Hinweise werden bei der Planumsetzung beachtet. Beschlussvorschlag: Zu diesem Punkt bleibt die Planung unverändert.
Niedersächsische Landesforsten	06.12.2022 07.12.2022	Stellungnahme siehe Anlage Seite 28-29	Die Landesforsten weist darauf hin, dass der Gehölzbestand im Süden des Plangebietes Wald entsprechend des NWaldLG ist. Hierzu hat es eine Ortsbegehung am 05.12.2022 gegeben. Bei einer Umwandlung der Waldfläche (im Plangebiet 1200m ²) ist diese auszugleichen und eine Ersatzpflanzung von 1440m ² erforderlich. Die Umwandlung der Waldfläche ist von der Waldbehörde zu genehmigen. Beschlussvorschlag: Zu diesem Punkt bleibt die Planung unverändert. Die Begründung ist unter Punkt 6.1 - Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege – um einen Punkt – Wald / Waldumwandlung – zu ergänzen. Hier sind die Hinweise des Forstamtes aufzunehmen und die erforderliche Kompensation ist zu erläutern. Zudem ist in die Planzeichnung eine nachrichtliche Übernahme aufzunehmen in der die notwendige Kompensation dargestellt wird.
Telekom	08.12.2022 08.12.2022	Stellungnahme siehe Anlage Seite 30	Keine Bedenken. Die Hinweise werden soweit möglich bei der Plankonkretisierung beachtet Beschlussvorschlag: Zu diesem Punkt bleibt die Planung unverändert.
zvbn	07.12.2022 07.12.2022	Stellungnahme siehe Anlage Seite 31 - 32	Keine Bedenken. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: Zu diesem Punkt bleibt die Planung unverändert. Die Begründung wird um einen Hinweis zur Anbindung an den ÖPNV ergänzt.
VBN	02.12.2022 05.12.2022	Stellungnahme siehe Anlage Seite 33	Keine Bedenken. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: Zu diesem Punkt bleibt die Planung unverändert. Die Begründung wird um einen Hinweis zur Anbindung an den ÖPNV ergänzt.

Behörde / Bürger	Datum / Eingang	Stellungnahme des Trägers	Abwägung / Beschlussvorschlag
LGLN Kampfmittel- beseitigungs- dienst	30.11.2022	Stellungnahme siehe Anlage Seite 34 -36	Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Es wird eine Luftbildauswertung empfohlen. Beschlussvorschlag: Zu diesem Punkt bleibt die Planung unverändert. Vor Rechtskraft der Planung wird eine Luftbildauswertung in Auftrag gegeben und die sich ergebenden Erkenntnisse beachtet.
Polizeiinspek- tion Delmen- horst / Olden- burg-Land / Wesermarsch	25.11.2022 25.11.2022	Stellungnahme siehe Anlage Seite 37 - 39	Keine Bedenken. Beschlussvorschlag: Zu diesem Punkt bleibt die Planung unverändert.
Amprion	23.11.2022 23.11.2022	Stellungnahme siehe Anlage Seite 40	Keine Bedenken. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: Zu diesem Punkt bleibt die Planung unverändert.
Gemeinde Stadland	21.11.2022 23.11.2022	Stellungnahme siehe Anlage Seite 41	Keine Bedenken. Beschlussvorschlag: Zu diesem Punkt bleibt die Planung unverändert.
TenneT	21.11.2022 21.11.2022	Stellungnahme siehe Anlage Seite 42-43	Keine Bedenken. Beschlussvorschlag: Zu diesem Punkt bleibt die Planung unverändert.
EWE / Netz	20.11.2022 20.11.2022	Stellungnahme siehe Anlage Seite 44-46	Keine Bedenken, die Hinweise werden bei der Planumsetzung beachtet. Beschlussvorschlag: Zu diesem Punkt bleibt die Planung unverändert.
Landwirt- schaftskammer Niedersachsen	15.11.2022 15.11.2022	Stellungnahme siehe Anlage Seite 47-48	Keine Bedenken. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: Zu diesem Punkt bleibt die Planung unverändert.
Stadt Brake	14.11.2022 14.11.2022	Stellungnahme siehe Anlage Seite 49	Keine Bedenken. Beschlussvorschlag: Zu diesem Punkt bleibt die Planung unverändert.
Gemeinde Ras- tede	14.11.2022 14.11.2022	Stellungnahme siehe Anlage Seite 50-51	Keine Bedenken. Beschlussvorschlag: Zu diesem Punkt bleibt die Planung unverändert.
Avacon	11.11.2022 11.11.2022	Stellungnahme siehe Anlage Seite 52-53	Keine Bedenken. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: Zu diesem Punkt bleibt die Planung unverändert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden durch Bürgerinnen und Bürger keine Anregungen vorgebracht.
Beschlussvorschlag: Zu diesem Punkt bleibt die Planung unverändert.