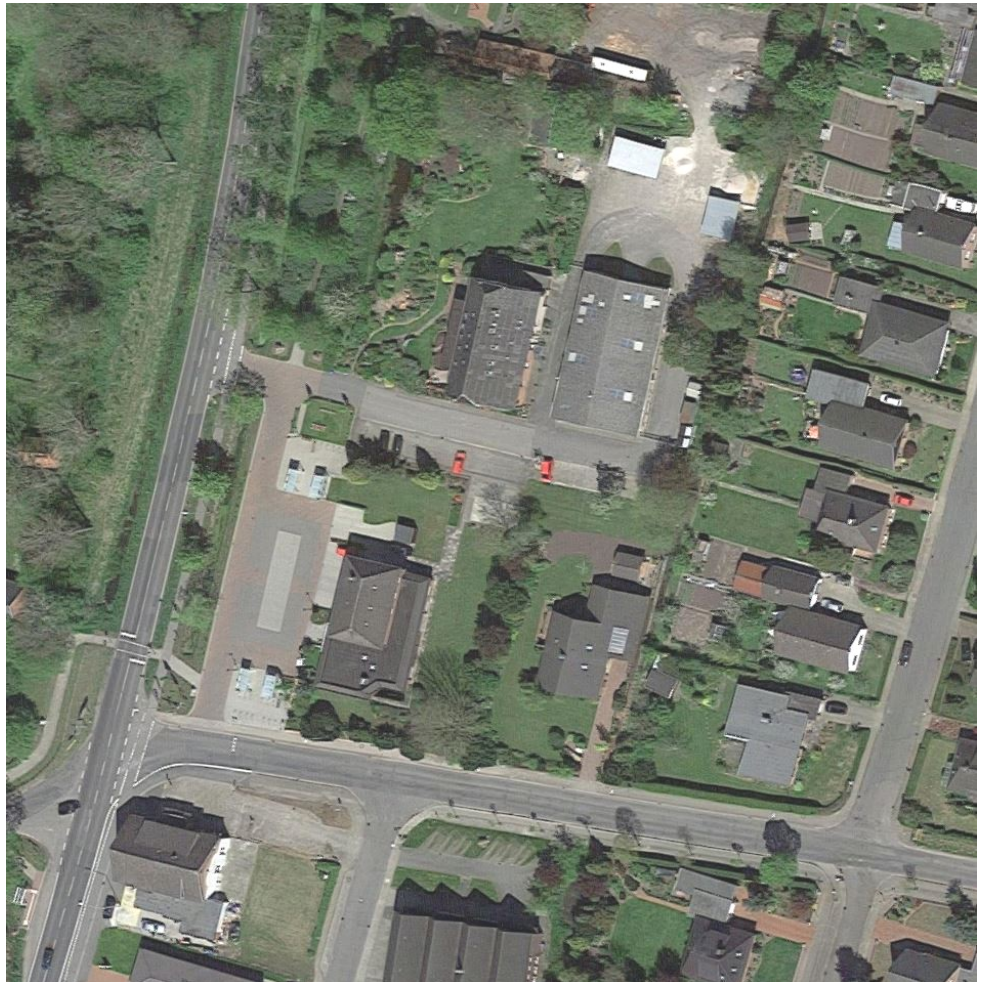


Gemeinde Ovelgönne

Bebauungsplan Nr. 47 „Ortskern Oldenbrok-Mittelort“

Begründung (Teil A)



Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen.....	3
2	Erfordernis - Ziel der Planung / städtebauliche Situation.....	3
3	Planungsgrundlagen.....	4
3.1	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich.....	4
3.2	Rechtsgrundlage /vorbereitende Bauleitplanung.....	5
3.3	Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34.....	6
4	künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
5	Planungsrelevante Belange.....	7
5.1	Umwelt.....	7
5.2	Verkehr.....	7
5.3	Denkmalschutz.....	8
5.4	Kanalisation / Oberflächenentwässerung.....	8
5.5	ELT / Wasser/ Löschwasser.....	8
5.6	Altablagerungen.....	9
5.7	Sonstige Versorgung / Entsorgung.....	9
6	Städtebauliche Werte.....	9
7	Durchführungskonzept	9

1 Vorbemerkungen

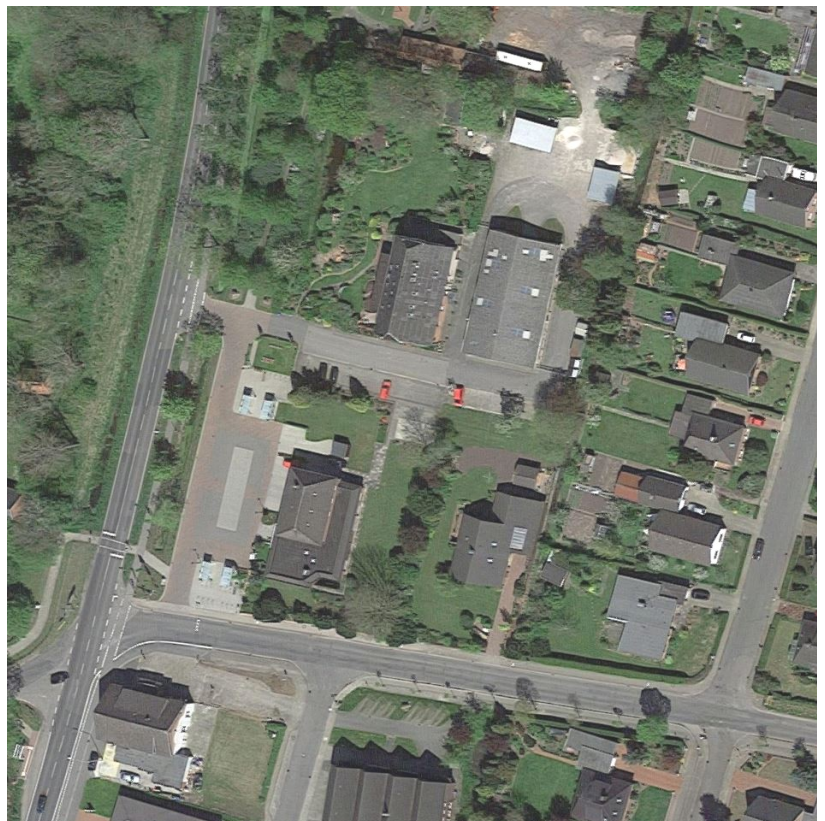
Der Bebauungsplan Nr. 47 „Ortskern Oldenbrok-Mittelort“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Das Verfahren wird entsprechend §13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung des Bereiches um den gemeindeeigenen Bauhof. Die betreffenden Flächen sind aktuell bereits bebaut, bzw. versiegelt. Das beschleunigte Verfahren kann angewandt werden, da durch den Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB keine Vorhaben zulässig werden, die einer UVP-Pflicht gem. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben sind.

Die max. bebaubare Grundfläche liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5, Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen

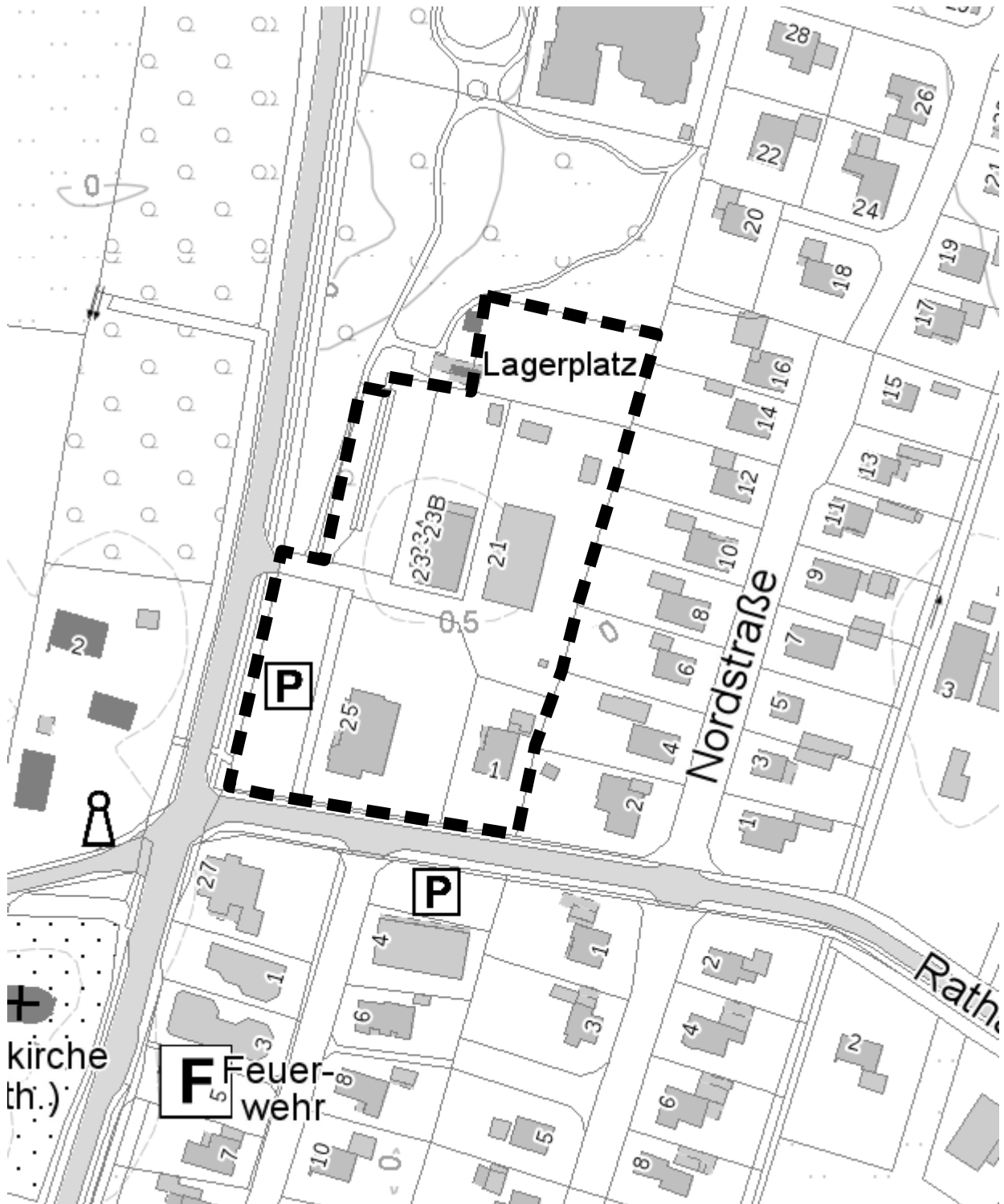
2 Erfordernis - Ziel der Planung / städtebauliche Situation

Das Plangebiet stellt den nördlichen Teilbereich der Ortsmitte Oldenbrok dar. Hier findet sich die Raiffeisenbank, der Gemeinde Bauhof sowie verschiedene Wohngebäude, zudem ist der im Rahmen der Dorferneuerung neu gestaltete Dorfplatz Teil des Plangebietes. Kleinere Teilbereiche im Norden sind unbebaut, diese Bereiche sind aber von Bebauungsplan Nr. 34 „südlich der Winterbahn“ überdeckt und bebaubar. In der Summe findet sich im Planbereich eine sehr heterogene Nutzungsmischung. Aktuell stellt die Gemeinde Ovelgönne Überlegungen an den Standort des Bauhofs im Gemeindegebiet zu verlagern, zudem sind Veränderungen bei der Raiffeisenbank geplant. Ziel der Planung ist es die Heterogenität zu sichern und eine ergänzende Bebauung zu ermöglichen.



3 Planungsgrundlagen

3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich



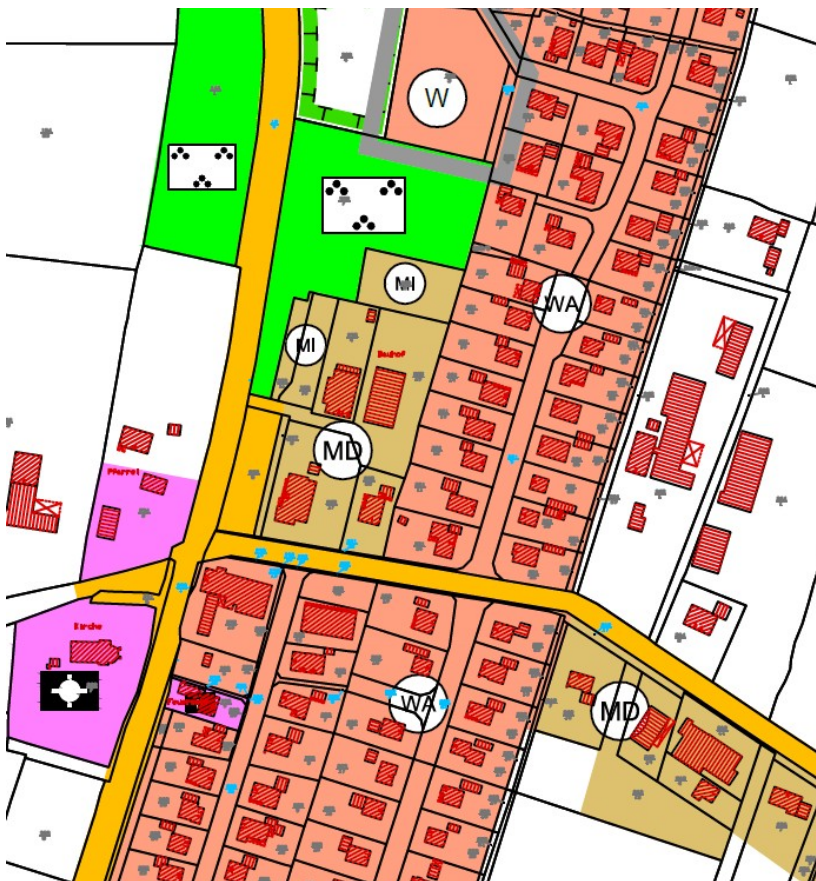
Lage des Plangebietes in der Ortslage

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte der Ortslage Oldenbrok, nördlich der Rathausstraße und östlich der B 211. Die genaue Abgrenzung und Lage geht aus der Planzeichnung hervor. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 13.000 m².

3.2 Rechtsgrundlage /vorbereitende Bauleitplanung

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) ("Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist") und der entsprechenden ergänzenden Rechtsvorschriften zugrunde.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ovelgönne stellt den Planbereich als Mischgebiet und als Dorfgebiet dar.

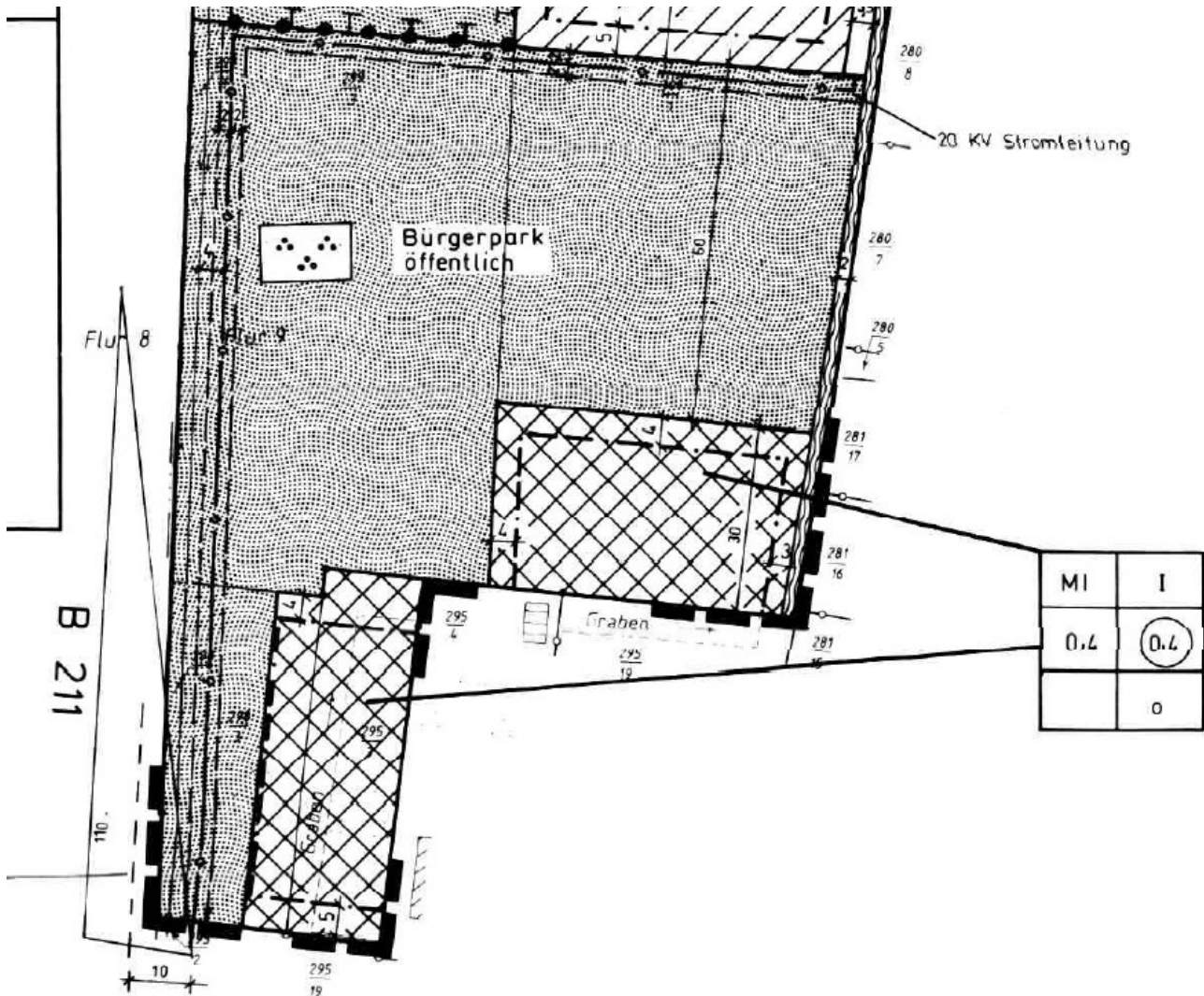


Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ovelgönne

Durch den Bebauungsplan werden die Bereiche künftig als Urbanes Gebiet dargestellt. Die abweichenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen der tradierten realen Nutzung. Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde ist nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Den Vorgaben des §13a BauGB wird somit entsprochen.

3.3 Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34

Im Norden des Plangebietes befinden sich zwei aktuell nicht bebaute Bereiche, diese sind vom Bebauungsplan Nr. 34 überdeckt. Der Bebauungsplan Nr. 34 „südlich der Winterbahn (Ost)“ (Rechtskraft: 31.03.1994) weist die beiden Bereiche als Mischgebiet, mit großzügig überbaubaren Bereichen, aus.



Auszug aus dem B-Plan Nr. 34

4 künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Aus dem Grundgedanken heraus, eine zeitgemäße Bebauung die an den Eigenheiten und den städtebaulichen Gegebenheiten Oldenbroks orientiert ist zu ermöglichen, ist die Aufteilung und die Nutzung der Flächen festgelegt worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung ergeben sich aus den bereits formulierten Planungszielen und den künftigen Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ovelgönne. Der Planbereich ist als urbanes Gebiet ausgewiesen. Dies geschieht in Anbetracht der angestrebten Art der gemischten Nutzung und der örtlichen Struktur.

Die Nutzungskategorie „Urbane Gebiete“ entspricht im wesentlichen der Nutzungskategorie des „Mischgebietes“ mit dem grundsätzlichen Unterschied, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Urbane Gebiete sind in Gemeinden aller Größenordnungen rechtlich möglich. Aktuell liegt im Plangebiet eine relativ gleichgewichtige Nutzungsmischung vor. Neben dem Gemeindebauhof und der Raiffeisenbank findet sich eine Wohnnutzung. Dieses Mischungsverhältnis ist aber nicht für die Zukunft gewährleistet. Evtl. wird der Bauhof umgesiedelt und die gewerbliche Nutzung aufgegeben. Vor diesem Hintergrund wurde die Nutzungskategorie „Urbanes Gebiet“ gewählt, um auch zukünftigen Nutzungsänderungen gerecht zu werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Maß der baulichen Nutzung ist es Planungsabsicht eine an den örtlichen Strukturen orientierte Bebauung zu realisieren. In den zur Bebauung vorgesehenen Flächen wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. In Anbetracht der Größe des Plangebietes in Verbindung den Festsetzungen zum Maß der Nutzung ist somit gewährleistet, dass die Planung der Nachfrage nach Bauland gerecht wird und zudem eine verträgliche Kontinuität der örtliche Strukturen gewährleistet ist. Ergänzend ist die max. mögliche Bauhöhe (12m ü.Str.) festgesetzt. Hier orientiert sich die festgesetzte Höhe an der realen Höhe der Bestandsgebäude. Für die gesamte Planfläche wurde eine offene Bauweise festgesetzt.

5 Planungsrelevante Belange

5.1 Umwelt

Ziel der Planung ist die Ergänzung der vorhandenen Bebauung. Durch die beabsichtigte Erweiterung werden im Wesentlichen keine zusätzlichen Flächen versiegelt, die in Anspruch zunehmenden Flächen werden heute als Lagerflächen, Stellplätze, bzw. als Zufahrt genutzt und sind bereits versiegelt. Kleinere heute nicht versiegelte Flächen sind bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 bebaubar. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Planrealisierung nicht zu erwarten.

5.2 Verkehr

Die mit der Planung ermöglichte ergänzende Bebauung wird die Verkehrssituation nur untergeordnet beeinflussen. Die Erschließung ist über die vorhandene Zufahrt gewährleistet. Eine Erhöhung der Verkehrsströme ist nicht zu erwarten, die Verkehrssituation wird daher durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

Das Plangebiet grenzt an die B 211 und die K 211. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass aus dem Plangebiet keine Ansprüche aufgrund der von der Bundes- und der Kreisstraße ausgehenden Emissionen bestehen.

5.3 Denkmalschutz

Nach Angabe des niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich das Gebäude des Bauhofes sowie das vorgelagerte große Wohngebäude auf einer denkmalgeschützten Wurt (Fundstellennummer 20, der Niedersächsischen Denkmalkartei). Durch die beiden Gebäude sowie die zugehörigen Stell- Garten- und Lagerflächen ist der Bereich bereits seit Jahrzehnten bebaut und mehrfach verändert worden. Ergänzende Veränderungen der ehem. Wurt sind durch die vorliegende Planung nur sehr eingeschränkt möglich.

Der ehemalige Wurtkörper wurde entsprechend der Angabe des niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege als „Gesamtanlage die dem Denkmalschutz unterliegt“ mit Planzeichen 14.2 der PlanZV in die Planzeichnung aufgenommen.

Ergänzend sind die folgenden zwei Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen worden:

- Im Plangebiet befindet sich eine denkmalgeschützte Wurt (FStNr. Oldenbrok 20). Diese ist als Gesamtanlage die dem Denkmalschutz unterliegt in der Planzeichnung dargestellt. Geschützt ist nicht nur der Wurtkörper selbst, sondern auch dessen Umgebung und äußeres Erscheinungsbild (§8 NDSchG). Sämtliche Erdarbeiten bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden werden.

Der Beginn von Erdarbeiten im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals ist rechtzeitig, mindestens aber 4 Wochen vorher bei dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie- Stützpunkt Oldenburg - Ofener Etraße 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441/799-2120) schriftlich anzuzeigen, damit eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten erfolgen kann. Die Angabe des genauen Zeitpunktes (Tag und Urzeit) kann kurzfristig vorher (min. zwei Tage) telefonisch erfolgen.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Tel.: 04401-927-393) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg- Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 799-2120) – unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.4 Kanalisation / Oberflächenentwässerung

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

5.5 ELT / Wasser/ Löschwasser

Der Anschluss an das ELT und Wassernetz ist wie bisher gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist im konkreten Baugenehmigungsverfahren darzulegen und nachzuweisen. Es ergeben sich verschiedene Möglichkeiten wie die Entnahme aus dem Trinkwassernetz, die Errichtung einer Zisterne, bzw. die Bereitstellung über einen Brunnen. Die Einteilung in Lösch- und Zugriffsbereiche sowie die Bestimmung der Löschwassermenge, Anzahl und Platzierung der Entnahmestellen, ist in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Brandschutzprüfer vorzunehmen.

5.6 Altablagerungen

Altablagerungen sind der Gemeinde Ovelgönne im Planbereich nicht bekannt.

5.7 Sonstige Versorgung / Entsorgung

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

6 Städtebauliche Werte

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

Urbanes Gebiet	11300	m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1700	m ²
Gesamtfläche	13000	m²

7 Durchführungskonzept

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