

# Gemeinde Ovelgönne

B- Plan Nr. 8

Neustadt, An der Dornebbe -1. Änderung-

(Bebauungsplan der Innenentwicklung entspr. § 13a BauGB)

## Begründung



Planausarbeitung:

**ingenieurgemeinschaft**

für räumliche **planung**

majcher, scheidt und partner

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

## 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.....	4
3.3	Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 8 Neustadt an der Dornebbe.....	5
3.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.4	städtebauliches Konzept.....	6
4	Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	6
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
5	Planungsrelevante Belange.....	6
5.1	Umwelt.....	6
5.2	Verkehr.....	7
5.2.1	Fließender Verkehr.....	7
5.3	Denkmalschutz.....	7
5.4	Kanalisation / Oberflächenentwässerung.....	7
5.5	ELT / Wasser/ Löschwasser.....	7
5.6	Altablagerungen.....	7
5.7	Kampfmittel.....	7
5.8	Sonstige Versorgung / Entsorgung.....	7
6	Städtebauliche Werte.....	7
7	Durchführungskonzept .....	8

## 1 Vorbemerkungen

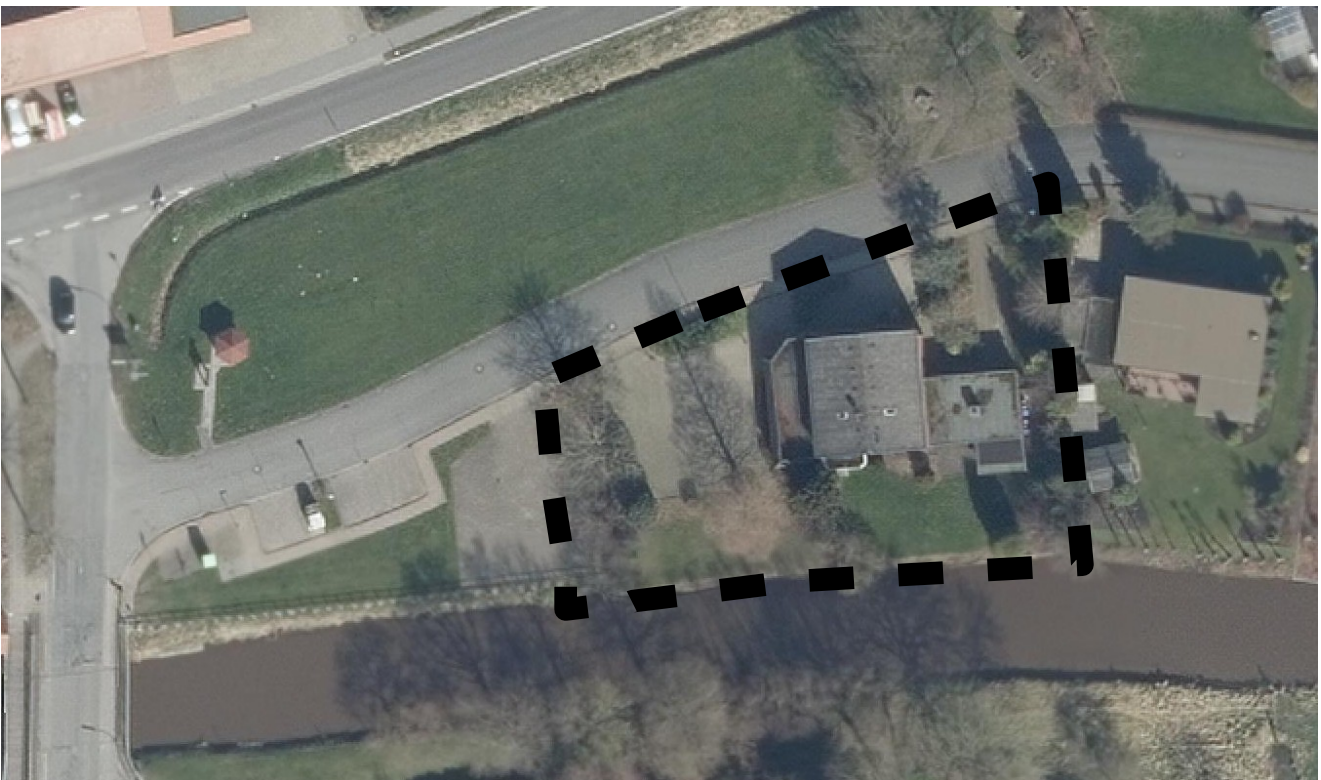
Der Bebauungsplan B- Plan Nr. 8, Neustadt, An der Dornebbe -1. Änderung- wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Das Verfahren wird entsprechend §13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die betreffenden Flächen sind aktuell bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplan B- Plan Nr. 8, Neustadt, An der Dornebbe -1. Änderung- überplant. 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 (UVPG) 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

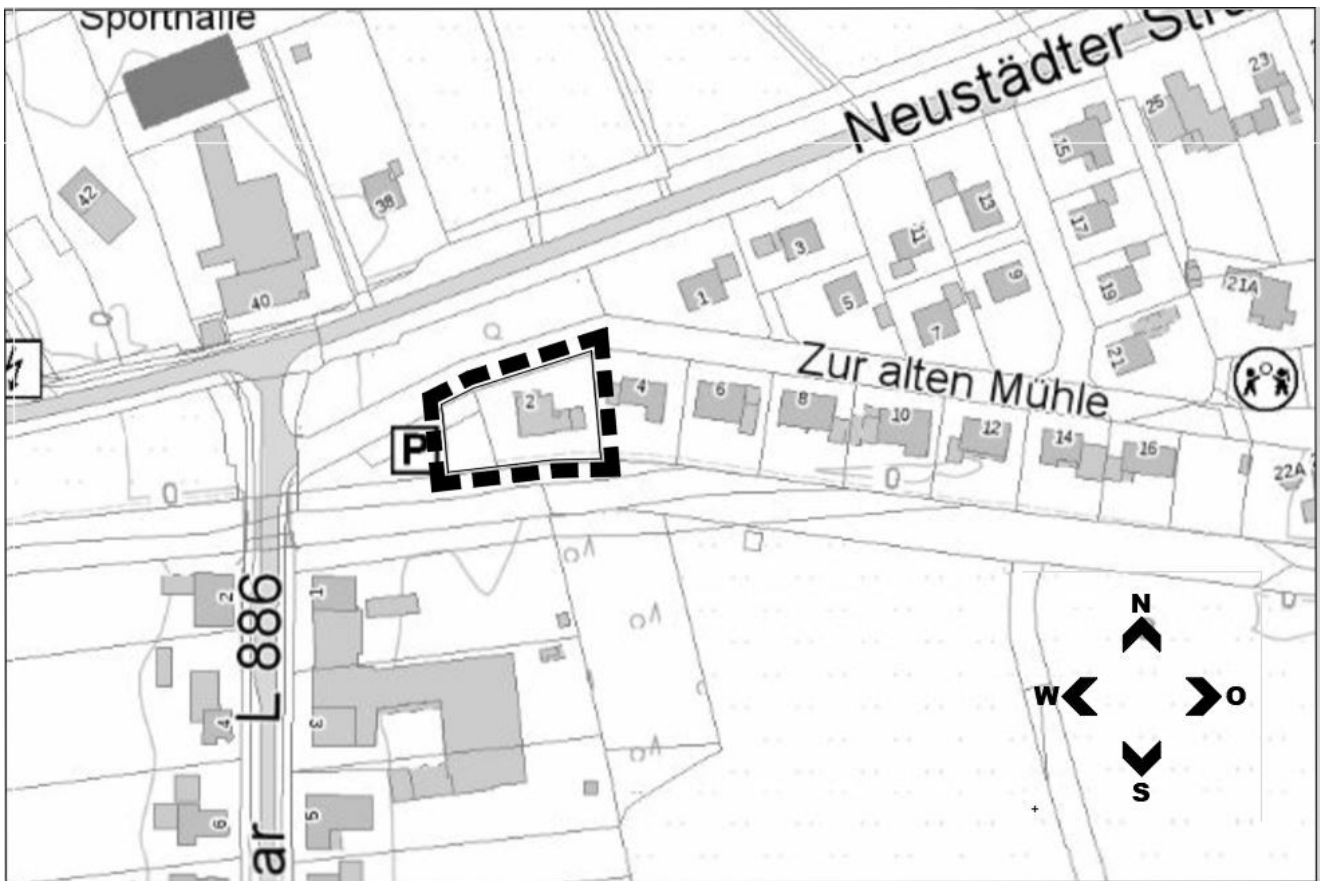
Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Ortslage Neustadt, nördlich der Dornebbe und östlich der Landesstraße 886. Der Bereich ist aktuell schon mit einem Garagenkomplex bebaut, bis zur Errichtung der Garagen wurde die Fläche bereits als Parkplatz genutzt und war entsprechend versiegelt. Im Osten grenzt vorhandene Wohnbebauung an das Plangebiet, im Norden grenzt eine Grünfläche den Planbereich von der Landesstraße 863 ab.



Die vorhandenen bauleitplanerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 Neustadt an der Dornebbe ermöglichen die Errichtung von Stellplätzen. Die Gemeinde Ovelgönne möchte eine städtebauliche angepasste Bebauung ermöglichen.

## 3 Planungsgrundlagen

### 3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich



Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Ortslage Neustadt, nördlich der Dornebbe und östlich der Landesstraße 886. Im Osten grenzt vorhandene Wohnbebauung an das Plangebiet, im Norden grenzt eine Grünfläche den Planbereich von der Landesstraße 863 ab.

Die genaue Abgrenzung und Lage geht aus der Planzeichnung hervor. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1.300 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Rechtsgrundlage / vorbereitende Bauleitplanung

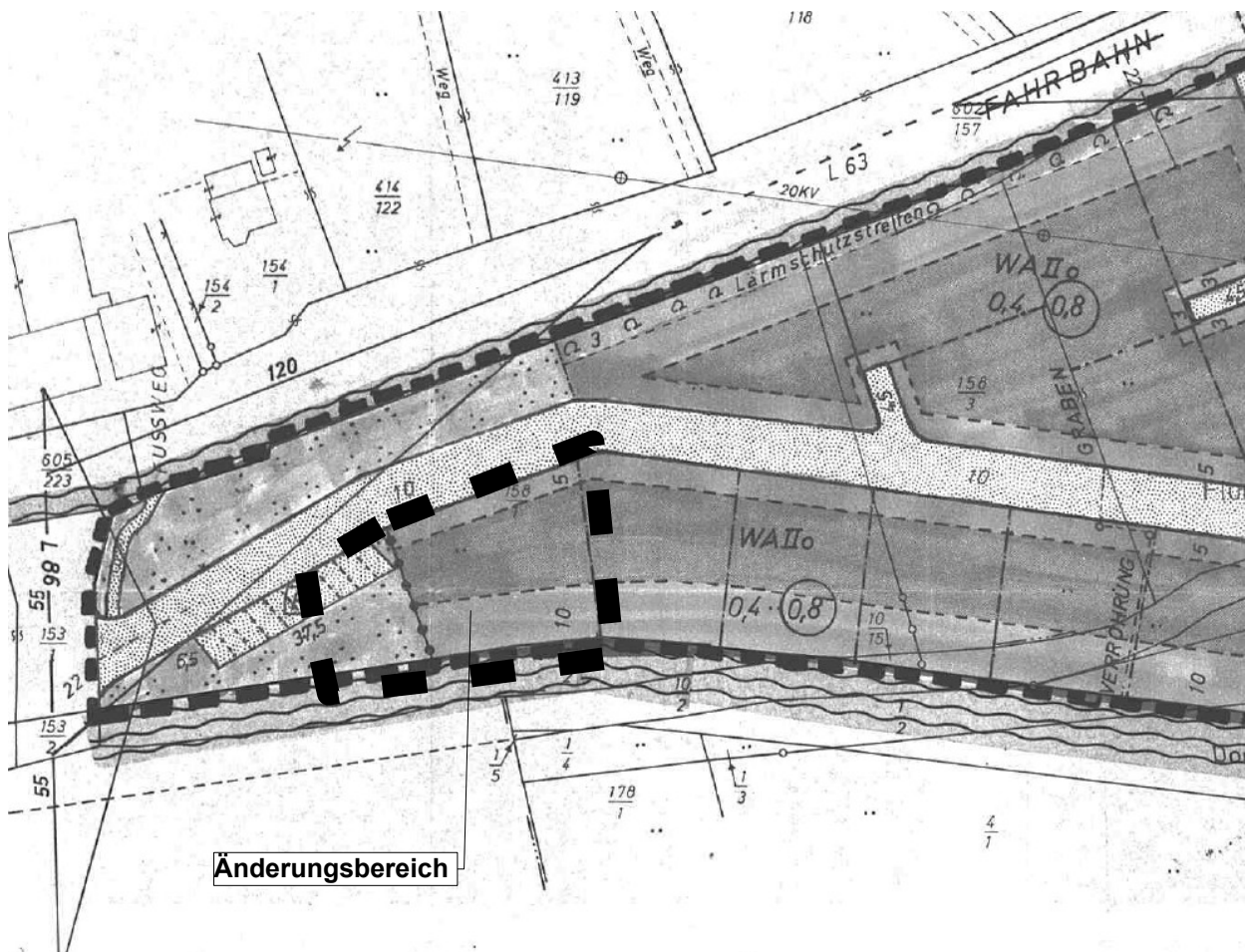
Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)) und der entsprechenden ergänzenden Rechtsvorschriften zugrunde.



Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ovelgönne stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist entspr. § 8(2) aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ovelgönne entwickelt.



### 3.3 Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 8 Neustadt an der Dornebbe



#### 3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich ist im zugrundeliegenden Bebauungsplan als „allgemeines Wohngebiet“ entspr. § 4 BauNVO festgesetzt.

### 3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

---

Der zugrundeliegenden Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschoßflächenzahl von 0,8, max. 2 Vollgeschosse sowie eine offene Bauweise fest.

## 3.4 städtebauliches Konzept

---

Aufbauend auf den aktuellen Festsetzungen des zugrundeliegenden Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Ovelgönne die mögliche Bebauung Richtung Westen um ca. 13m erweitern. Zudem soll der mögliche bebaubare Bereich im Süden, angrenzend an die Dornebbe um zwei Meter erweitert werden. Künftig wird der nicht überbaubare Bereich ein Abstand von 8m zur Dornebbe halten.

## 4 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

---

Aus dem Grundgedanken heraus, eine zeitgemäße Bebauung die an den Eigenheiten und den städtebaulichen Gegebenheiten Neustadts, wie dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept 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 wird nicht geändert. Der Änderungsbereich wird weiterhin als „allgemeines Wohngebiet“ entspr. § 4 BauNVO festgesetzt.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

---

Die im zugrundeliegenden Bebauungsplan für den Änderungsbereich festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4, die Geschoßflächenzahl von 0,8, die max. 2 Vollgeschosse sowie die festgesetzte offene Bauweise bleiben unverändert.

## 5 Planungsrelevante Belange

---

### 5.1 Umwelt

---

Ziel der Planung ist die Ergänzung der vorhandenen Bebauung. Durch die beabsichtigte Änderung werden keine, über die Möglichkeiten der bereits rechtskräftigen Bauleitplanung hinausgehenden, bzw. real genutzte Flächen zusätzlichen Flächen versiegelt. Ergänzende Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Planrealisierung nicht zu erwarten. Es wird auf die Festsetzungen und die Verfahren der zugrundeliegenden Planungen verwiesen.

### 5.2 Verkehr

---

#### 5.2.1 Fließender Verkehr

---

Die mit der Planung ermöglichte ergänzende Bebauung wird die Verkehrssituation nur untergeordnet beeinflussen. Die Erschließung ist über die vorhandene Zufahrt und die angrenzenden Erschlie-

Bungsstraßen gewährleistet. Eine zu berücksichtigende nennenswerte Erhöhung der Verkehrsströme ist nicht zu erwarten, die Verkehrssituation wird daher durch die Planung nicht übermäßig negativ beeinflusst.

### 5.3 Denkmalschutz

Bau und Bodendenkmale sind der Gemeinde Ovelgönne im Plangebiet nicht bekannt.

### 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.

### 5.6 Altablagerungen

Altablagerungen sind der Gemeinde Ovelgönne im Planbereich nicht bekannt.

### 5.7 Kampfmittel

Kampfmittel sind der Gemeinde Ovelgönne im Planbereich nicht bekannt.

### 5.8 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)

Allgemeines Wohngebiet	1300	m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1300</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## 7 Durchführungskonzept

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