

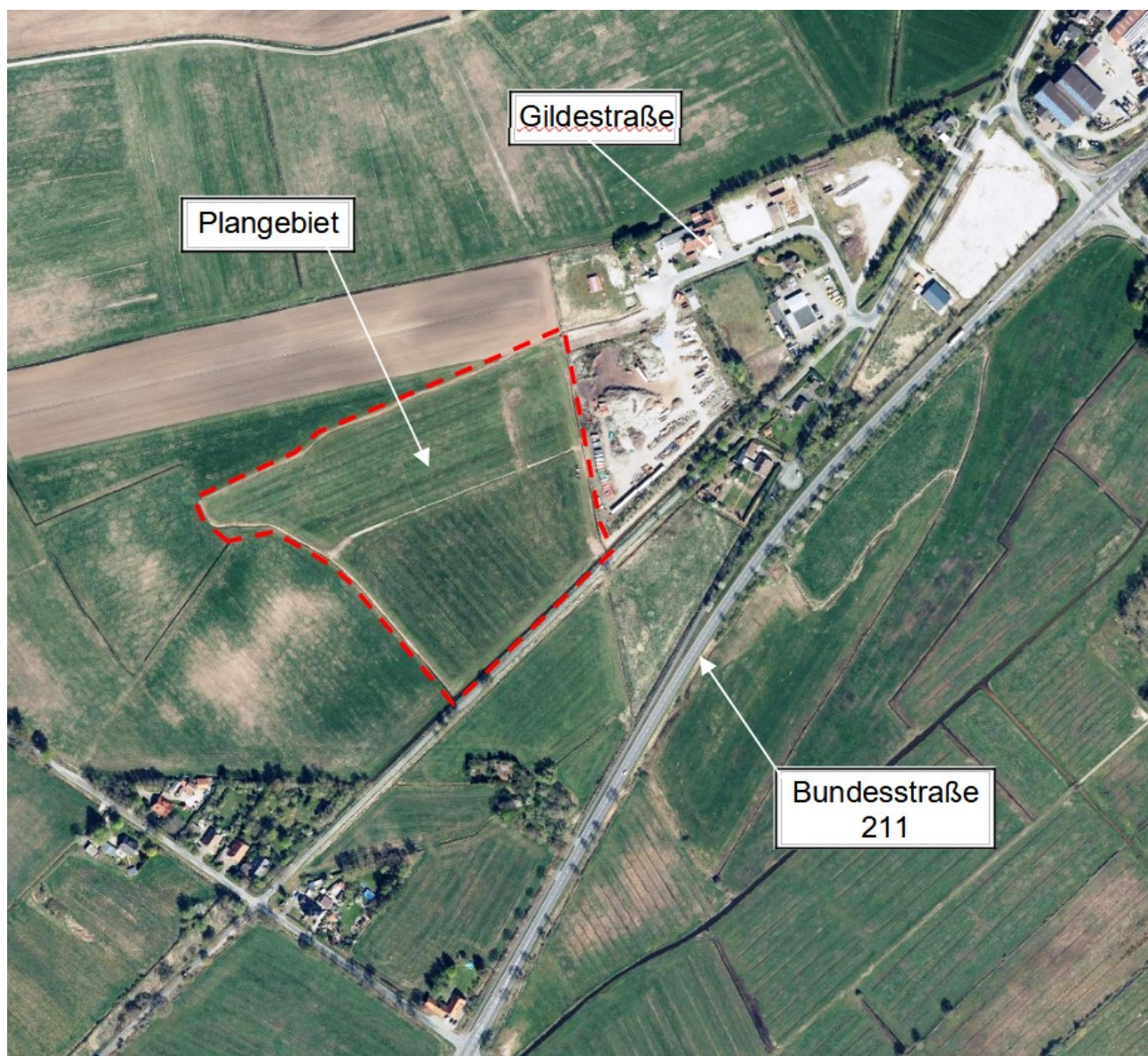


# Gemeinde Ovelgönne

## 29. Änderung des Flächennutzungsplanes

### **Begründung**

Entwurf 26.02.2022



## 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
2.4	Aktuelle Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	5
2.5	Städtebauliche Situation.....	5
3	künftige Festsetzung des Flächennutzungsplanes.....	6
4	Planungsrelevante Belange.....	7
4.1	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	7
4.2	Denkmalschutz.....	7
4.3	Verkehr.....	7
4.4	Kanalisation / Oberflächenentwässerung.....	7
4.5	Altablagerungen.....	7
4.6	Sonstige Versorgung / Entsorgung.....	7
5	Städtebauliche Werte.....	7
6	Durchführungskonzept .....	7

# 1 Erfordernis / Ziel der Planung

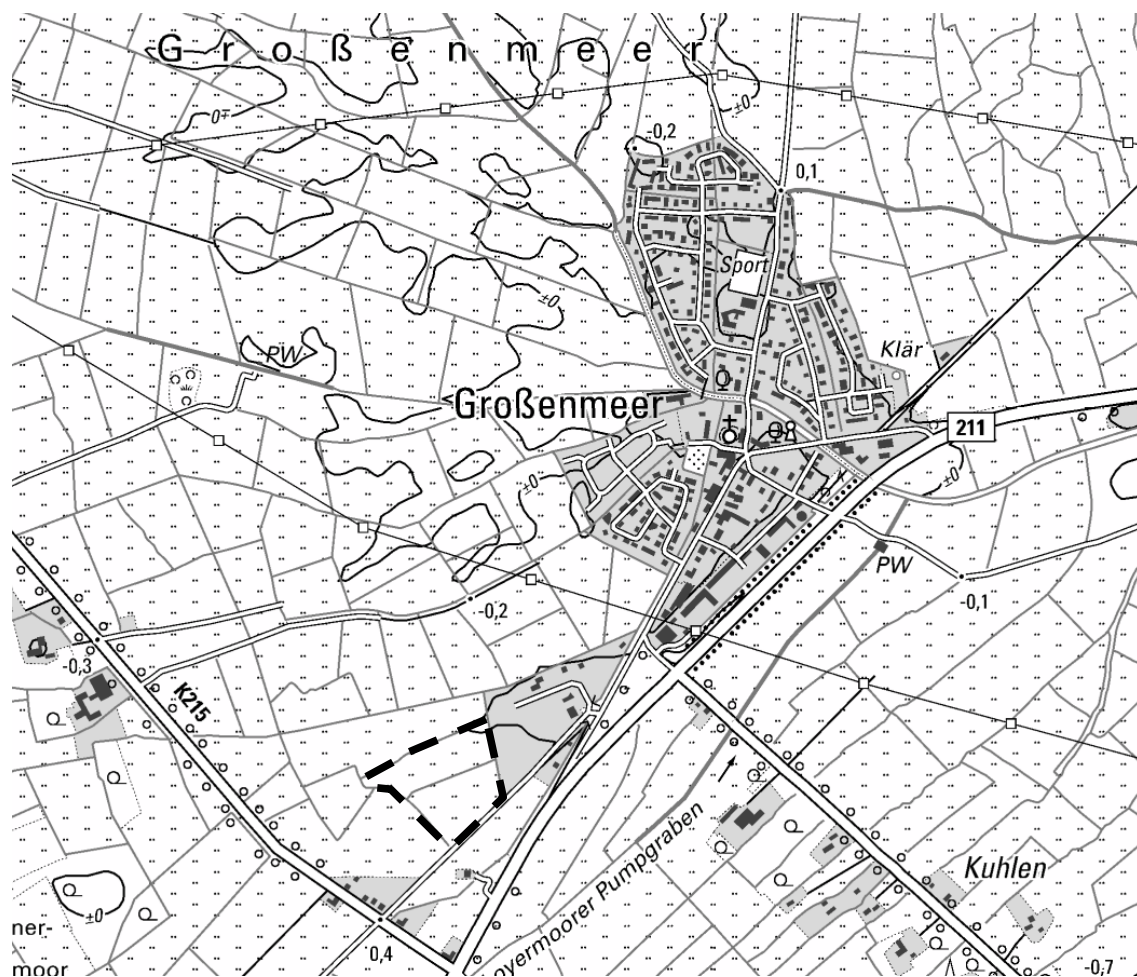
Es ist beabsichtigt das Gewerbegebiet Gildestraße in Großenmeer (B-Plan 22 und B-Plan Nr. 39) zu erweitern. Die vorhandenen gewerblich nutzbaren Flächen in der Ortslage sind ausgeschöpft und es besteht aktuell eine weitere Nachfrage an Gewerbeflächen die aktuell nicht bedient werden kann. Es ist Wille der Gemeinde Ovelgönne in der Ortslage Großenmeer eine ergänzende gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen, dieses Entwicklungsziel soll mit der vorliegenden Planung ermöglicht werden. Hieraus leitet sich das Erfordernis der Planung ab.

Ziel ist eine harmonische Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes Gildestraße in westlicher Richtung, in weiterem Abstand von der nordöstlich liegenden Ortslage.

# 2 Planungsgrundlagen

## 2.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortslage Großenmeer, westlich angrenzend an das vorhandene Gewerbegebiet Gildestraße. Die genaue Abgrenzung und Lage geht aus der Planzeichnung hervor. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4,78 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 Landkreis Wesermarsch.

### 2.2.1 Regionalen 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 als Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung dargestellt.



Aufgrund der Flächengröße und der Lage des Plangebietes angrenzend an das vorhandene Gewerbegebiet, nahe der Bundesstraße 211 und vorhandener Bebauung liegt nur ein untergeordneter Einfluss auf das flächenmäßig dominierende Vorbehaltsgebiet vor. Es wird kein Widerspruch zu den Zie-

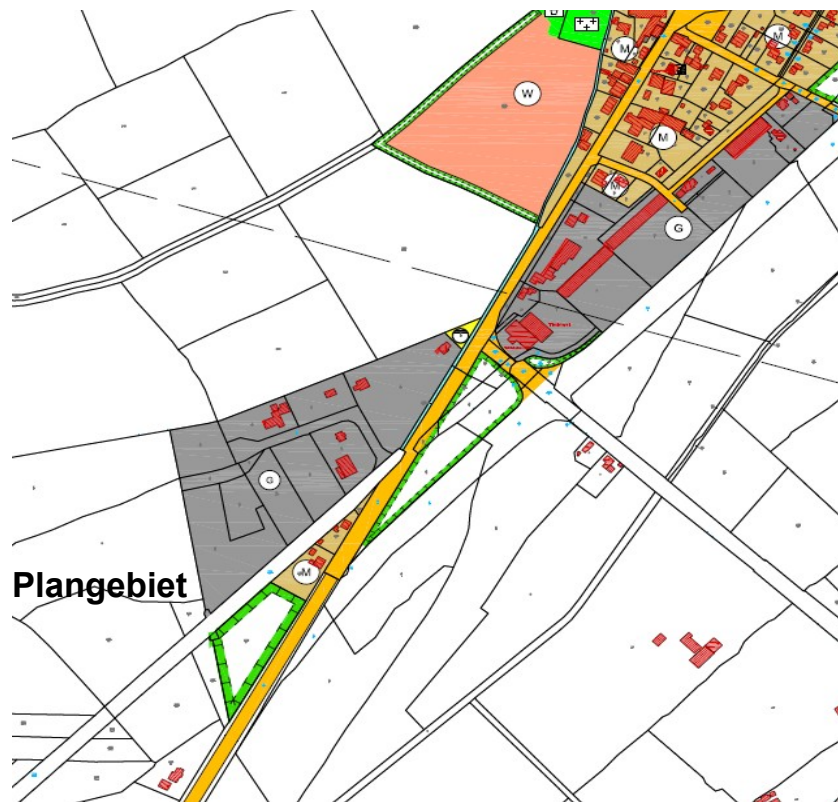
len der Raumordnung gesehen die Planung entspricht somit den Vorgaben des §1 Abs. 4 BauGB.

## 2.3 Rechtsgrundlage

Der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist) und der entsprechenden ergänzenden Rechtsvorschriften zugrunde.

## 2.4 Aktuelle Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ovelgönne stellt den Planbereich aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dar.



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ovelgönne

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde enthält seit geraumer Zeit für die Ortslage Großenmeer keine Vorsorgeflächen an gewerblichen Bauflächen mehr. Die letzte, entsprechend des Flächennutzungsplanes, zur Verfügung stehende Fläche war die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 39 „Großenmeer, Erweiterung Gewerbegebiet Gildestraße“. Dieser wurde im Jahr 2003 rechtskräftig und wurde unmittelbar umgesetzt, das Gebiet ist im Wesentlichen bebaut. Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

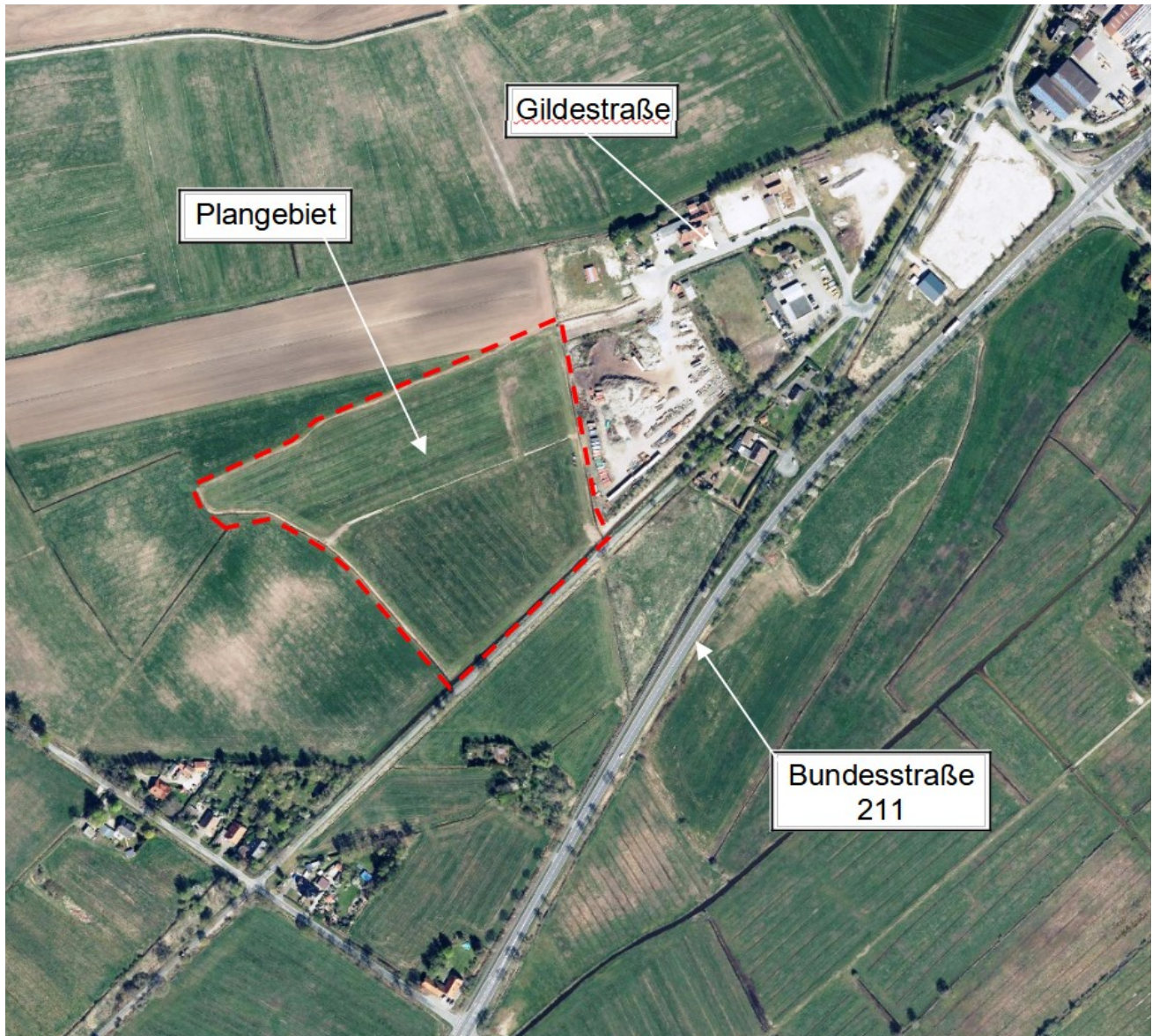
## 2.5 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,78ha und wird aktuell als Weideland landwirtschaftlich intensiv genutzt. Das Gebiet wird von Entwässerungsgräben eingefasst.

Südwestlich befindet sich, entlang der Moorseiter Straße, in einem Abstand von ca. 250m Wohnbe-



baung im Außenbereich. Südlich, in einem Abstand von ca. 80m, eine Bauruine im Außenbereich die von der Bundesstraße 211 erschlossen wurde. Südöstlich in einem Abstand von ca. 150 m verläuft die Bundesstraße 211.



### **3 künftige Festsetzung des Flächennutzungsplanes**

Das Plangebiet wird künftig als Gewerbegebiet dargestellt.

## 4 Planungsrelevante Belange

### 4.1 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Erläuterungen hierzu finden sich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 49 (Teil B der Begründung)

### 4.2 Denkmalschutz

Baudenkmale befinden sich nicht im Planbereich.

### 4.3 Verkehr

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ergeben. Die Anbindung an die Bundesstraße 211 wird über die vorhandene Gildestraße sowie die Kurze Straße (ehem. B 211) erfolgen. 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	47800	m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>47800</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## 6 Durchführungskonzept

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