



# Gemeinde Ovelgönne

Bebauungsplan Nr.48  
"südlich der Kirche Oldenbrok-Mittelort"

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

## **Begründung**

Entwurf



## 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 § 13b BauGB.....	5
2.4	vorbereitende Bauleitplanung.....	5
2.5	Städtebauliche Situation.....	6
3	künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.3	örtliche Bauvorschriften.....	7
4	Planungsrelevante Belange.....	8
4.1	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	8
4.1.1	Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	8
4.1.2	Maßnahmen zur Vermeidung.....	9
4.1.3	Eingriffsregelung.....	10
4.2	Immissionsschutz.....	11
4.2.1	Verkehrslärm.....	11
4.2.2	Landwirtschaftliche Geruchsmissionen.....	11
4.2.3	Sonstige Immissionen.....	12
4.3	Denkmalschutz.....	12
4.4	Verkehr.....	12
4.5	Kanalisation / Oberflächenentwässerung.....	13
4.6	Altablagerungen.....	13
4.7	Sonstige Versorgung / Entsorgung.....	13
5	Städtebauliche Werte.....	13
6	Durchführungskonzept .....	13

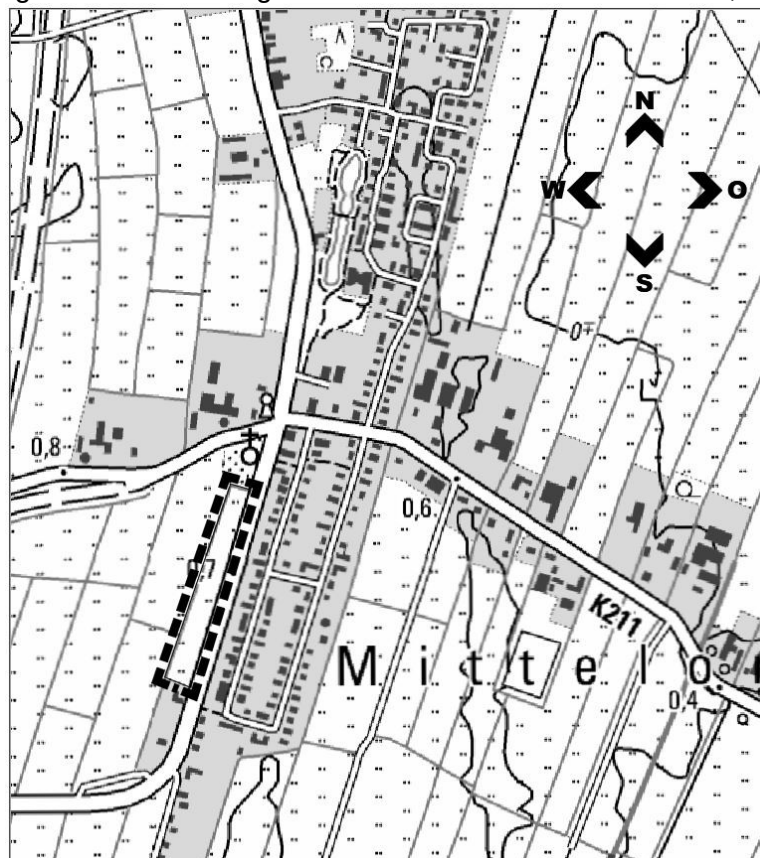
# 1 Erfordernis / Ziel der Planung

In der Ortslage Oldenbrok stehen aktuell nur noch sehr eingeschränkt Flächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Dem steht eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, die aktuell nicht bedient werden kann. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels verändern sich auch in Oldenbrok die Anforderungen an eine nachhaltige und zukunftsorientierte Gemeindeentwicklung. Mit der vorliegenden Planung soll auf diese veränderten Rahmenbedingungen reagiert werden. Zum einen soll attraktives Wohnbauland für Familien bereit gestellt werden andererseits, soll aber auch den Bau von barrierefreien Wohnungen und Gebäuden gefördert werden. Es sollen die Rahmenbedingungen für eine generationsübergreifende Siedlungserweiterung geschaffen werden.

# 2 Planungsgrundlagen

## 2.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortslage Oldenbrok, westlich des vorhandenen Wohngebietes „Lerchenstraße“, südlich der Kirche. Die genaue Abgrenzung und Lage geht aus der Planzeichnung hervor. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,9 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 Oldenbrok als Grundzentrum aus. Die Planfläche ist Teil eines als zentraler Siedlungsbereich dargestellten Bereiches.



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.

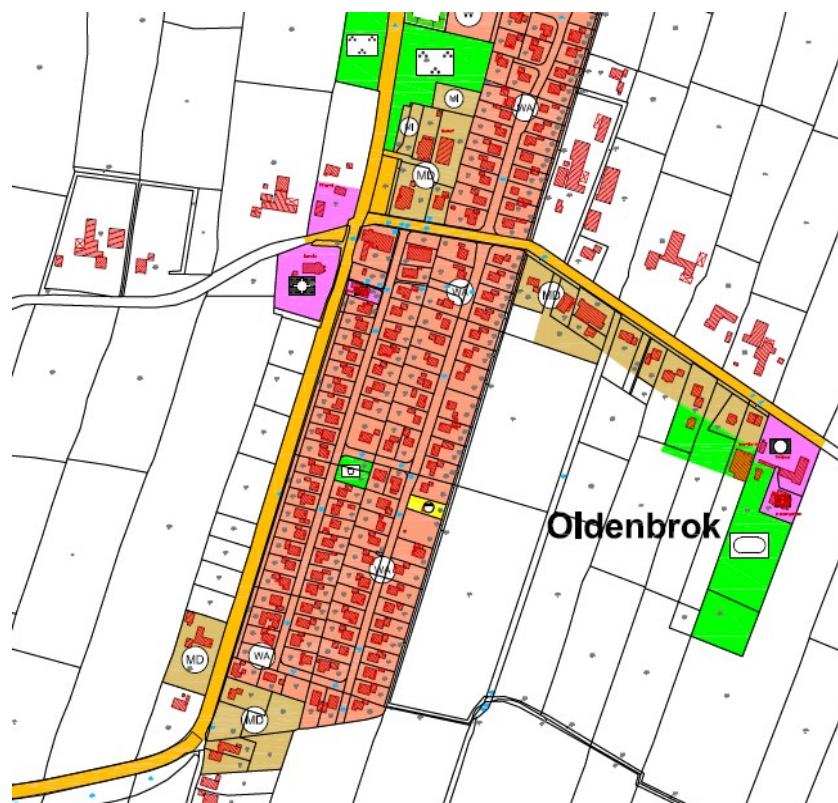
### 2.3.1 Verfahren im Sinne des § 13b BauGB

Die Gemeinde Ovelgönne hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr.48 "südlich der Kirche Oldenbrok-Mittelort" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben:

- Es handelt sich um das Einbeziehen von Außenbereichsflächen, die an einen bebauten Ortsteil anschließen,
- der Bebauungsplan weist eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauNVO von weniger als 10 000m<sup>2</sup> aus,
- aufgrund der Art des Vorhabens ergeben sich von dem geplanten Standort keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter,
- nach § 13b BauGB unterliegt das Vorhaben nicht der Pflicht eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

## 2.4 vorbereitende Bauleitplanung

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



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ovelgönne

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 Teilsatz 3 BauGB ist der Flächennutzungsplan bei Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen, ohne dafür ein eigenes Änderungsverfahren durchlaufen zu müssen. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Gemeinde Ovelgönne den Flächennutzungsplan entsprechend anpassen.

## 2.5 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,9ha und wird aktuell als Weideland landwirtschaftlich intensiv genutzt. Das Gebiet wird von Entwässerungsgräben eingefasst.



Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortslage Oldenbrok, westlich des vorhandenen Wohngebietes „Lerchenstraße“, südlich der Kirche. Westlich, in einem Abstand von ca. 400M, liegt die Trasse der neuen Bundesstraße 211.

## **3 künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

### **3.1 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 im Wesentlichen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dies geschieht in Anbetracht der angestrebten Art der Wohnnutzung und der örtlichen Struktur.

Im nördlichen Plangebiet ist eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt, die Fläche dient als Verfügungsfläche für die angrenzende Kirchen / Friedhofsfläche. Sie wird aktuell bereits entsprechend genutzt.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Beim Maß der baulichen Nutzung ist es Planungsabsicht einerseits den Zielen des §1a des BauGB gerecht zu werden und andererseits eine an den örtlichen Strukturen orientierte Bebauung zu realisieren. In den zur Bebauung vorgesehenen Flächen wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. In Anbetracht der Größe des Plangebietes in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Bauhöhe ist somit gewährleistet, dass die Planung der Nachfrage nach Bauland gerecht wird und zudem eine verträgliche Kontinuität der örtliche Strukturen gewährleistet ist.

Im an die Gemeinbedarfsfläche angrenzenden Bereich könnte die Errichtung eines Mehrfamilienhauses realisiert werden. Zudem sollen auch im direkt an die Mittelorter Straße angrenzenden Abschnitt höhere Gebäude ermöglicht werden. Entsprechend sind die max. Bauhöhen festgesetzt worden, sie gewährleisten eine harmonische Einbindung der künftigen Bebauung in die Umgebung.

### **3.3 örtliche Bauvorschriften**

Es wurden örtliche Bauvorschriften zur Anzahl der Einstellplätze und zur Einfriedung der Baugrundstücke getroffen. Bei den Festsetzungen wurde bewusst Zurückhaltung geübt. Es ist Planungsziel den potentiellen Bauherren eine am tradiertem Siedlungsbild orientierte geordnete Baufreiheit zu gewähren.

## 4 Planungsrelevante Belange

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

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Oldenbrok-Mittelort an der Westseite der Bundesstraße 211, südlich des Friedhofs mit der Kirche im Norden. Im Westen schließen intensiv genutzte Grünlandflächen an.

Die überplanten Flächen werden auf allen Seiten von Gräben begrenzt und im nördlichen Drittel verläuft ein Quergraben. Die Flächen des Plangebietes werden intensiv als Grünland genutzt. Strauch und Baumreihen überwiegend aus heimischen Gehölzarten sind abschnittsweise an Gräben und entlang der Bundesstraße vorhanden.

Somit sind Habitatqualitäten gegeben, die das Vorkommen und die Bedeutung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte von streng geschützten Arten (z.B. Vögeln, Fledermäuse) im Plangebiet bzw. im Umfeld nicht ausschließen.

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zu bebauten Flächen und dem Vorhandensein von Gehölzbeständen sind keine Wiesenbrüter zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes sind Störungen durch die viel befahrene Bundesstraße 211 vorhanden.

#### **Schutzgebiete, geschützte Landschaftselemente**

Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH-Gebiet bzw. Europäischen Vogelschutzgebiet. Ebenso sind keine umweltrelevanten Schutzgebiete betroffen.

Im Plangebiet sind keine geschützten Landschaftselemente vorhanden.

#### **Auswirkungen der Planung**

Mit der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen gehen erhebliche Beeinträchtigungen durch die Überbauung bzw. Versiegelung von Böden, den Verlust der natürlichen Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie der abschnittweisen Verrohrung von Gräben für Zufahrten einher.

#### 4.1.1 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Im Rahmen dieser Planung wurden keine gesonderten floristischen und faunistischen Untersuchungen durchgeführt. Daher erfolgt eine Bewertung der angetroffenen Biotoptypen hinsichtlich ihrer Bedeutung für gem. § 42 BNatSchG besonders und/oder streng geschützte Arten und der möglichen Betroffenheit durch die Planung.

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu einem Verlust an potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Überplanung und teilweisen Überbauung von heute nicht versiegelten bzw. überbauten Grünlandflächen.

In der näheren Umgebung des Plangebietes schließen jedoch gleichartige Biotopstrukturen an, die teilweise störungsfrei sind, so dass ein Ausweichen möglich ist und die Aufrechterhaltung der potentiell gefährdeten Populationen auch weiterhin gesichert bleibt. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt.



Eine Tötung von geschützten Tieren auf den von der Planung betroffenen Grünlandflächen ist aufgrund der Lage und der intensiven Nutzung und unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen zum Besonderen Artenschutz (s. Nachrichtliche Hinweise) nicht zu erwarten.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen zum besonderen Artenschutz (s. Nachrichtliche Hinweise) werden mit der Bauleitplanung keine relevanten artenschutzrechtlichen Verbotsatbestände vor-bereitet, die einer Planrealisierung grundsätzlich entgegenstehen

#### 4.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung

---

Durch folgende Vermeidungsmaßnahmen soll der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild minimiert werden:

V1 - Wahl einer angepassten Höhenbeschränkung entstehender Gebäude zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes

V2 - Entlang der Entwässerungsgraben sind in einem Streifen von 3 m Breite (Gewässerrandstreifen) bauliche Anlagen jeder Art (u. a. Kompoststellen, Uferbefestigungen und -verbaue) unzulässig.

Weiterhin sind Nutzungen unzulässig, die den Lebensraum des Grabens als Ganzes, den Wert seiner Bestandteile sowie die charakteristische Ausprägung als landschaftliches Gliederungselement beeinträchtigen.

V3 - Die Gewässerunterhaltung ist weitgehend nach den Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchzuführen. Dies beinhaltet eine regelmäßige fachliche Unterhaltung der Fließgewässer, wie z.B. eine wechselseitige Reinigung und Mahd im Zeitraum vom 1. September bis zum 28. / 29. Februar.

V4 - Die Grabenböschungen sind einmalig im Jahr, frühestens ab September, zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

V5 - Ökologische Baubegleitung zum Schutz von Arten im Wasser und Schlamm, wie z.B. Amphibien, Schnecken, geschützte Pflanzen:

Im Vorfeld sind die zu verrohrenden Grabenabschnitte abzdämmen, ggf. vorhandene Wassertiere und Amphibien aufzunehmen und an geeigneten Stellen wieder auszusetzen. Grabenschlamm, der ggf. Amphibien, Schnecken oder Wasserkäfer beherbergt, sollte in den Nahbereich vorhandener Gräben abgelegt werden.

Boden:

V6 - Die Böden im Plangebiet weisen insbesondere im feuchten Zustand eine äußerst hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf (Quelle: NIBIS® Kartenserver, LBEG Niedersachsen). In den von Bebauung freizuhaltenden Bereichen (zukünftige Gärten) sollte, wo möglich, auf ein Befahren des feuchten Bodens mit Baufahrzeugen verzichtet werden.

V7 - Im Plangebiet stehen Tiefenbereich von 0 - 2 m Böden aus kalkfreiem, aktuell und potenziell sulfatsaurem Material mit hohen Schwefelgehalten (lagunäre oder stark humose, tonreiche Sedimente) an (Quelle: NIBIS® Kartenserver, LBEG Niedersachsen). Es wird eine flächige, tiefenorientierte Erkundung mit engem Raster empfohlen.

V8 - Im Zuge der aktuellen Diskussionen auf die verbreitete „Versteinerung bzw. Verschotterung“ von Gärten, wird hiermit auf den § 9 Abs. 2 der NBauO verwiesen: „Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.“

### **Besonderer Artenschutz (BA):**

Im Weiteren sind folgende Vorgaben zum Besonderen Artenschutz (BA) zu beachten (vgl. Abschnitt Hinweise auf der Planzeichnung).

3. Die Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz sind einzuhalten. Im Vorfeld vorgesehener Schnittmaßnahmen und Rodungen von Bäumen und Gehölzbeständen ist dafür Sorge zu tragen, dass die Bestimmungen des § 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz) eingehalten werden. Daher ist vor einer Baufeldräumung innerhalb der Brut- und Aufzuchtphase das Baufeld auf Nistplätze und die zu fällenden Bäume und Gehölze vor einer Beseitigung durch fachkundige Personen artenschutzrechtlich zu überprüfen.
4. Ist nicht auszuschließen, dass sich Habitats besonders oder streng geschützter Tierarten in diesen Bäumen befinden, so ist die untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren, um die weitere Vorgehensweise zu erörtern.
5. Schnitt- und Rodungsmaßnahmen am Gehölz-/ Baumbestand in der freien Landschaft sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./ 29. Februar des Folgejahres durchzuführen.
6. Sollten Fledermausquartiere vorhanden sein, sollten die Bäume im Oktober gefällt werden, um zu vermeiden, dass evtl. vorhandene Baumhöhlen in den zu rodenden Bäumen als Winterquartier für Fledermäuse genutzt werden.
7. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten Bau vorbereitende Maßnahmen im zeitigen Frühjahr erfolgen.
8. Sollten Arbeiten an den Wasser führenden Gräben im Frühjahr/ Frühsommer durchgeführt werden, erfolgt vor Baubeginn eine Untersuchung auf Amphibienbesatz. Sollten Tiere angetroffen werden, sind diese durch Fachkundige aufzunehmen und in der näheren Umgebung an einem geeigneten Gewässer wieder auszusetzen.
9. Sollten in den Gräben geschützte Pflanzen wie die Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) vorhanden sein, sind diese durch Fachkundige aufzunehmen und in der näheren Umgebung an einem geeigneten Gewässer umzusetzen. Entnahme z.B. mittels Baggerkübel und Einsetzen in die untere Grabenböschung, so dass die Pflanzen während der Grabenunterhaltung nicht entfernt werden.

### **4.1.3 Eingriffsregelung**

---

Die Umweltauswirkungen liegen in dem Verlust von unbefestigten Biotopen sowie der Bodenfunktionen durch die Überbauung von bisher offenen Bodenflächen und dem damit verbundenen erhöhten Oberflächenabfluss.

Durch die Überplanung der Flächen und einer Umsetzung der Planungen ergeben sich somit erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Biotoptypen, Boden und Wasser. Daneben sind temporäre Beeinträchtigungen während der Bauzeit zu erwarten.

Aufgrund der Lage im Nahbereich bebauter Flächen und der Bundesstraße ergeben sich für die anderen Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter wie FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und mit dieser Planung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewendet werden.

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 Immissionsschutz

### 4.2.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt aktuell noch an der B211, die Bundesstraße wird aber verlegt, die neue Straße ist im Bau und wird Ende des Jahres 2020 fertiggestellt. Mit Inbetriebnahme der B211neu wird die B211alt zur Gemeindestraße abgestuft. Die Trasse der künftigen B211 befindet sich in einem Abstand von ca. 400m zum künftigen Wohngebiet. Um abzuschätzen ob eine Realisierung aus Sicht des Schallschutzes zur B211neu möglich ist wurde eine überschlägige Ermittlung des Mittelungspegel (aufgrund der vom bast veröffentlichten DTV Werte für 2015 (Zählstelle: Altendorf)) vorgenommen.

Die Grenzwerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden eingehalten, eine Realisierung der Wohngebietsentwicklung ist möglich.

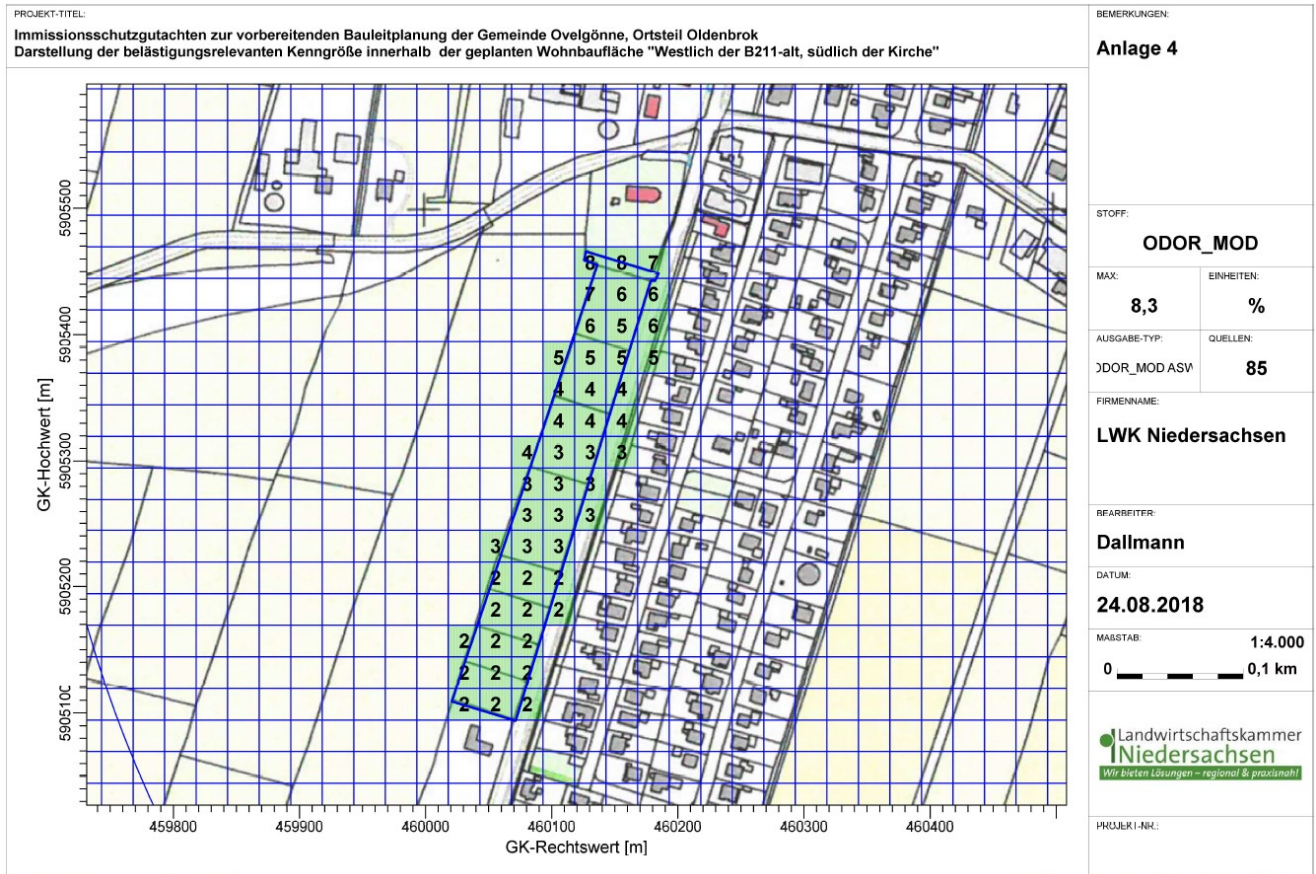
#### Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90

Bitte Werte eingeben bzw. auswählen, dann auf Berechnen klicken!

	Ihre Eingabe	Beitrag (Tag)
DTV : 	9883	69.2 dB(A)
Straßengattung: Bundesstraßen		
Höchstgeschwindigkeit	100 km/h	-0.1 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone		0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	%	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	400 m	-13.3 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	3 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4.7 dB(A)
<b>Mittelungspegel (Tag/Nacht)</b>	<b>T</b> 51.1 dB(A)	<b>N</b> 43.7 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 859 m einsehen können!		

### 4.2.2 Landwirtschaftliche Geruchsmissionen

Um die Geruchsmissionssituation der künftigen Wohnbebauung in Bezug zu den nördlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieben zu beurteilen wurde durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Immissionsschutzgutachten gemäß der in Niedersachsen anzuwendenden Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL, in der aktuellen Fassung vom 23.07.2009) erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die Grenzwerte der GIRL im gesamten Plangebiet nicht überschritten werden.



### 4.2.3 Sonstige Immissionen

Sonstige Immissionen die der Realisierung des geplanten Wohngebietes entgegenstehen könnten sind nicht bekannt.

## 4.3 Denkmalschutz

Baudenkmale befinden sich nicht im Planbereich.

## 4.4 Verkehr

Durch die Siedlungserweiterung ist mit einer unwesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, das vorhandene Straßennetz der Ortslage Oldenbrok wird in seiner Dimension auch in Zukunft ausreichen.

Der inneren Verkehrserschließung des Wohngebietes liegt ein an der örtlichen Struktur orientiertes, den Verkehr beruhigendes Erschließungskonzept zugrunde. Der örtliche Charakter wird durch die angewandte Erschließung fortentwickelt.

Die Erfordernisse der Müll- und Rettungsfahrzeuge wurden berücksichtigt. Der ruhende Verkehr wird weitgehend auf den Privatgrundstücken untergebracht. Stellplätze im öffentlichen Raum werden bei der konkreten Ausbauplanung berücksichtigt.

Das Plangebiet ist fußläufig über die Haltestelle des ÖPNV angeschlossen. Dort verkehrt stündlich die Linie 440 „Wesersprinter“ zwischen dem Oberzentrum Oldenburg und Bremerhaven/Nordenham/Blexen.

## 4.5 Kanalisation / Oberflächenentwässerung

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

Das anfallende Oberflächenwasser soll möglichst lange im Plangebiet verbleiben. Hierzu ist beabsichtigt das Oberflächenwasser über das vorhandene Grabensystem zurückzuhalten und abzuführen. Ein entsprechendes Oberflächenentwässerungskonzept wird erstellt und mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

## 4.6 Altablagerungen

Altablagerungen sind der Gemeinde Ovelgönne im Planbereich nicht bekannt.

## 4.7 Sonstige Versorgung / Entsorgung

Die sonstige notwendige Ver- und Entsorgung ist gesichert.

# 5 Städtebauliche Werte

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

allgemeines Wohngebiet	15321	m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	871	m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	864	m <sup>2</sup>
Wasserflächen	2219	m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>19275</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

# 6 Durchführungskonzept

Der Grund und Boden befindet sich im Eigentum der Gemeinde bzw. wird von ihr erworben. Die Umsetzung der Planung ist gewährleistet.