

- Empfänger-

24.02.2022

Gemeinde Ovelgönne
-Bauamt-
z.Hd. Herr Meyer
Rathausstraße 12
26919 Ovelgönne

- Absender-

Björn Thieling e.K.
Herr Nico Wefer
Augustgroden 31
26937 Stadland

Betreff: Antrag auf Aufstellung eines B-Planes & Änderung des F-Planes in Großenmeer (Ovelgönne), östlich der Bestandsbebauung (Dorfweg, am Dobben) im Parallelverfahren

Sehr geehrter Herr Meyer,

die Björn Thieling e.K. plant die Erschließung eines Baugebietes im Ortsteil Großenmeer, welches östlich der Bestandsbebauung (Dorfweg, am Dobben) und nördlich der B 211 gelegen ist. Weitere Informationen, wie das Konzeptschreiben sowie einen Lageplan mit dargestelltem Geltungsbereich entnehmen Sie bitte den Anlagen. Wir beantragen hiermit die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes.

Ansprechpartner für dieses Projekt in unserem Hause ist Herr Nico Wefer.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'N. Wefer'.

Nico Wefer

Anlage 1 – Konzeptpapier/Begründung

Wir, die Thieling Gruppe, sind ein mittelständisches Unternehmen mit Sitz in Stadland, Wesermarsch und sind u.a. in der Projektierung bzw. Entwicklung von potenziellen Wohngebietsflächen tätig. Vor diesem Hintergrund sind wir speziell in unserer Region aktiv auf der Suche nach Flächen, um diese gemeinsam mit der Gemeinde bedarfsgerecht einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen. In diesem Sinne haben mit der Gemeinde Ovelgönne in gemeinsamen Gesprächen die nachfolgenden Flächen für eine Entwicklung fokussiert.

Bei den geplanten Flächen handelt es sich um derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen zur Größe von ca. 10,7 ha. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Großenmeer und grenzt an die bisherige Bebauung im Osten des Ortsteils (Dorfweg, am Dobben) an. Die südliche Grenze liegt nahe der B 211, nördlich verläuft das Gebiet östlich des Dorfweg etwas weiter als das Ortsschild.

Städtebaulich bietet das Plangebiet großes Potenzial. Generell ist die Nachfrage nach Bauplätzen sowohl in der Wesermarsch allgemein als auch speziell in der Gemeinde Ovelgönne nach wie vor außerordentlich hoch. Gerade der Ortsteil Großenmeer weist u.a. aufgrund seiner Nähe zu Ballungszentren wie der Stadt Oldenburg eine starke Attraktivität auf. Vor diesem Hintergrund lassen sich mit der Entwicklung des Wohngebietes verschiedene Zielgruppen (wie z.B. Einwohner der Gemeinde, aber auch Pendler/Familien aus den Gebieten rundum Oldenburg und Ammerland) ansprechen um so die Gemeinde zukunftssicher zu gestalten. Das derzeitig angedachte Konzept sieht dabei einen Mix aus freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern sowie ggf. kleineren Mehrfamilienhäusern (ca. 3-5 WE) vor. Auch andere Wohnformen und kleinere Gewerbeeinheiten (Physiotherapie, Backshop, etc.) sind vorstellbar. Dadurch lassen sich unterschiedliche Segmente der Wohnbedarfe im Ortsteil bedienen.

Die Größenordnung der jeweiligen Baugrundstücke soll sich überwiegend im Bereich von ca. 700-850 qm bewegen, wobei einzelne Grundstücke auch eine größere Fläche aufweisen können. Auch ein Spiel- und Begegnungsplatz wird vorgesehen. Bezüglich der Vorgaben/Maße der Bebauungsmöglichkeiten sind die jeweiligen Ansprüche und Anregungen der Beteiligten, sprich der Bauwilligen, der Anwohner, der Verwaltung und des Rates allesamt zu berücksichtigen und in Einklang zu bringen. Hierzu werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mehrere städtebauliche Entwürfe durch den Vorhabenträger erstellt und gemeinsam besprochen. Die Erschließung des Plangebietes kann über mehrere Optionen, wie z.B. im Süden direkt von der Meerkircher Straße und nördlich über den Dorfweg, erfolgen. Ebenso kann über den Weg am Dobben eine Integration in das bestehende Wohngebiet erreicht werden. Die verschiedenen Optionen werden im Rahmen der Bauleitplanung durch ein Ingenieurbüro sowie durch ggf. zu erbringende Fachgutachten geprüft und

im Detail ausgearbeitet. Ebenso bedarf es der Erstellung eines Entwässerungskonzeptes zur Umsetzung der anfallenden Gewässer (Regenwasser, Schmutzwasser).

Weiteren Abstimmungen, wie z.B. hinsichtlich einer abschnittswisen Bebauung oder einer gemeinsamen vorbereitenden Erschließung künftiger Projekte stehen wir positiv entgegen.

Der Ortsteil Großenmeer besteht weitestgehend aus Moor-/Torfböden in den oberflächennahen Schichten. Diese sind aufgrund ihrer Beschaffenheit sowohl bautechnisch als auch aus klima- bzw. umweltrechtlichen Aspekten mit besonderem Augenmerk zu berücksichtigen. Die Erschließung selbst ist mit einer fachgerechten Planung und dem heutigen Stand der Technik im Hinblick der Bodenverhältnisse umsetzbar. Bezüglich der Umweltbelange sind wir bereits jetzt in enger Abstimmung mit unserem Gutachter und den Fachbehörden des Landkreises, sodass die wichtigen Aspekte, wie z.B. die Bewertung der aktuellen örtlichen Verhältnisse ebenso wie Besonderheiten im Umgang mit den Moorböden in dem weiteren Bauleitverfahren und der zu ermittelnden Kompensation (u.a. Suche nach geeigneten Standorten, Vorgehensweise wie z.B. Vernässung von Moorflächen) von Beginn an berücksichtigt werden können.

Wir freuen uns auf die Eröffnung des Bauleitverfahrens und der damit verbundenen Möglichkeit zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes in gemeinsamer Abstimmung mit der Gemeinde und den weiteren Beteiligten.