

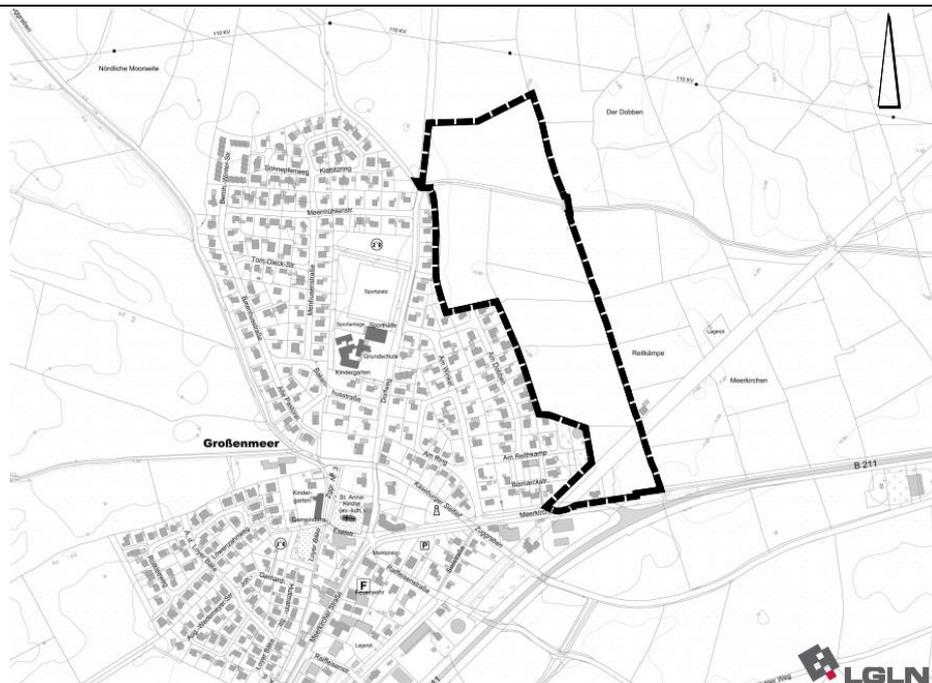
# Gemeinde Ovelgönne

Landkreis Wesermarsch

## Bebauungsplan Nr. 50

### „Wohnbaugebiet Großenmeer Ost“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 1 und 3 der  
Niedersächsischen Bauordnung



**Begründung**

**Vorentwurf**

**November 2023**

**Teil I der Begründung**

**NWP** Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 5335  
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73  
E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



**Teil II der Begründung (Umweltbericht)**

**PLF** Planungsbüro Landschaft  
und Freiraum

Möwenweg 5 ·  
26127 Oldenburg

Telefon 0441 570 546 28  
Telefax 0441 570 652 95  
E-Mail [info@plf.de](mailto:info@plf.de)  
Internet [www.plf.de](http://www.plf.de)



# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1 Planungsanlass .....	1
1.2 Rechtsgrundlagen .....	1
1.3 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung .....	1
<b>2 Kommunale Planungsgrundlagen .....</b>	<b>1</b>
2.1 Flächennutzungsplan .....	1
2.2 Bebauungspläne .....	2
<b>3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>3</b>
4.1 Belange der Raumordnung .....	6
4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel .....	7
4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung .....	8
4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung .....	10
4.5 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung .....	11
4.6 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung .....	11
4.7 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile .....	11
4.8 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes .....	11
4.9 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung .....	12
4.10 Belange der Wirtschaft .....	12
4.11 Belange der Landwirtschaft .....	12
4.12 Sicherung von Rohstoffvorkommen .....	12
4.13 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung .....	12
4.14 Oberflächenentwässerung .....	12
4.15 Belange des Verkehrs .....	13
4.16 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge .....	13
4.17 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen .....	15
4.18 Belange des Bodenschutzes .....	15
4.19 Kampfmittel .....	15

4.20	Altlasten .....	15
4.21	Private Belange.....	15
<b>5</b>	<b>Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>15</b>
5.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.	15
5.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	15
5.3	Ergebnisse der Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	15
5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	16
<b>6</b>	<b>Inhalte der Planung.....</b>	<b>16</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	18
6.4	Mindestgrundstücksgröße .....	18
6.5	Zahl der Wohneinheiten .....	18
6.6	Straßenverkehrsfläche .....	18
6.7	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen .....	18
6.8	Grünflächen.....	19
6.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	19
6.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen .....	19
6.11	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	20
6.12	Fossile Brennstoffe.....	20
6.13	Photovoltaik- und andere Solaranlagen .....	20
6.14	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen .....	20
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Ergänzende Angaben .....</b>	<b>24</b>
8.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	24
8.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	24

## Anlage

- Städtebaulicher Entwurf
- Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: Verkehrsuntersuchung zum geplanten Wohnbaugebiet Ost in Großenmeer, Gemeinde Ovelgönne. Stand: 31.03.2023, Hannover

- rasteder erdbaulabor GmbH & Co. KG: Geotechnischer Bericht. Erschließung Baugebiet B-Plan 50 „Großenmeer Ost“ 26939 Ovelgönne. Projekt-Nr.: 23.223. Stand: 27.07.2023, Rastede
- Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau: Bhörn Thieling e.K. B-Plan Nr. 50. Erschließung „Wohngebiet Großenmeer Ost“. Erläuterungsbericht. Projektnummer: 2605. Stand: Oktober 2023, Stadland
- ted (technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH): Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 50 „Wohnbaugebiet Großenmeer Ost“ der Gemeinde Ovelgönne. Projekt Nr.: 20220101. Stand: 26.10.2023, Bremerhaven

**Anmerkung:** Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

## **Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Planungsanlass**

Anlass der Planung ist die Absicht der Gemeinde Ovelgönne, neue Baugrundstücke für Wohngebäude im Ortsteil Großenmeer zu schaffen. Der Gemeinde ist die Absicht eines Projektentwicklers bekannt, im Ortsteil Großenmeer ein Wohngebiet zu entwickeln. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, um der Nachfrage nach neuen Wohnungen im Gemeindegebiet begegnen zu können.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 50 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

#### **1.3 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung**

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Großenmeer. Im Norden und Osten grenzt der Geltungsbereich an Gräben und Grünlandflächen. Im Westen schließt der Geltungsbereich überwiegend an Wohnbebauung und die Straße Dorfweg an. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches grenzen technische Infrastruktur (ehem. Klärbecken / Pumpstation), kleine Waldflächen, Wohnbebauung und die Meerkircher Straße an den Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich umfasst hauptsächlich Grünlandflächen und Gräben. Im nördlichen Teil verläuft quer durch den Geltungsbereich der Graben Nr. 18.10. Im südlichen Teil umfasst der Geltungsbereich einen Teilabschnitt der ehemaligen Bahntrasse in Richtung Brake. Südlich der ehemaligen Bahntrasse steht ein nicht mehr genutztes Gebäude im Geltungsbereich. Sowohl entlang der ehemaligen Bahntrasse als auch angrenzend an das nicht mehr genutzte Gebäude und auf dem Gelände des ehem. Klärbeckens stehen zahlreiche Bäume.

Im Westen des Geltungsbereiches erstreckt sich der Ortsteil Großenmeer, der überwiegend wohnbaulich geprägt ist. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die Bundesstraße B 211 in Richtung Oldenburg und Brake. Entlang der B 211 und südöstlich der Meerkircher Straße haben sich Gewerbebetriebe angesiedelt. Im Südosten grenzt ein weiteres wohnbaulich genutztes Grundstück mit zahlreichen Gehölzbeständen an den Geltungsbereich. Die weitere Umgebung ist landwirtschaftlich mit zahlreichen Grünlandflächen und Gräben geprägt.

### **2 Kommunale Planungsgrundlagen**

#### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ovelgönne stellt das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Südlich der ehemaligen Bahntrasse stellt der Flächennutzungsplan gemischte Baufläche und private Grünfläche dar. Der Bebauungsplan kann derzeit nicht

aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

## 2.2 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 50 überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ortskern Großenmeer“, welcher für die Flurstücke 45/3 und 45/4 (südlich der ehemaligen Bahnstrecke) eine private Grünfläche sowie ein Mischgebiet mit einer offenen, eingeschossigen Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 festsetzt. Zudem verläuft randlich eine Wasserleitung durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31. Im weiteren Verfahren wird geklärt, inwieweit das städtebauliche Konzept angepasst bzw. die Leitung verlegt wird.

Die angrenzende Wohnbebauung ist ebenfalls bauleitplanerisch gesichert und als allgemeine Wohngebiete festgesetzt (Bebauungspläne Nr. 1, 1. Änderung, Nr. 4 und Nr. 19). Die südwestlich angrenzenden Flurstücke im Bereich der ehem. Kläranlage sind in dem Bebauungsplan Nr. 4 als von Bebauung freizuhalten festgesetzt. Ebenso verläuft eine Elektrizitätsleitung, die gemäß Eintrag im Bebauungsplan durch ein Erdkabel ersetzt werden soll, durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 und durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50. Im weiteren Verfahren wird geklärt, inwieweit ein Erdkabel im Geltungsbereich vorhanden ist und das Konzept angepasst bzw. die Leitung verlegt wird.

Südlich der Meerkircher Straße setzt der Bebauungsplan Nr. 31, 1. Änderung ein Gewerbegebiet fest, welches durch den Bebauungsplan Nr. 31, 2. Änderung teilweise durch ein Mischgebiet überplant ist.

## 3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde Ovelgönne das Ziel, die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde zu stärken. Die Gemeinde verzeichnet darüber hinaus eine Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere im Ortsteil Großenmeer. Der Nachfrage kann derzeit nicht begegnet werden, weil freie Baugrundstücke in dieser Größenordnung im Ortsteil nicht verfügbar sind. Ziel der Planung ist daher die Ausweisung eines neuen Wohngebietes. Als Grundlage für die Bauleitplanung wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt. Wesentliche Inhalte werden nachfolgend beschrieben:

- Die HAUPTerschließung erfolgt dem Konzept nach im Süden über die Meerkircher Straße mit Anbindung an die Bundesstraße B 211 und im Norden über den Dorfweg. Die Straße soll mit einseitigem Gehweg ausgebildet werden. Im südlichen Teil verläuft die HAUPTerschließung zunächst über die ehemalige Bahntrasse, bevor sie in Richtung Norden abknickt. Die Anbindung des im Osten des geplanten Wohngebietes stehenden Gebäudes wird über eine Zufahrt ausgehend von der HAUPTerschließung gewährleistet.
- Südlich der ehemaligen Bahntrasse sieht das Konzept Kettenhäuser mit einer gemeinsamen Stellplatzanlage vor. Nördlich der ehemaligen Bahntrasse soll eine Nutzungsmischung aus Einfamilienhäusern, kleineren Stadtvillen und Mehrfamilienhäusern entstehen. Die Stadtvillen und Mehrfamilienhäuser sollen in den zentraleren Bereichen im geplanten Wohngebiet entstehen, während die Einfamilienhäuser in Richtung Bestandsbebauung einerseits und offener Landschaft andererseits geplant sind. Für die Einfamilienhäuser und die Stadtvillen sind überwiegend Grundstücksgrößen zwischen 600 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die neuen Wohngebäude werden über die HAUPTerschließung, schmalere Nebenstraßen sowie teilweise auch über Stickerschließungen erschlossen. Auf zentraler Höhe, im Westen des geplanten Wohnquartiers ist der Anschluss an die Straße Am Dobben vorgesehen, die die Bestandsbebauung erschließt.

- Die im geplanten Wohngebiet vorhandenen Gräben sollen bestehen bleiben und teilweise für die Entwässerung aufgeweitet werden. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist ein Regenrückhaltebecken geplant. Die vorhandenen Bäume im Bereich der ehemaligen Bahntrasse sollen weitestgehend erhalten bleiben, ausgenommen sind Bäume, die im Bereich der geplanten Haupteinschließung stehen.
- Eine Aufenthaltsfläche soll im Bereich der Mehrfamilienhäuser entstehen. Diese kann als Treffpunkt bzw. Naherholung dienen.

Die Gemeinde Ovelgönne hält die Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für erforderlich. Es ist Ziel der Gemeinde, einer Überalterung der Einwohnerstruktur vorzubeugen und auch der jüngeren Generation Perspektiven für ein Verbleiben im Ortsteil Großenmeer zu bieten. Nur eine Einwohnerstruktur, die alle Altersgruppen beinhaltet, ermöglicht ein lebendiges und zukunftsweisendes Dorfgemeinschafts- und Vereinsleben. Die Gemeinde möchte mit der Bereitstellung von Wohngrundstücken auch einem Bevölkerungsverlust und daraus resultierenden negativen Folgen wie Verlust an Kaufkraft und Verlust von Steuereinnahmen entgegenwirken. Um die nachwachsende Generation halten zu können, ist die Schaffung von Wohngrundstücken ein wichtiger Faktor. Durch die Schaffung von Bauplätzen in Großenmeer soll die Eigenentwicklung des Ortsteiles gesichert und ein Abwandern von Bauwilligen verhindert bzw. einer Überalterung der Bevölkerung vorgebeugt werden.

Die Lage des neuen Wohngebietes eignet sich in besonderem Maße für eine bauliche Entwicklung. Im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits eine Standortprüfung vorgenommen. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass insbesondere der Ortsteil Großenmeer von der Nähe zum Oberzentrum Oldenburg (etwa 10 km bis zum Stadtrand) profitieren kann. Die Stadt Oldenburg weist eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung und einen hohen Einpendleranteil auf. Über die Bundesstraße B 211 besteht eine optimale verkehrliche Anbindung, auch mittels öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Der Standort des neuen Wohngebietes zeichnet sich zudem durch kompakte Siedlungsstrukturen, einer fußläufigen Erreichbarkeit des Siedlungszentrums und eines aktiven Gemeinde- und Vereinslebens aus. Die Bevölkerungszahlen der Gemeinde Ovelgönne sind zudem seit 2005 gesunken, seit 2019 steigen die Zahlen aber wieder<sup>1</sup>.

Mit der Planung werden auch ökologische Zielsetzungen verfolgt. Die Versiegelung soll möglichst gering gehalten und das Gebiet begrünt werden. Die vorhandenen Gräben werden aufgeweitet und planungsrechtlich gesichert. Die Wärmeversorgung soll ohne fossile Brennstoffe auskommen. Die Umsetzung von Photovoltaik- oder anderen Solaranlagen ist im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) beim Neubau Pflicht.

#### **4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht

---

<sup>1</sup> Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: Verkehrsuntersuchung zum geplanten Wohnbaugebiet Ost in Großenmeer, Gemeinde Ovelgönne. Stand: 31.03.2023, Hannover, S. 7

abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

### Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung	
siehe Kapitel 4.1	
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	
siehe Kapitel 4.4	
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	
siehe Kapitel 4.5	
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	
siehe Kapitel 4.6	
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	
siehe Kapitel 4.7	Geplant ist ein Wohngebiet am Siedlungsrand von Großenmeer; zentrale Versorgungsbereiche sind nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	
siehe Kapitel 4.8	Kulturdenkmale o.ä. sind im Geltungsbereich oder unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	
	Geplant ist ein Wohngebiet am Siedlungsrand von Großenmeer, sodass die Belange indirekt gestärkt werden, aber nicht betroffen sind.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	
siehe Kapitel 4.9, 4.18	
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
siehe Kapitel 4.9	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	
siehe Kapitel 4.3, 4.4, 4.14, 4.16, 4.20	

<b>Betroffenheit</b>	<b>Keine Betroffenheit, weil ...</b>
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, siehe Kapitel 4.11, 4.12, 4.21	
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, siehe Kapitel 4.3, 4.13	
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, siehe Kapitel 4.3	
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts, siehe Kapitel 4.9	
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	
	Solche Gebiete sind nicht betroffen.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d, Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.	
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	Solche Vorhaben sind nicht geplant und auch nicht im Geltungsbereich vorhanden.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange	
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, siehe Kapitel 4.10	
b) der Land- und Forstwirtschaft, siehe Kapitel 4.11	Die Forstwirtschaft ist nicht betroffen.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, siehe Kapitel 4.10	
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus, siehe Kapitel 4.13	
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit, siehe Kapitel 4.13	
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen siehe Kapitel 4.12	
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	
siehe Kapitel 4.15	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	
	Geplant ist ein Wohngebiet am Siedlungsrand von Großenmeer auf überwiegend Grünlandfläche. Die Belange sind nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	
	Ein Konzept oder eine sonstige Planung liegt nicht vor.
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	
siehe Kapitel 4.16	
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	
	Geplant ist ein Wohngebiet am Siedlungsrand von Großenmeer, sodass die Belange indirekt gestärkt werden, aber nicht betroffen sind.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
siehe Kapitel 4.17	
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
siehe Kapitel 4.2	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
siehe Kapitel 4.9	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
siehe Kapitel 4.3	

Es sind außerdem private Belange betroffen (s. Kapitel 4.21).

#### 4.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen. Südlich des Ortsteils Großenmeer wird die Bundesstraße B 211 als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt. Östlich von Großenmeer wird zudem ein Vorranggebiet Torferhaltung dargestellt. Südwestlich des Ortsteils verläuft zudem ein Vorranggebiet Biotopverbund (linienförmig).



Abbildung 1: Ausschnitt LROP 2017

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch ordnet den Ortsteil Großenmeer als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ein. Das

Plangebiet liegt innerhalb einem Vorbehaltsgebiet für die landschaftsbezogene Erholung. In einem östlichen Streifen des Geltungsbereiches stellt das RROP zudem ein Vorranggebiet Torferhaltung sowie ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen dar. Durch den Geltungsbereich verläuft eine Fernwasserleitung.



Abbildung 2: Ausschnitt RROP Landkreis Wesermarsch

Das LROP und das RROP formulieren Ziele und Grundsätze für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Die Einrichtungen zur Daseinsvorsorge sollen gut mit dem ÖPNV, dem Fahrrad und zu Fuß erreichbar sein (Kapitel 2.1 01 1). Es sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung Maßnahmen zum Schutz des Klimas umgesetzt werden, insbesondere auch über Maßnahmen der Innenentwicklung (Kapitel 1.5).

Im Ortsteil Großenmeer sind Wohnstätten zu sichern, aber auch zu entwickeln. Da eine entsprechende Entwicklung über Maßnahmen der Innenentwicklung nicht möglich ist, wird zur Umsetzung des raumordnerischen Ziels Außenbereichsfläche in Anspruch genommen. Die Belange der Landwirtschaft und der landschaftsbezogenen Erholung werden an dieser Stelle ebenso als weniger bedeutend gewichtet.

Die Lage des geplanten Wohngebietes ermöglicht die Erreichbarkeit von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge mit Mitteln des Umweltverbunds. Es werden zudem kompakte Siedlungsstrukturen gestärkt.

Im weiteren Verfahren wird geklärt, inwieweit die Fernwasserleitung verlegt werden kann oder der städtebauliche Entwurf angepasst wird.

Im weiteren Verfahren wird ebenso geklärt, inwieweit die Planung mit dem Ziel der Torferhaltung vereinbar sein kann oder der städtebauliche Entwurf angepasst wird.

## 4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).

- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Die Gemeinde Ovelgönne hat daher analysiert, inwieweit alternative Flächen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten Alternativen für die geplante Neuausweisung auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 50 darstellen können. Sie hat dabei festgestellt, dass in Baugebieten in Großenmeer keine Baugrundstücke mehr vorhanden sind. Auch in Gebieten, in denen sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt, stehen nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde keine Baulücken mehr dem Markt zur Verfügung. Freie Baugrundstücke stehen noch an anderer Stelle in der Gemeinde zur Verfügung, jedoch nicht in diesem Umfang und insbesondere nicht mit dem Lagevorteil an der Bundesstraße mit Anbindung an die Stadt Oldenburg.

Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Ovelgönne gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Baugrundstücken auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde bedeuten würde, da alternative Flächen derzeit im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen.

#### 4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 Abs. 1 KSG). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Den Belangen des **Klimaschutzes** wird insbesondere durch die Berücksichtigung der Niedersächsische Bauordnung (NBauO) Rechnung getragen. Nach § 32a NBauO sind ab dem 01.01.2025 Wohngebäude mit einer Dachfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Dabei sind 50 % der Dachflächen mit Modulen zu belegen. Der Bebauungsplan Nr. 50 übernimmt eine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen für den Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes und zieht damit den Zeitpunkt der NBauO vor. Für die Umsetzungsebene wird im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien empfohlen, die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) und die Dachneigung zu optimieren. Bei der Anordnung der Gebäude auf die Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung zu achten, sodass solare Gewinne nutzbar sind.

Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB zum Ausschluss von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwasserversorgung kann spätestens seit der Klimaschutznovelle 2011, mit der die den Klimaschutz betreffenden Neuregelungen insbesondere in § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 in das Baugesetzbuch eingeführt wurden, auch aus Gründen des Klimaschutzes genutzt werden. Denn damit ist deutlich gemacht worden, dass die Bauleitplanung auch einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels leisten kann und soll. Um den Ausstoß weiterer Treibhausgase und Schadstoffmissionen zu vermeiden, ist im gesamten Geltungsbereich der Einsatz fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig. Zu fossilen Brennstoffen zählen insbesondere Kohle, Öl und Gas. Holz und Biomasse gelten dagegen als klimafreundlich, da sich diese Energien stetig erneuern. Ziel der Festsetzung ist der Schutz der Umgebung, auch mit seiner Erholungsfunktion für die Bevölkerung, vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan Nr. 50 direkt an das Siedlungsgebiet anschließt. Die Umgebung des Geltungsbereiches wird außerdem durch Erholungssuchende genutzt. Schädliche Umwelteinwirkungen betreffen Luftverunreinigungen als Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe. Auch der Ausstoß von CO<sub>2</sub> ist demnach als Luftverunreinigung anzusehen. Die Festsetzung wird auch vor dem Hintergrund des globalen Klimaschutzes und der Ziele auf Bundesebene getroffen. Die Gemeinde Ovelgönne bewertet die Festsetzung als für private Bauherren zumutbar. Erschließungskosten für das Verlegen von Gasleitungen werden gespart. Bei Neubauten bestehen bereits durch das Energiefachrecht hohe Anforderungen an die Wärmedämmung und an eine energieeffiziente Bauweise.

Ein Großteil von Treibhausgasen entsteht über den Gebäudesektor hinaus auch im Bereich Verkehr und Mobilität. Der Bebauungsplan Nr. 50 stärkt kompakte Siedlungsstrukturen und damit auch den Umweltverbund. Zudem bestehen für die Pendlerverflechtungen in Richtungen Oldenburg auch Mobilitätsangebote im Bereich des ÖPNV.

Auch den Belangen der **Klimaanpassung** wird mit dem Bebauungsplan Nr. 50 Rechnung getragen. Die Planung bereitet planungsrechtlich die Versiegelung von Freiräumen im Osten des bestehenden Siedlungsgebietes, die eine Klimafunktion ausüben können, vor. Dem ist entgegenzuhalten, dass sich der Geltungsbereich im ländlich geprägten Raum befindet. Das bestehende Siedlungsgebiet und auch die Planung weisen eine lockere Bebauungsstruktur auf, so dass die Frischluftzufuhr gewährleistet bleibt.

Die Planung soll zudem einen verbesserten Beitrag zum Umgang mit Hitze leisten. Insbesondere versiegelte Flächen heizen sich unter dem Einfluss einer hohen Sonneneinstrahlung stark auf, was gesundheitliche Folgen insbesondere für ältere Menschen haben kann. Insbesondere durch die Festsetzungen zur Nutzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze, die Begrenzung von Zufahrtsbreiten, dem Ausschluss sog. Schottergärten und der Dachbegrünung von Nebenanlagen wird die Versiegelung im Plangebiet möglichst gering gehalten. Durch die Festsetzung zur Pflanzung von Gehölzen wird ein Verschattungseffekt erzielt. Für die Umsetzungsebene wird die Pflanzung von weiteren Gehölzen zur Verschattung und Verbesserung des Kleinklimas empfohlen. Bei der Pflanzung von Gehölzen ist auf gute Pflanzqualitäten, ausreichend große Vegetationsflächen sowie gute Standortbedingungen zu achten. Insbesondere junge Bäume leiden unter den Folgen des Klimawandels.

Die Versiegelungsrate im Geltungsbereich hat auch Auswirkungen auf Überflutungen. Bei Starkregenereignissen kann das Niederschlagswasser auf versiegelten Flächen nicht versickern. Wild abfließendes Wasser, Erosion und Staunässe können mit negativen Folgen für den Menschen und Sachgüter einhergehen. Dem entgegen wirkt neben einer möglichst geringen

Versiegelungsrate auch die Umsetzung von Dachbegrünung, die bei Starkregen einen Anteil an Niederschlagswasser aufnehmen kann. Auch auf Ebene der Objektplanung können Maßnahmen umgesetzt werden, die Beeinträchtigungen durch Überflutungen minimieren. Dazu zählen zum Beispiel das Bauen auf Stelzen, dem Absehen von Kellergeschossen oder der Umsetzung von Regenwasserzisternen.

#### 4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen.

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Der Bebauungsplan weist allgemeine Wohngebiete aus. Im Umfeld befinden sich weitere allgemeine Wohngebiete. Die Planung fügt sich in den Bestand ein. Die Erschließung der Grundstücke kann umgesetzt und die Grundstücke können zugänglich gemacht werden. Grenzabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung können eingehalten werden, sodass im Plangebiet eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

##### Lärmimmissionen

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 211 und zu gewerblichen Nutzungen. Im Rahmen der Planung wurde ein Schallgutachten<sup>2</sup> erarbeitet. In der DIN 18005 Beiblatt 1 sind Orientierungswerte zum Schutz der allgemeinen Wohngebiete angegeben:

Orientierungswerte nach Beiblatt 1, DIN 18005				
Gebietseinstufung	Verkehrslärm		Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Anlagen	
	Tageszeit (6 <sup>00</sup> - 22 <sup>00</sup> Uhr)	Nachtzeit (22 <sup>00</sup> - 6 <sup>00</sup> Uhr)	Nachtzeit (22 <sup>00</sup> - 6 <sup>00</sup> Uhr)	Tageszeit (6 <sup>00</sup> - 22 <sup>00</sup> Uhr)
Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete	55 dB(A)	45 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)

Abbildung 3: Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 (ted, S.5)

Untersucht wurden Geräuschemissionen und -immissionen durch Kfz-Verkehre auf Basis der Verkehrsuntersuchung<sup>3</sup>. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte im südlichen Teil des Geltungsbereiches sowohl tags als auch nachts auf einer Höhe von 2 m über GOK (Geländeoberkante) und auf einer Höhe von 5 m über GOK überschritten. Um dem Schutzzweck innerhalb von Wohnräumen Rechnung zu tragen, wurden Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109-1 ermittelt, auf deren Grundlage die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen abgeleitet wurden. Die allgemeinen Wohngebiete befinden sich innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis V. Die Anforderungen, die sich auf Grundlage der Lärmpegelbereiche ergeben, sind auf Umsetzungsebene einzuhalten.

<sup>2</sup> ted (technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH): Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 50 „Wohnbaugebiet Großenmeer Ost“ der Gemeinde Ovelgönne. Projekt Nr.: 20220101. Stand: 26.10.2023, Bremerhaven

<sup>3</sup> Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: Verkehrsuntersuchung zum geplanten Wohnbaugebiet Ost in Großenmeer, Gemeinde Ovelgönne. Stand: 31.03.2023, Hannover

Die Gemeinde Ovelgönne hat die Ergebnisse des Schallgutachtens nachvollzogen und für plausibel erklärt. Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zum passiven Schallschutz fest. Aktive Schallschutzmaßnahmen sollen zum Schutz des Ortsbildes nicht umgesetzt werden.

Es wurden ferner die Geräuschimmissionen durch die Pumpstation südöstlich des Geltungsbereiches untersucht. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte unterschritten.

Geruchsimmissionen

Im Umfeld befinden sich keine größeren landwirtschaftlichen Hofstellen, die Geruchsimmissionen erwarten lassen.

#### **4.5 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung**

Der Gemeinde liegen Anfragen für neue Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser vor. Die Planung reagiert auf die Wohnbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung und ermöglicht die Eigentumsbildung. Die Anforderungen des kostensparenden Bauens werden dadurch umgesetzt, dass unterschiedliche Grundstücksgrößen angeboten werden können. Weitere Anforderungen sind auf Umsetzungsebene zu beachten. Die Belange stehen im Einklang mit den aufgeführten Belangen.

#### **4.6 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung**

Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Raum. Hier sind die Angebote für soziale und kulturelle Bedürfnisse etc. im Vergleich zu städtischen Räumen weniger stark ausgeprägt. Dennoch befinden sich im Ortsteil Großenmeer in fußläufiger Entfernung Sportangebote, die freiwillige Feuerwehr mit Jugendfeuerwehr, eine Kindertagesstätte sowie gastronomische Angebote. Weitere familien- und seniorenbezogene Angebote sowie Einrichtungen des Bildungswesens und kulturelle Angebote werden in der Stadt Oldenburg bereitgehalten.

#### **4.7 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile**

Die Planaufstellung wird mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung begründet. Die Ergänzung der Siedlungsstrukturen in Großenmeer erfolgt unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung. Es werden kompakte Siedlungsstrukturen gestärkt, sodass der Ortskern von Großenmeer fußläufig erreichbar ist. Die Planung trägt zu einer zeitgemäßen und nachfrageorientierten Weiterentwicklung des Ortsteils bei. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

#### **4.8 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Das Orts- und Landschaftsbild verändert sich durch die Planung. Im Osten entsteht ein neuer Siedlungsrand. Die Planung orientiert sich an der Bestandsbebauung, sodass sich das neue Wohngebiet in das bestehende Landschaftsbild einfügt. Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist bereits durch diverse Infrastruktureinrichtungen vorbelastet. Zudem werden die vorhandenen Gehölze größtenteils erhalten. Insgesamt stehen die Belange des Orts- und Landschaftsbildes der Planung nicht entgegen.

## 4.9 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

*Das Kapitel wird zur Entwurfsfassung ergänzt. In der Vorentwurfsfassung wird auf den Umweltbericht (Teil II der Begründung) verwiesen.*

## 4.10 Belange der Wirtschaft

Die Belange werden durch die Planung gestärkt, da diese zum einen zu einer stabilen Bevölkerungsentwicklung beiträgt, zum anderen auch in allgemeinen Wohngebieten nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

## 4.11 Belange der Landwirtschaft

Die Gemeinde Ovelgönne hat bei der Abwägung der Belange „landwirtschaftliche Flächennutzung“ versus „Entwicklung von Baugrundstücken“ der Entwicklung der Wohngrundstücke das höhere Gewicht beigemessen. Dabei stellt die Gemeinde in die Abwägung ein, dass keine gleichwertigen Alternativflächen auf landwirtschaftlich ungenutzten Grundstücken in der Gemeinde zur Verfügung stehen und dass die Hergabe der landwirtschaftlichen Flächen auf Freiwilligkeit basiert. Die Gemeinde hat das Erfordernis zur Überplanung der Flächen erkannt. Das Erfordernis ist gegeben, um die Entwicklung des Ortsteiles Großenmeer sicherzustellen. Die Gemeinde möchte mit der Bereitstellung von Wohngrundstücken auch einem Bevölkerungsverlust und daraus resultierenden negativen Folgen wie Verlust an Kaufkraft und Verlust von Steuereinnahmen entgegenwirken.

## 4.12 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Laut NIBIS Kartenserver (Stand 10/2023) sind im Geltungsbereich Kohlenwasserstoffe (Bergwerksfeld Delmenhorst-Elsfleth) vorhanden. Aktueller Rechtsinhaber ist OEG. Die Bergbaurechte sind großflächig. Es ist nicht mit Auswirkungen auf das Bergrecht zu rechnen

## 4.13 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch öffentliche und private Leistungsträger übernommen.

Das anfallende Schmutzwasser soll über ein Freigefällekanal in ein bestehendes Schmutzwassernetz abgeführt werden.

## 4.14 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist. Im Rahmen der Planung wurden ein Entwässerungskonzept<sup>4</sup> erarbeitet und eine geotechnische Untersuchung<sup>5</sup> durchgeführt. Im Ergebnis ist aufgrund wenig durchlässiger Torf- und Kleischichten eine Versickerung im Geltungsbereich nicht möglich. Es sind daher verschiedene entwässerungstechnische Einrichtungen (Rückhalteräume, Entwässerungsgräben, Verrohrungen) zu errichten. Das Rückhaltevolumen wurde so groß gewählt, dass bei dem angesetzten 10-jährlichen Bemessungsregen kein zusätzliches Oberflächenwasser, im Vergleich zum Bestand bzw. zum natürlichen landwirtschaftlichen Abfluss, abgeleitet wird. Die Entwässerungssysteme außerhalb des Plangebietes, wurden im Konzept berücksichtigt und in die Planung miteinbezogen. Bei dem vorliegenden Konzept wurden

<sup>4</sup> Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau: Bhörn Thieling e.K. B-Plan Nr. 50. Erschließung „Wohngebiet Großenmeer Ost“. Erläuterungsbericht. Projektnummer: 2605. Stand: Oktober 2023, Stadland

<sup>5</sup> rasterder erdbaulabor GmbH & Co. KG: Geotechnischer Bericht. Erschließung Bau-gebiet B-Plan 50 „Großenmeer Ost“ 26939 Ovelgönne. Projekt-Nr.: 23.223. Stand: 27.07.2023, Rastede

die vorhandenen Grabenbeziehungen aufgenommen, damit die grundsätzliche Entwässerungsrichtung beibehalten werden kann.

#### 4.15 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet wird an den Dorfweg, die Straße Am Dobben und an die Meerkircher Straße angebunden, sodass der Geltungsbereich an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden wird.

Im Rahmen der Planung wurde eine Verkehrsuntersuchung<sup>6</sup> durchgeführt. Im Ergebnis belaufen sich die neuen Belastungen durch das geplante Wohngebiet auf wenige hundert Kfz pro Werktag. Die neue Anbindung auf der Meerkircher Straße kann ohne Linksabbiegestreifen erfolgen. Die betrachteten Knotenpunkte (Planstraße/Meerkircher Straße und Meerkircher Straße/Bundesstraße B 211) sind aufgrund der geringen Belastung leistungsfähig. Auch nach Realisierung des neuen Wohngebietes ergibt sich an allen Knotenpunkten eine mindestens ausreichende Leistungsfähigkeit. Nördlich von Großenmeer wird derzeit die neue Trasse der Bundesautobahn BAB 20 geplant. Damit einher geht eine deutliche Entlastung der B 211, sodass sich perspektivisch die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes an der Meerkircher Straße noch verbessern wird.

Die Gemeinde hat die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung nachvollzogen und erachtet diese als plausibel. Mit Ausweisung eines neuen Wohngebietes kann die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Erschließungsstraßen als gesichert dargestellt werden.

Das Plangebiet ist auch in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. Die Bushaltestelle Großenmeer Marktplatz befindet sich im Ortszentrum. Die fußläufige Erreichbarkeit ist vor allem für den südlichen Teil des geplanten Wohngebietes gewährleistet. Für den nördlichen Teil ist es sinnvoll, dass die „letzte Meile“ ggf. über die Nutzung von Fahrrädern o.ä. bewältigt wird. Die Bushaltestelle wird von den Linien 440, 446 und 463 angefahren. Es besteht insbesondere eine Anbindung an die Städte Oldenburg, Brake, Bremerhaven/Nordenham und Elsfleth sowie an den Ortsteil Oldenbrok.

Die verkehrlichen Belange werden in der Planung berücksichtigt.

#### 4.16 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem

---

<sup>6</sup> Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: Verkehrsuntersuchung zum geplanten Wohnbaugebiet Ost in Großenmeer, Gemeinde Ovelgönne. Stand: 31.03.2023, Hannover

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ<sub>extrem</sub>
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ<sub>100</sub>)
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQ<sub>häufig</sub>)

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten mit dem Risiko HQ<sub>extrem</sub> liegt.

Nach § 78b WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand Großenmeers und grenzt im Westen und Süden an Siedlungsgebiete. Das betroffene Risikogebiet umfasst nahezu den gesamten Landkreis Wesermarsch, sodass Bauvorhaben nicht grundsätzlich entgegenstehen. Auf Genehmigungsebene ist sicherzustellen, dass die Vorhaben die Belange des Hochwasserschutzes nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen. Im Rahmen der Objektplanung ist eine hochwasserangepasste Bauweise zur Vermeidung von erheblichen Sachschäden oder zum Schutz von Leben und Gesundheit zu berücksichtigen. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Aspekte, die hier in Frage kommen, sind: Die Anpassung der Höhenlage im Hinblick auf die zu erwartenden Hochwasserspiegel, der Ausschluss von bestimmten Nutzungen in gefährdeten Geschossen und die Wahl geeigneter Baumaterialien. Auch eine hochwasserangepasste Gründung und Gebäudeausstattung, die Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen und die Sicherung der Installationen sollen dazu beitragen, spätere Schäden und Gefahren zu vermeiden.

Gemäß § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 S. 1 (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

Die Gemeinde Ovelgönne geht davon aus, dass bauliche Maßnahmen mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes vereinbar sind und die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigen. Auf Genehmigungsebene wird sichergestellt, dass das Vorhaben die Belange des Hochwasserschutzes nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt.

#### **4.17 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen**

Im Geltungsbereich sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser geplant, die ausreichend Platz für Gärten bieten. Eine Grünfläche für die Naherholung bzw. als Aufenthaltsfläche ist im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Auch das nähere Umfeld bietet ausreichende Freiräume. Die Versorgung mit Grün- und Freiflächen kann als gesichert eingestuft werden.

#### **4.18 Belange des Bodenschutzes**

Die geotechnische Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass der Bodenaufbau als nur wenig tragfähig und setzungsempfindlich einzustufen ist. Es stehen aktuell und potenziell sulfatsaure Böden an, sodass bei einem Bodenaustausch mit erheblichen Entsorgungskosten zu rechnen ist.

Die Belange stehen der Planung nicht entgegen, werden aber auf Umsetzungsebene berücksichtigt.

#### **4.19 Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

#### **4.20 Altlasten**

Laut NIBIS Kartenserver (Stand Oktober 2023) sind im Geltungsbereich keine Altlasten vorhanden.

#### **4.21 Private Belange**

Der Bebauungsplan überplant ein Bestandsgebäude, welches jedoch im Einvernehmen mit Grundstückseigentümer/n nicht erhalten werden soll.

### **5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die Gemeinde Ovelgönne führt im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

#### **5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **5.3 Ergebnisse der Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## **5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## **6 Inhalte der Planung**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Umsetzung eines neuen Wohngebietes werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

Die ausgeschlossenen Nutzungen fügen sich aufgrund ihrer Standortanforderungen und ihres Emissionsverhaltens nicht in die künftige Siedlungsstruktur ein. Es ist vorrangiges Ziel, Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist Ladeinfrastruktur für Elektromobilität im Sinne von Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässig. Die Gemeinde Ovelgönne unterstützt die Ziele der Energiewende. Elektromobilität soll daher gefördert werden.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Allgemeine Wohngebiete WA 1

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 sollen Ein- und Zweifamilienhäuser in Anlehnung an den angrenzenden Bestand sowie zur offenen Landschaft hin entstehen. Es sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, um eine optimale Ausnutzung der Wohnbaugrundstücke zu ermöglichen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gilt für Pultdächer im WA 1 entlang der Bestandsbebauung im Westen des Plangebietes, dass die jeweilige Gebäudeseite mit der niedrigeren Traufhöhe in Richtung der Bestandsbebauung ausgerichtet werden muss. Damit soll erreicht werden, dass zu den Bestandsgrundstücken hin keine gefühlte Dreigeschossigkeit entsteht. Staffelgeschosse ist ausgeschlossen, da sich diese zu der Bestandsbebauung und zur offenen Landschaft hin nicht einfügen würden. Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind oberste Geschosse, die gegenüber den Außenwänden des Gebäudes teilweise oder allumseitig zurückversetzt sind. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden zur Umsetzung von zwei maximal zwei Vollgeschossen im Ein- und Zweifamilienhaussegment die maximal zulässigen First- und Traufhöhen baulicher Anlagen in m über NHN festgesetzt (entspricht bei gemittelter Geländehöhe etwa einer Firsthöhe von 10,00 m und einer Traufhöhe von 6,00 m). Die Grundflächenzahl von 0,35 bleibt hinter dem Orientierungswert für Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete zurück. Damit wird die Lage im ländlicheren Raum berücksichtigt und die Versiegelung minimiert.

#### Allgemeine Wohngebiete WA 2

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 sollen kleinere Stadtvillen für ein oder zwei Wohnparteien entstehen. Hier sollen zwei Vollgeschosse zwingend errichtet werden. Ziel ist es, eine etwas höhere städtebauliche Dichte im zentralen Teil des Plangebietes entstehen zu lassen, um die Fläche optimal zu nutzen. Staffelgeschosse sind ausgeschlossen, da sich diese nicht in

die Zielsetzung einfügen würden. Im WA 2 wird somit eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden die maximal zulässigen First- und Traufhöhen baulicher Anlagen in m über NHN festgesetzt (entspricht bei gemittelter Geländehöhe etwa einer Firsthöhe von 11,00 m und einer Traufhöhe von 6,00 m). Die Firsthöhe im WA 2 kann die Firsthöhe im WA 1 geringfügig überschreiten. Die Grundflächenzahl von 0,35 bleibt hinter dem Orientierungswert für Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete zurück. Damit wird die Lage im ländlicheren Raum berücksichtigt und die Versiegelung minimiert.

### Allgemeine Wohngebiete WA 3

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 sollen Mehrfamilienhäuser entstehen. Es sind zwei Vollgeschosse sowie Staffelgeschosse zulässig, da in diesen Bereichen die größte städtebauliche Dichte erzeugt werden soll. Die zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 sowie die Höhenfestsetzungen untermauern die städtebauliche Zielsetzung. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden die maximal zulässigen First- und Traufhöhen baulicher Anlagen in m über NHN festgesetzt (entspricht bei gemittelter Geländehöhe etwa einer Firsthöhe von 11,50 m und einer Traufhöhe von 9,00 m). Zulässig ist aufgrund erhöhter Anforderungen an die Freiflächengestaltung eine Grundflächenzahl von 0,4. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 Flächen von Tiefgaragen nicht in die Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche einzurechnen, soweit die nicht überbauten Flächen auf den Tiefgaragen mit einer Substratüberdeckung von mindestens 0,50 m mit Ausnahme von notwendigen Zu- und Ausfahrten sowie Terrassen und Wegen versehen werden. Hiermit soll ein Anreiz geschaffen werden, Tiefgaragen zu errichten und den ruhenden Verkehr in einen nicht sichtbaren Bereich zu verlagern.

### Allgemeines Wohngebiet WA 4

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 sollen Kettenhäuser entstehen als Abschirmung zur südlichen Verkehrsstraße entstehen. Zulässig sind zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschosse, um eine optimale Ausnutzung zu erreichen, aber nicht zu hohe Gebäudekörper in Richtung Süden zu erzielen. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden die maximal zulässigen First- und Traufhöhen baulicher Anlagen in m über NHN festgesetzt (entspricht bei gemittelter Geländehöhe etwa einer Firsthöhe von 10,00 m und einer Traufhöhe von 6,00 m). Hier wird ebenso aufgrund von höheren Anforderungen an die Freiflächengestaltung eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

### Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4

Der obere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO der Schnittpunkt von dem aufgehenden Mauerwerk und dem obersten Punkt der Dachhaut. Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses im WA 3 bezieht sich die Traufhöhe auf das Staffelgeschoss. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe die obere Dachhaut des obersten Geschosses oder bei Ausbildung einer Attika die Oberkante der Attika. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind für eine Flexibilität in der Gebäudeausstattung untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO.

Flächen, die mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz der Umwelt bei der Ermittlung der Grundfläche der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO vollständig einzurechnen.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Zur Umsetzung der beschriebenen städtebaulichen Ziele sind im WA 1 und im WA 2 Einzel- und Doppelhäuser, im WA 3 Einzelhäuser und im WA 4 Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO gilt in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 in der abweichenden Bauweise die offene Bauweise. Abweichend wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzt, dass für Einzelhäuser Gebäudelängen bis maximal 20 m und für Doppelhaushälften bis maximal 15 m zulässig sind. Ziel ist, dass eine kleinteilige Bebauungsstruktur entsteht, die sich in den Bestand einfügt.

Im WA 4 darf eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden. Hintergrund ist die besondere Lage zwischen den Verkehrsstraßen. Wohngebiete grenzen nicht direkt an das WA 4.

### **6.4 Mindestgrundstücksgröße**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser bzw. 300 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften. Das geplante Wohngebiet soll sich in den Bestand einfügen.

### **6.5 Zahl der Wohneinheiten**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für die allgemeinen Wohngebiete die zulässige Zahl der Wohneinheiten wie folgt festgesetzt:

WA 1 und WA 2: maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude und pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit

WA 3: maximal 8 Wohneinheiten pro Gebäude und pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit

WA 4: pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit

Die Festsetzung setzt die beschriebenen städtebaulichen Ziele um. Das geplante Wohngebiet soll sich insbesondere in Bezug auf die städtebauliche Dichte in den Bestand einfügen.

### **6.6 Straßenverkehrsfläche**

Der Bebauungsplan setzt öffentliche Straßenverkehrsfläche auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts fest. Die Haupterschließungsstraßen werden in einer Breite von 11,50 m festgesetzt, sodass neben der Fahrbahn auch ein Gehweg und Verkehrsgrün entstehen kann. Die weiteren Erschließungsstraßen werden abgestaffelt in einer Breite von 6,50 m bzw. 4,50 m (Sticherschließungen) festgesetzt.

### **6.7 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind zwischen den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und den den Straßenbegrenzungslinien zugewandte Baugrenzen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Im Straßenraum sollen Sichtbezüge möglichst bestehen bleiben. Dies trägt zu einem offenen wirkenden Ortsbild bei.

## 6.8 Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gewässerunterhaltung festgesetzt. Zulässig ist die Nutzung der Flächen für die Versickerung. Die Gewässerunterhaltung und damit auch die Oberflächenentwässerung werden damit gewährleistet.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gewässerunterhaltung festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig, um die Gewässerunterhaltung und damit die Oberflächenentwässerung im Plangebiet gewährleisten zu können.

Es wird ferner eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Aufenthaltsfläche / Versickerung festgesetzt. Hier sollen Möglichkeiten für die Naherholung geschaffen werden. Die Fläche kann als Aufenthaltsfläche ausgestaltet werden. Gleichzeitig leisten unversiegelte Flächen einen Beitrag zur Versickerung von Niederschlagswasser.

## 6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind nicht überdachte Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine oder wassergebundene Decke) anzulegen. Dies fördert einen Verbleib von Niederschlagswasser im örtlichen Wasserkreislauf.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist in den allgemeinen Wohngebieten je Baugrundstück eine Zufahrt inklusive Zuwegung von maximal 4 m Breite von der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrten für mehrere Gebäude ist eine Zufahrt inklusive Zuwegung von maximal 6 m Breite zulässig. Die Versiegelung soll zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft möglichst begrenzt werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M1** eine Anlage zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubauen. Die Aufweitungsbereiche sind naturnah mit wechselnden Böschungslinien und unterschiedlichen Böschungsneigungen anzulegen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M2** die Gräben für die Oberflächenentwässerung aufzuweiten.

## 6.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ist in den allgemeinen Wohngebieten zur Durchgrünung des neuen Wohnquartiers je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm (oder vergleichbar) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind nachzupflanzen.

Geeignete Arten für Laubbäume sind Eberesche, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde, Schwarzerle, Wildapfel, Birke oder Vogelkirsche, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm.

Geeignete Arten für Obstbäume sind für Apfelbäume: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling, für Birnenbäume: Gute Graue, Köstliche von Charneu, Gellerts Butterbirne, für Kirschbäume: Lucienkirsche, Oktavia, Morellenfeuer, Hochstamm, 8 bis 10 cm Stammumfang.

Die Auswahl der geeigneten Bäume berücksichtigt insbesondere die Bodenverhältnisse im Raum Ovelgönne.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie die Dächer von Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> mit einer extensiven Dachbegrünung zu realisieren. Dies hat einen positiven Effekt in Bezug auf den Verbleib von Niederschlagswasser im örtlichen Wasserkreislauf und kann auch einen Beitrag zum Artenschutz leisten. Zu verwenden sind standortgerechte Kräuter und Gräser. Dächer mit einer Neigung von mehr als 20 Grad sind von der Regelung ausgenommen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind zur Durchgrünung des Plangebietes ebenerdige Stellplatzanlagen ab fünf Stellplätzen mit einer Heckenanpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen einzugrünen, ausgenommen sind Zufahrten. Die Heckenanpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind nachzupflanzen.

### **6.11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB sind zum Schutz von Natur und Landschaft die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

### **6.12 Fossile Brennstoffe**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB ist in den allgemeinen Wohngebieten zur Förderung erneuerbarer Energien die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig (siehe auch Kapitel 4.3). Holz und Biomasse sind als Brennstoffe zulässig.

### **6.13 Photovoltaik- und andere Solaranlagen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB sind zur Förderung erneuerbarer Energien i.S. des § 32a NBauO Dachflächen mit mehr als 50 m<sup>2</sup> zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (siehe auch Kapitel 4.3). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die Kombination von Photovoltaik- und anderen Solaranlagen mit einer Dachbegrünung ist zulässig.

### **6.14 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

Zur Umsetzung der im Schallgutachten empfohlenen Maßnahmen werden die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen.

Die gebietstypischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005:2023-07 für Geräusche aus öffentlichem Verkehr werden durch Schallimmissionen von Kfz-Verkehren auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen teilweise überschritten. Für das Plangebiet wurden nach DIN 4109-1:2018-01 Lärmpegelbereiche ermittelt, aus denen sich die Anforderungen an die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w\text{ ges}}$  der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit der jeweiligen Raumart ableiten. Beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen ist die Anforderung einzuhalten.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75

Die Anforderung an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w\text{ ges}}$  in dB ermittelt sich wie folgt:

$$R'_{w\text{ ges}} = L_a - K_{\text{Raumart}}$$

$L_a$  maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A)

$K_{\text{Raumart}} = 25$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{\text{Raumart}} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{\text{Raumart}} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w\text{ ges}} = 35$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w\text{ ges}} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches;

Der Nachweis über die Einhaltung ist nach DIN 4109-2:2018-01 Abschnitt 4.4 zu führen.

Für die vom Verkehrsweg abgewandten Gebäudeseiten kann der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.5 ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB,

- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

Es ist zu berücksichtigen, dass durch die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenbauteile nicht unterschritten wird (schalldämmte Lüftungseinrichtung).

## 7 Örtliche Bauvorschriften

Es werden örtliche Bauvorschriften erlassen, um ein attraktives, harmonisches und durchgrüntes Plangebiet zu schaffen und gleichzeitig ein Einfügen in den Bestand zu gewährleisten.

### 1. Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 1 und 3 NBauO gelten für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohnbaugebiet Großenmeer Ost“, es sei denn, es werden abweichende Regelungen getroffen.

### 2. Einstellplätze

Gemäß § 84 Abs. 1 NBauO i.V.m § 47 Abs. 1 NBauO sind in dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 mindestens 1,5 Einstellplätze pro Wohneinheit auf den Baugrundstücken herzustellen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind mindestens 2 Einstellplätze pro Wohneinheit herzustellen. Der ruhende Verkehr soll auf den privaten Baugrundstücken platziert werden, um den Straßenraum nicht zu überfrachten.

### 3. Dachformen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO sind in Anlehnung an die regionale Baukultur und den angrenzenden Bestand in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 nur symmetrisch geneigte Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe oder Pultdächer zulässig. Im WA 4 sind abweichend auch Flachdächer zulässig. Pultdächer sind mit einer Neigung von maximal 25 Grad auszubilden, um einer gefühlten Dreigeschossigkeit, insbesondere angrenzend an die Bestandsbebauung, vorzubeugen.

### 4. Dachaufbauten

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO können in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 Dachaufbauten und Dachgauben in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 50 Prozent der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand von Ortgang und Grat des Walmdaches muss mindestens 1,50 m betragen. Zielsetzung ist es, in Anlehnung an die Bestandsbebauung eine kleinteilige Baustruktur zu schaffen.

### 5. Dacheindeckung

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 glasierte Dacheindeckungen unzulässig, da diese reflektieren und die Wahrnehmung stören können. Edelingobierte Dacheindeckungen sind zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind in Anlehnung an die regionale Baukultur und die Bestandsbebauung mit roten bis rotbraunen oder schwarzgrauen bis anthrazitfarbenen oder schwarzen Ton- oder Betonziegeln entsprechend nachfolgenden Farben einzudecken:

rot bis rotbraune Ton- oder Betonziegel, entsprechend den RAL-Farbtönen 2001-2002, 3000, 3002-3005, 3009, 3011, 3013, 3016. Zwischentöne sind zulässig.

schwarzgrau bis anthrazitfarbene oder schwarze Ton- oder Betonziegel, entsprechend den RAL-Farbtönen 7016, 7021, 7024, 9004, 9011. Zwischentöne sind zulässig.

Energetische Anlagen sowie Dachaufbauten sind von der Regelung ausgenommen.

### 6. Fassaden

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO ist in Anlehnung an die regionale Baukultur und die Bestandsbebauung in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bei der Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude und Garagen rotes bis rotbraunes unglasiertes Verblendmauerwerk (in den RAL-Farbtönen 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012; Zwischentöne sind zulässig) zu verwenden.

Ebenso zulässig sind Holz, heller Putz oder heller Klinker (in den RAL-Farbtönen 1014 elfenbein, 1013 perlweiß, 7035 lichtgrau, 7032 kieselgrau, 7044 seidengrau, 7047 telegrau 4, 9001 cremeweiß, 9002 grauweiß; Zwischentöne sind zulässig). Untergeordnete Bauteile und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien errichtet werden.

### 7. Einfriedung

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO sind in den Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 als Grundstückseinfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin zulässig:

- lebende Hecken bis 1,00 m Höhe und in einem Abstand von mindestens 0,50 m zur Fahrbahnkante bzw. falls vorhanden zum Gehweg
- dauerhaft begrünter und grundstücksinnenseitig gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m

- Holzzaun oder Mauer bis 1,20 m Höhe
- Kombination aus Holzzaun bis 1,20 m Höhe und lebender Hecke: Holzzäune sind dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mind. 2,00 m lange Abschnitte lebender Hecken/ Bepflanzungen zu gliedern; Hecken dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten und müssen einen Abstand zur Fahrbahnkante bzw. falls vorhanden zum Gehweg von 0,50 m aufweisen
- Gemauerter Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blickdurchlässigem Zaun: Sockel und Stützmauern max. 0,45 m Höhe, Einzelpfeiler maximal 1,20 m Höhe bei mind. 1,80 m Abstand untereinander.
- Einfriedungen mit Solarmodulen, sofern diese vertikal sowie horizontal gegliedert sind

Die Grundstücke sollen nicht vom Straßenraum abgeschottet werden, da dies auf Seiten des Betrachters einen unsicheren und geschlossenen wirkenden Eindruck erzeugen kann.

Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig.

#### 8. Vorgartengestaltung

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 3 m, gemessen von der Grenze der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme der in der textlichen Festsetzung für zulässig erklärten und in ihrer Breite beschränkten Zufahrten und Zuwegungen und in der örtlichen Bauvorschrift für zulässig erklärten Einfriedungen, als Vorgartenbereiche zu gestalten.

In den straßenseitig nicht überbaubaren Flächen sind nicht pflanzliche Elemente (z.B. Zäune, Mauern) über 1,20 m nicht zulässig. Dabei ist insbesondere eine weitergehende Versiegelung oder Befestigung unzulässig. 80% der Vorgartenfläche sind als Pflanzfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen. Abweichend sind innerhalb des WA 3 auch nicht überdachte, mit wasserdurchlässigen Deckschichten hergestellte Stellplätze zulässig.

Hintergrund ist die Begrenzung der Versiegelung und die Erhöhung des Grünanteils, um ein attraktives Wohngebiet zu schaffen.

#### 9. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

## 8 Ergänzende Angaben

### 8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 115.897 m<sup>2</sup> auf.

Allgemeine Wohngebiete	72.340 m <sup>2</sup>
Davon: WA 1	39.992 m <sup>2</sup>
Davon: WA 2	21.407,5 m <sup>2</sup>
Davon: WA 3	5.630,5 m <sup>2</sup>
Davon: WA 4	5.310 m <sup>2</sup>
Davon: Fläche zum Anpflanzen P2	380 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	6.876 m <sup>2</sup>
Davon: RRB / Flächen für Maßnahmen M1	2.347 m <sup>2</sup>
Davon: Verkehrsgrün mit Flächen für Erhalt	1.849 m <sup>2</sup>
Davon: Verkehrsgrün	298 m <sup>2</sup>
Davon: Versickerung / Gewässerunterhaltung / Aufenthaltsfläche gesamt	2.382 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	11.146 m <sup>2</sup>
Davon: Flächen für Anpflanzungen und Erhalt P1	1.116 m <sup>2</sup>
Davon: Gewässerunterhaltung	10.030 m <sup>2</sup>
Wasserflächen mit Flächen für Maßnahmen M2	9.513 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	16.022 m <sup>2</sup>

### 8.2 Daten zum Verfahrensablauf

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 50 „Wohnbaugebiet Großenmeer Ost“ beigelegt.

Ovelgönne, den

---

Der Bürgermeister