

# Übersichtsplan

Ohne Maßstab



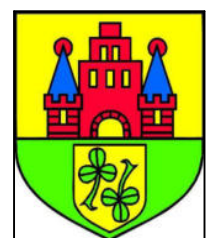
Kartengrundlage: LGLN 2024

## Bebauungsplan Nr. 49

"Gewerbegebiet Gildestraße – Teil III,  
Ortschaft Großenmeer"

im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB  
zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes

**Gemeinde Ovelgönne**  
Landkreis Wesermarsch



Im Auftrag:

Stand: 8/2024



Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg  
Fon: 0441 74 210 info@p3-plan-partner.de

für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

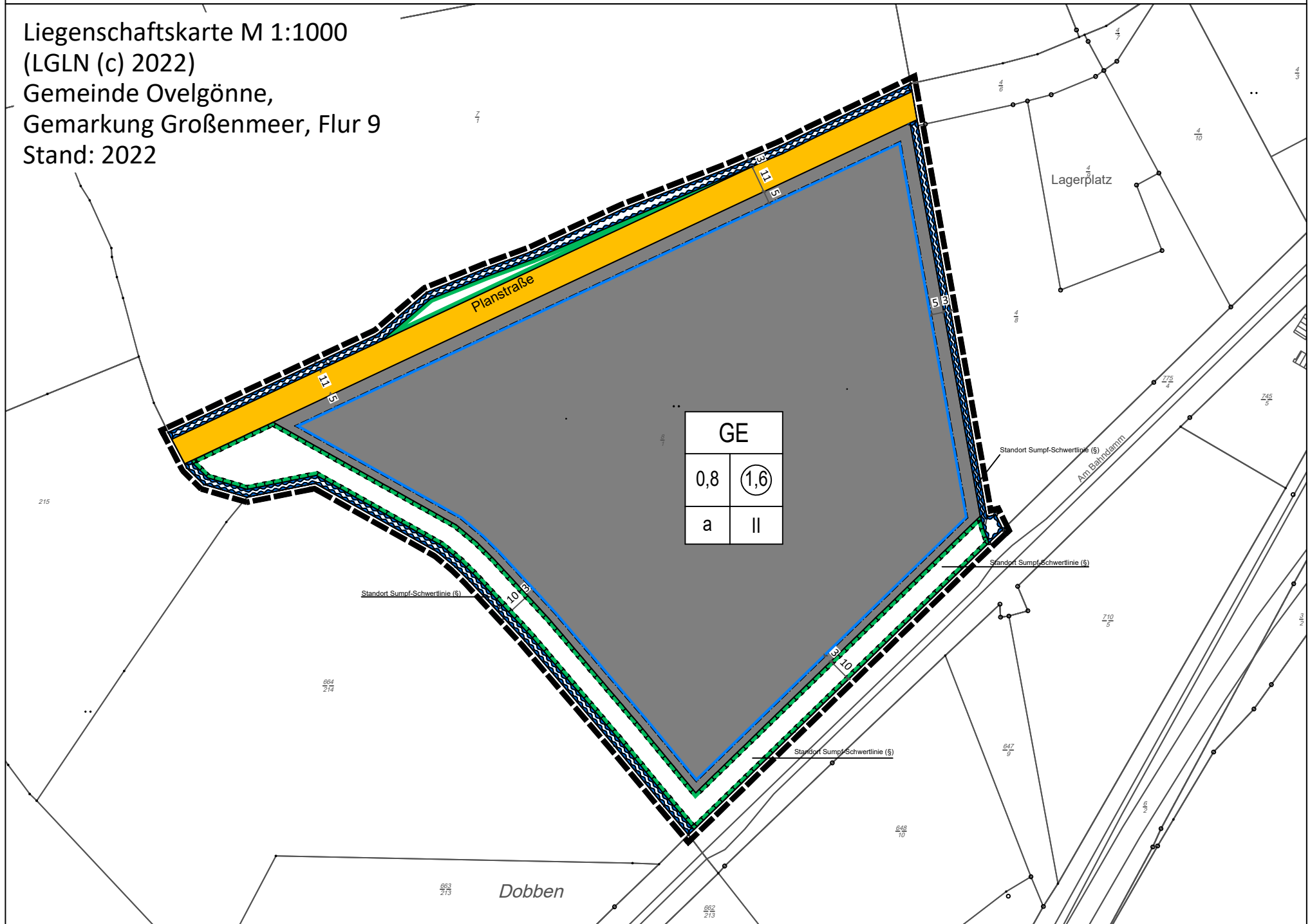
**Entwurf**

# Planzeichnung

Maßstab 1:1000



Liegenschaftskarte M 1:1000  
(LGLN (c) 2022)  
Gemeinde Ovelgönne,  
Gemarkung Großenmeer, Flur 9  
Stand: 2022



GE	
0,8	(1,6)
a	II

# Planzeichenerklärung gemäß PlanzV '90

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

siehe textliche Festsetzung § 1

Maß der baulichen Nutzung

1,6

Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,8

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise

siehe textliche Festsetzung § 2



Baugrenze

siehe textliche Festsetzung § 3

Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Planstraße)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

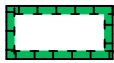
siehe textliche Festsetzung § 4.2



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

siehe textliche Festsetzung § 4.1



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## Rechtliche Grundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

**Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist

**Nds. Bauordnung** (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) geändert worden ist

**Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels** (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist

**Nds. Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) geändert worden ist

# Textliche Festsetzungen

## § 1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet (GE) sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- Biogasanlagen,
- Windenergieanlagen,
- Stallanlagen / Tierhaltungsanlagen,

## § 2 **Abweichende Bauweise** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind in der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zu errichten. Die Gebäudelänge darf mehr als 50,0 Meter betragen.

## § 3 **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig.

## § 4 **Minimierungsmaßnahmen / Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**4.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** - Die festgesetzten Flächen sind in einer Breite von mindestens 5 m von der Böschungsoberkante der Gräben extensiv zu pflegen. Hierbei ist eine mindestens 1-malige, maximal 2-malige Mahd, nicht vor dem 20. Juni bzw. vor dem 15. September vorzusehen. Die restlichen Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Gehölzanzpflanzungen sind nicht zulässig. Bauliche Anlagen jeder Art (u. a. Kompoststellen, Uferbefestigungen und -verbau) sind auf der gesamten Fläche unzulässig. Weiterhin sind Nutzungen unzulässig, die den Lebensraum des Grabens als Ganzes, den Wert seiner Bestandteile sowie die charakteristische Ausprägung als landschaftliches Gliederungselement beeinträchtigen. Auf den Flächen soll – infolge der hohen Verdichtungsempfindlichkeit auf eine Befahrung des feuchten Bodens mit schweren Fahrzeugen verzichtet werden.

**4.2 Flächen für die Wasserwirtschaft** – Die Gewässerunterhaltung ist nach den Anforderungen des Naturschutzes und 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 30. Februar. Das Mähgut ist abzufahren. Für notwendige Verrohrungen z.B. im Zuge von Erschließungsstraßen sind Rohrdurchmesser von mindestens 800 mm (DN 800) zu verwenden, um eine Durchgängigkeit für z.B. Amphibien zu gewährleisten.

**4.3 Pflanzmaßnahmen** - Entlang der nördlichen Grenze der Erschließungsstraße (Planstraße) sind in einem Abstand von je 10 m Bäume zu pflanzen. Es sind standortgerechte und klimaresiliente Arten zu verwenden (z.B. Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Feld-Ahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk')). Zu verwenden ist eine Baumschulqualität als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm. Die Bäume sind fachgerecht dauerhaft zu unterhalten, Abgänge sind binnen Jahresfrist gleichwertig zu ersetzen.

# Hinweise

**Militärische Belange** - Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze (§ 18 a Luftverkehrsgesetz). Bauliche Anlagen, einschließlich untergeordneter Gebäudeteile, dürfen eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Bei Baukränen und entsprechenden Höhen ist im Vorfeld die Zustimmung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzuholen.

**Besonderer Artenschutz - Sumpf-Schwertlilien** - In den im Plan markierten Bereichen der Gräben befinden sich Standorte von Sumpf-Schwertlilien. Soweit diese durch wasserwirtschaftliche Erfordernisse entfernt werden müssen, sind sie als geschützte Art (nach BArtSchV) an eine andere Stelle des Grabens zu verpflanzen.

**Artenschutz - Bauzeitregelung – Amphibien** - Bei der Beseitigung von Röhrichten und Hochstaudenfluren und bei einer ggf. erforderlichen Überbauung von Gräben ist die Einhaltung des § 39 BNatSchG zu gewährleisten. Diese Maßnahmen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Zum Schutz von Arten im Wasser und Schlamm, wie z.B. Amphibien, Schnecken oder Wasserkäfern sind die zu verrohrenden Grabenabschnitte im Vorfeld abzdämmen, ggf. vorhandene Wassertiere und Amphibien aufzunehmen und an geeigneten Stellen wieder auszusetzen. Grabenschlamm, der ggf. Amphibien, Schnecken oder Wasserkäfer beherbergt, ist im Nahbereich vorhandener Gräben abzulegen.

**Artenschutz - Bauzeitregelung Brutvögel** - Um die Tötung von Brutvögeln zu verhindern, ist die Baufeldfreimachung vom 1. Oktober bis 28. Februar, nur in der Zeit außerhalb der Brutphase, vorzunehmen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG). Falls prognostiziert wird, dass das Abschieben des Oberbodens sich in die Brutphase hinein ziehen, sind auf allen Eingriffsflächen geeignete Vergrämuungsmaßnahmen mit ökologischer Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen. Werden besetzte Vogelnester festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch abzustimmen.

**Kompensation** – Zur Kompensation des Eingriffs infolge der Planung wird eine Fläche im Flächenpool der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch herangezogen. Genutzt werden die Flurstücke Nr. 2 der Flur 3, Gemarkung Moorriem mit einer Größe von 34.234 m<sup>2</sup>, das zur Gänze beansprucht wird sowie das Flurstück Nr. 2 der Flur 54, Gemarkung Moorriem mit insgesamt 35.813 m<sup>2</sup> wovon anteilig 25.766 m<sup>2</sup> beansprucht werden. Der Bereich wird als Lebensraum für Wiesenvögel aufgewertet.

**Archäologische Bodenfunde** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Hölzer von Wegen oder Einbäumen, Knochen oder andere Reste von Moorleichen wie Haut, Stoffe oder Fell, Metallobjekte, Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg – Ofener Straße 15, Tel: 0441-205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind in § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

**Altlasten** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

**Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

**Landwirtschaftliche Flächen** - Das Plangebiet grenzt westlich und nördlich an landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Emissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken können. Diese Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Betrieben toleriert werden

**Gewässer / Gewässerrandstreifen** - Die notwendigen Gewässerrandstreifen zu Gräben sind zu beachten.

**Informationsgrundlagen** – Die den Festsetzungen zugrundeliegenden Gesetzesgrundlagen können bei der Gemeinde Ovelgönne eingesehen werden.

# Nachrichtliche Übernahmen

---

**Bergbau** – Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkfeldes Delmenhorst-Elsfleth, Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe. Eigentümer des Bergwerkfeldes ist die OEG, die Laufzeit der Berechtigung läuft auf unbefristete Zeit.

**Wasserwirtschaft** - Der Verlauf von klassifizierten Gewässerläufen (Gräben III. Ordnung) wurde als **Fläche für die Wasserwirtschaft** nachrichtlich übernommen. Die Unterhaltungs-, Sicherungs- und Räumerefordernisse der Gewässer und die Satzung der Wasseracht sind zu beachten. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt den Anliegern (§ 39, 40 WHG und § 69 NWG).

- **Gewässerunterhaltung** - Die Gewässerunterhaltung ist nach den Anforderungen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Wasserwirtschaft durchzuführen. Dies beinhaltet eine regelmäßige fachliche Unterhaltung der Fließgewässer. Eine wechselseitige Reinigung und Mahd ist im Zeitraum vom 1. September bis zum 30. Februar durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren.
- **Verrohrungen** - Für notwendige Verrohrungen der Gewässer (z.B. im Zuge von Erschließungsstraßen) sind im wasserrechtlichen Antrag Rohrdurchmesser von mindestens 800 mm (DN 800) zu berücksichtigen, um eine Durchgängigkeit insbesondere für Amphibien zu gewährleisten.

# Rechtliche Grundlagen

---

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

**Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist

**Nds. Bauordnung** (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) geändert worden ist

**Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels** (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist

**Nds. Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) geändert worden ist

# Verfahren

---

## Bebauungsplan Nr. 49

### „Gewerbegebiet Gildestraße – Teil III, Ortschaft Großenmeer“

---

#### Präambel

Aufgrund des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 3 und § 10 BauGB) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (§ 58 Abs. 2 Nr. 2 NKomVG) sowie der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Ovelgönne den Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Gildestraße – Teil III, Ortschaft Großenmeer“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Ovelgönne, den

SIEGEL

Bürgermeister

---

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat in seiner Sitzung am 18.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Gewerbegebiet Gildestraße – Teil III, Ortschaft Großenmeer“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich im ..... bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Ovelgönne, den

Bürgermeister

---

#### Veröffentlichung im Internet

Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat in seiner Sitzung am ..... dem Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Gildestraße – Teil III, Ortschaft Großenmeer“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich im ..... bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung, der Umweltbericht sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom ..... bis einschließlich zum ..... auf der Internetseite der Gemeinde Ovelgönne veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen im gleichen Zeitraum zu den üblichen Bürozeiten im Rathaus der Gemeinde aus und waren dort von jedermann einsehbar (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ovelgönne, den

Bürgermeister

---

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat den Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Gildestraße – Teil III, Ortschaft Großenmeer“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Ovelgönne, den

Bürgermeister

---



## Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 49 „Gewerbegebiet Gildestraße – Teil III, Ortschaft Großenmeer“ ist am ..... ortsüblich im ..... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Gildestraße – Teil III, Ortschaft Großenmeer“ ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ovelgönne, den

Bürgermeister

---

## Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 49 „Gewerbegebiet Gildestraße – Teil III, Ortschaft Großenmeer“

- ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs. 1 BauGB),
- ist eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans (§ 214 Abs. 2 BauGB),
- sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges (§ 214 Abs. 1 Nr. 1 und § 214 Abs. 3 BauGB)

beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ovelgönne, den

Bürgermeister

---

## Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000

Gemeinde Ovelgönne, Gemarkung Großenmeer, Flur 9

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 2022

Herausgebervermerk: © 2022, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake, den

Katasteramt

---

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210, info@p3-plan-partner.de

Oldenburg, den

Dr. Schneider / Planverfasser