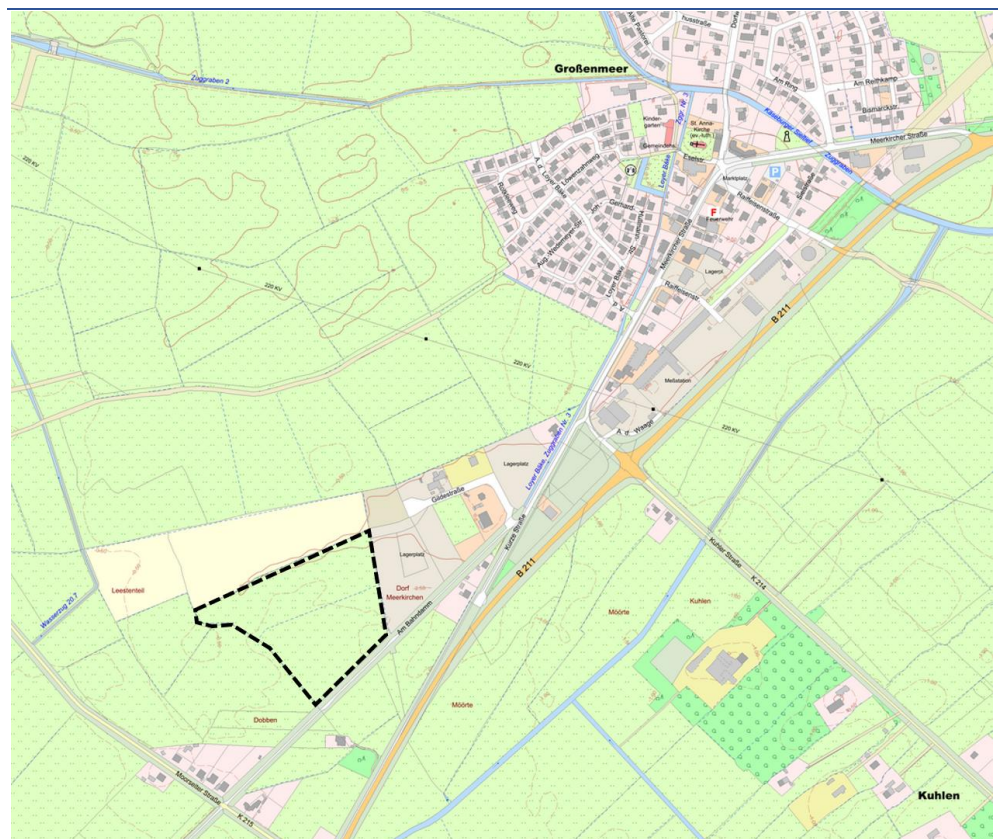




Begründung

27. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49
„Gewerbegebiet Gildestraße – Teil III, Ortschaft Großenmeer“



© GeoBasis-DE/LGLN (2024), Daten um Geltungsbereich ergänzt

Stand 2/2025
Fassung für den Satzungsbeschluss

Erstellt im Auftrag der Gemeinde:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * E-Mail info@p3-plan-partner.de



A	Begründung	
1	Anlass / Ziel / Planerfordernis	2
2	Planungsgrundlagen	2
3	Prüfung der Belange / Abwägung	5
3.1	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	6
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 21 BauGB)	7
3.3	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	7
3.4	Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / von zentralen Versorgungsbereichen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	7
3.5	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	7
3.6	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)	8
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	8
3.8	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB)	11
3.9	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	11
3.10	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	13
3.11	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)	13
3.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	13
3.13	Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	13
3.14	Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)	14
3.15	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)	14
4	Inhalte der Planänderung	14
B	Zusammenfassende Erklärung	16

Begründung

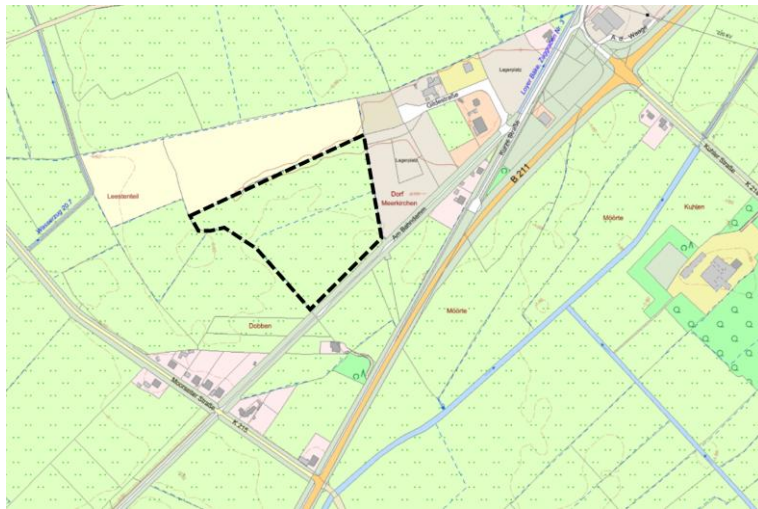
1 Anlass / Ziel / Planerfordernis

Anlass	Die vorhandenen gewerblich nutzbaren Flächen in der Ortslage sind ausgeschöpft und es besteht aktuell eine weitere Nachfrage an Gewerbeflächen, die nicht bedient werden kann.
Ziel	Es ist Wille der Gemeinde Ovelgönne in der Ortslage Großenmeer eine ergänzende gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen. Es ist deshalb beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet <i>Gildestraße</i> in Großenmeer zu erweitern, um den Betrieben die erforderlichen Flächen anbieten zu können.
Planerfordernis	Derzeit liegt die Erweiterungsfläche baurechtlich im Außenbereich und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Um das städtebauliche Planziel umsetzen zu können, soll der Flächennutzungsplan geändert werden und begleitend auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss	Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat am 18.09.2019 den Beschluss zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.
Lage / Größe	Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortslage Großenmeer, westlich angrenzend an das vorhandene Gewerbegebiet <i>Gildestraße</i> . Die genaue Abgrenzung und Lage geht aus der Planzeichnung hervor. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4,78 ha.

Abb. 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs der 27. Änderung des Flächennutzungsplans



Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung im Maßstab 1: 5.000 bestimmt.

© GeoBasis-DE/LGLN (2024), Daten um Geltungsbereich ergänzt

Übergeordnete Planungen

Die Bauleitplanung ist den **Zielen** der Landesraumordnung und der Regionalen Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). **Grundsätze** und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind dagegen nicht zwingend von den Gemeinden zu übernehmen, aber jeweils in die Abwägung der Gemeinde einzustellen.

Land (LROP)

Die Planung von Ovelgönne mit der Erweiterung des Gewerbegebietes steht in Übereinstimmung mit den Aussagen der Landesraumordnung bzw. des **Landesraumordnungsprogramms (LROP)**¹. Diese Ziele beziehen sich jedoch wesentlich auf die Träger der Regionalen Raumordnung und nicht bereits direkt auf die Kommunen.

LROP 2017, Kapitel 2.1, 03 – Grundsatz - Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

Die Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbegebietes nutzt die bereits vorhandene Infrastruktur. Es erfolgt eine Entwicklung orientiert am örtlichen Bedarf.

Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch**² weist die Ortslage Großenmeer als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten aus.

Abb. 2 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch 2019, zeichnerische Darstellung (schwarzer Pfeil zeigt auf den Änderungsbereich)



- Standort zur Sicherung von Wohnstätten (W)
- Die Fläche liegt in einem Vorbehaltsgebiet für die Erholung (grün gestreift).

Für die Planung der Gemeinde Ovelgönne wirken insgesamt nachfolgende Regelungen des RROP:

1 Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) in der Fassung vom 26. September 2017, 2022 in Teilen geändert (veröffentlicht am 17.09.2022, Nds. GVBl. Nr.29/2022, S. 521)
 2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch (RROP) in der Fassung vom 16.12.2019, öffentlich bekanntgemacht und in Kraft getreten am 29.05.2020.



Ziele des RROP (Ziele sind zu beachten und unterliegen keiner Abwägung)	Berücksichtigung
RROP 2019, Kapitel 2.1, 02 Funktionszuweisung „Wohnstätten“ Sicherung und Entwicklung	- Es entsteht kein Widerspruch zum raumordnerischen Ziel der Entwicklung von Wohnstätten in der Ortslage Großenmeer. Die gewerblichen Flächen liegen deutlich abgewandt von den Wohnsiedlungsbereichen. Vielmehr kann die flächenmäßige Weiterentwicklung eines vorhandenen Gewerbegebietes für örtliche Betriebe auch wohnortnahe Arbeitsplätze sichern.
RROP 2019, Kapitel 2.1, 03 - Vorranggebiete für industrielle Anlagen der Gemeinde Ovelgönne sollen in Strückhausen liegen	Es entsteht kein Widerspruch zum raumordnerischen Ziel, dass der gewerbliche Schwerpunkt der Gemeinde Ovelgönne in Strückhausen liegt. Hier handelt es sich um einen Standort, der auch infolge seiner guten verkehrlichen Lage eher industriellen gewerblichen Anlagen Raum bietet, während es im vorliegenden Planfall um die Sicherung der Flächenerfordernisse ortsansässiger und kleinteiliger Betriebe geht.
Grundsatz des RROP	Abwägung
Vorbehaltsgebiet Erholung	Die Vorbehaltsgebiete für Erholung sind als großflächige Bereiche im RROP vorgesehen. Die randliche Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes mit insgesamt rd. 4,78 ha schmälert nicht die grundsätzliche Erholungsfunktion und Erholungseignung des Raumes.

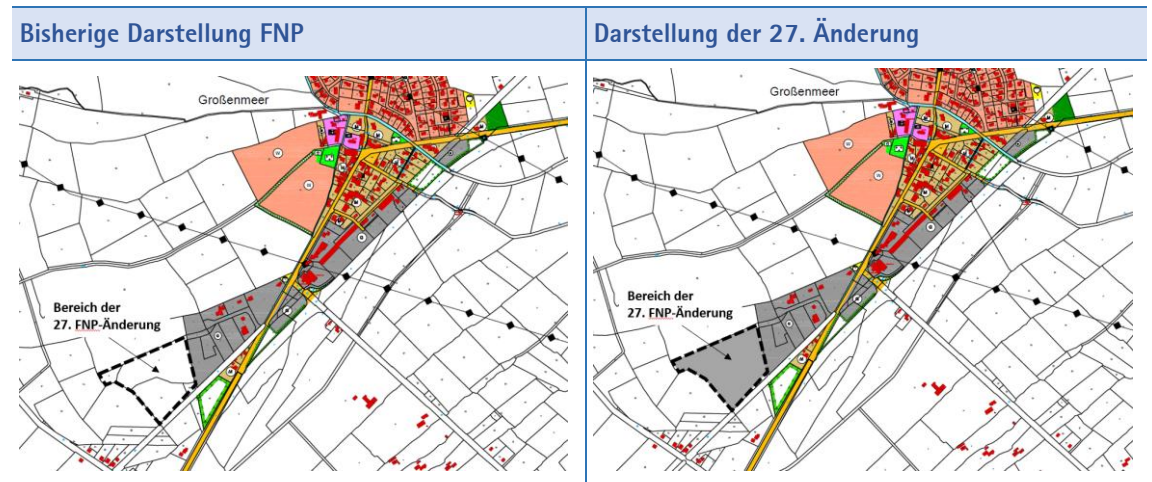
Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)** des Landkreises Wesermarsch.

Gemeinde
(FNP)

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Ovelgönne ist der Änderungsbereich derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde enthält seit geraumer Zeit für die Ortslage Großenmeer keine Vorsorgeflächen an gewerblichen Bauflächen mehr. Die letzte, entsprechend des Flächennutzungsplanes, zur Verfügung stehende Fläche war die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 39 „Großenmeer, Erweiterung Gewerbegebiet Gildestraße“. Dieser wurde im Jahr 2003 rechtskräftig und wurde unmittelbar umgesetzt, das Gebiet ist im Wesentlichen bebaut.

Infolge der nun geplanten gewerblichen Erweiterung ist eine Darstellung als gewerbliche Baufläche erforderlich.

Abb. 3 Bisherige Darstellung im FNP und geplante Darstellung im Rahmen der 27. Änderung des FNP



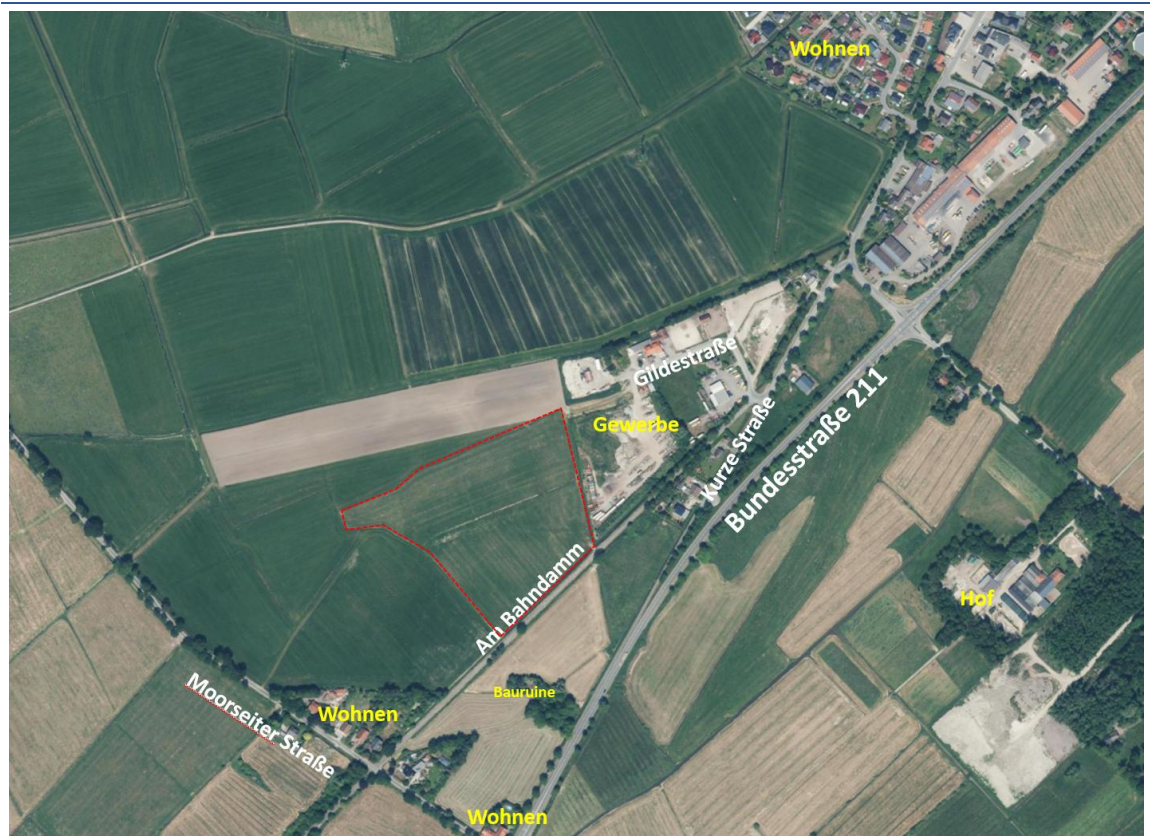
3 Prüfung der Belange / Abwägung

Bestand

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

- Südwestlich befindet sich, entlang der *Moorseiter Straße*, in einem Abstand von ca. 250m Wohnbebauung im Außenbereich;
- südlich, in einem Abstand von ca. 80 m, befindet sich eine Bau ruine im Außenbereich die von der Bundesstraße 211 erschlossen wurde;
- südöstlich in einem Abstand von ca. 150 m verläuft die Bundesstraße 211;
- östlich, direkt angrenzend, erstreckt sich das bestehende Gewerbegebiet *Gildestraße*.

Abb. 4 Umgebungs Nutzungen des Änderungsbereichs





Planung
Berührte
Belange

Das Plangebiet wird künftig als **gewerbliche Baufläche** dargestellt (siehe auch Abbildung 3).
Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Nachfolgende Belange werden von der 27. Änderung des FNP im Wesentlichen berührt.

Abb. 5 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange durch die 27. Änderung des FNP

Baurecht	Begriff des Baurechts / Abwägungsbelaug	Ergebnis
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsverhältnisse / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / von Sport / von Erholung / von Freizeit	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / von zentralen Versorgungsbereichen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1 a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der Versorgung / der Rohstoffwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen	nicht berührt

3.1 Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Immissionen
– Schall

Von gewerblichen Nutzungen kann Lärm ausgehen, der mitunter zu erheblichen Beeinträchtigungen umliegender schutzwürdiger Nutzungen führt. Gerade in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen werden daher regelmäßig Maßnahmen des aktiven oder passiven Schallschutzes erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Dies kann im Detail allerdings nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beurteilt und ggf. festgesetzt werden. Für die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes wird lediglich eine allgemeine Abschätzung darüber vorgenommen, ob dem verfolgten Planungsziel der Ausweisung gewerblicher Bauflächen am Standort grundsätzlich Belange entgegenstehen.

In einer Entfernung von mindestens 200 m zum Änderungsbereich besteht in südwestlicher Richtung eine Wohnlage (*Moorseiter Straße*). Sie liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Diesen Wohnlagen ist der Schutzanspruch von Mischgebieten zuzusprechen. Aufgrund der hohen Entfernung ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes von einer Vereinbarkeit der Nutzungen auszugehen. Auch das bestehende Gewerbegebiet *Gildestraße* konnte auch unter Berücksichtigung weit näher gelegener Wohnhäuser im Außenbereich entwickelt werden, so dass auch für die jetzige Neuausweisung keine Hinweise darauf vorliegen, dass es zu unüberwindbaren immissionsschutzrechtlichen Konflikten kommt.

Immissionen
– Gerüche

Der Änderungsbereich liegt in einer landwirtschaftlich geprägten Gegend. Die nächstgelegene große Hofstelle liegt südöstlich vom Änderungsbereich in mindestens 450 m Entfernung. Es besteht kein Konfliktpotential zu umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen, denn die bestehenden Gewerbeflächen waren in größerer Nähe zu Wohnhäusern planungsrechtlich umsetzbar. Durch die



Neuplanung wird weder das Entwicklungspotential der Hofstellen eingeschränkt, noch ergeben sich Einschränkungen für die gewerbliche Entwicklung aufgrund von Emissionen aus der Landwirtschaft.

Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von **Altlasten** im Plangebiet vor. In jedem Fall sind mögliche Hinweise auf Altablagerungen infolge von Baumaßnahmen dem Landkreis anzuzeigen.

Den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zur Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird im Rahmen des begleitenden Bebauungsplanverfahrens Rechnung getragen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ergeben sich für die Darstellungen zu den Grundzügen der städtebaulichen Planung keine weitergehenden Regelungserfordernisse. In der Gesamtabwägung lassen sich die immissionsschutzrechtlichen Belange der Nachbarschaft mit den herausgehobenen öffentlichen Belangen für das Planziel einer gewerblichen Baufläche in Einklang bringen.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 21 BauGB)

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen schließt das Entstehen von wohnbaulichen Nutzungen weitgehend aus. Ausnahmen und Sonderformen, wie etwa betriebsbezogene Wohnformen, können ggf. auf Ebene der nachgelagerten Bauleitplanung näher bestimmt oder ausgeschlossen werden. Die Belange werden mit der Darstellung eines Gewerbegebiets nicht in besonderer Weise berührt.

3.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise in Gewerbegebieten zugelassen werden. Regelungen hierzu trifft nur der parallel erstellte Bebauungsplan. Die Belange werden mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche nicht in besonderer Weise berührt.

3.4 Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / von zentralen Versorgungsbereichen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Vier größere Ortsteile gehören zur Gemeinde Ovelgönne - Neustadt, Ovelgönne, Oldenbrok-Mittelort und Großenmeer. Im RROP sind mit den beiden Orten Ovelgönne und Großenmeer³ Standorte für die Sicherung und auch die Entwicklung von Wohnstätten als Ziel benannt. Demnach kann insbesondere hier eine wohnbauliche Entwicklung für die Zukunft angenommen werden. Diese Ortsteile müssen deshalb in Zukunft dem örtlichen Bedarf entsprechend auch eine weitere gewerbliche Entwicklung vollziehen können. Den Belangen einer angemessenen Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile in Abgleich mit den gewerblichen Erfordernissen wird Rechnung getragen.

3.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Denkmal- schutz

Im direkten Umfeld des Änderungsbereichs sind keine Baudenkmale bekannt.

Ortsbild / Baukultur

Besonders schützenswerte Baustrukturen bestehen im näheren Umfeld des Planungsraums nicht. Bei der nächstgelegenen Bebauung (Gebiet *Gildestraße*) handelt es sich überwiegend um gewerbliche Strukturen, zudem um Einzelwohnlagen im Außenbereich.

Die Planung bereitet eine Weiterentwicklung des Gewerbegebiets vor. Aufgrund der Lage und den aktuellen Ausprägungen im Umfeld werden die Belange des Ortsbildes durch die Entstehung von gewerblichen Baukörpern (z.B. Hallenbauten) nicht dominant berührt. Eher nimmt die Planung Einfluss auf das Landschaftsbild in diesem Bereich (siehe hierzu Kapitel 3.7).

3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch, Kapitel 2.1 – Entwicklung der Siedlungsstruktur, beschreibende Darstellung, S. 12

**Bodendenkmalpflege**

Im Änderungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch nicht obertätig sichtbar ist, können Funde nie ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wurde in den Plan aufgenommen.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds sind berücksichtigt.

3.6 Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften

(§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Grundlage der nachfolgenden Abwägungen bilden die sachlichen Ergebnisse des Umweltberichtes (siehe dazu den eigenständigen Beitrag zur Planung).

▪ **Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen sowie Artenschutz, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild**

(§1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Schutzgüter Tiere

Schutzgut Tiere – Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Grünlandfläche, die von Gräben umgeben ist. Auch angrenzend finden sich Grünland- und Ackerflächen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises wurde eine Erhebung⁴ zu Brut- und Gastvögeln und zu Amphibien durchgeführt, um frühzeitig Aussagen zu Wertigkeiten und ggf. artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu erlangen.

Die Erhebung (2020) zeigt zusammenfassend folgendes Ergebnis: Für Watvögel „Kiebitz, Rotschenkel und Großer Brachvogel“, die ihre Brutreviere nördlich bzw. nordwestlich des Plangebiets finden, sind erhebliche Beeinträchtigungen bei einer Bebauung des Gebietes nicht auszuschließen. Für die Singvögel, die zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem Änderungsbereich ihre Brutreviere finden, sowie für Gastvögel, ist eine Beeinträchtigung ebenfalls gegeben. Diese wirkt jedoch nicht auf Populationsniveau. Für Amphibien werden erhebliche Auswirkungen als unwahrscheinlich erachtet. Es ist jedoch nicht vollständig auszuschließen, dass einzelne Amphibien getötet werden, wenn Gräben überbaut werden müssten.

Grundsätzliche Verbotstatbestände, die zu einer Undurchführbarkeit der vorliegenden Planung führen könnten, wurden dabei nicht erkannt. Auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung sind in Kenntnis der genauen Auswirkungen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen umzusetzen.

Schutzgüter Pflanzen

Schutzgut Pflanzen – Der Änderungsbereich umfasst mehrere unterschiedliche Biotoptypen. Es finden sich randlich nährstoffreiche Gräben unterschiedlicher Ausprägung, Flutrasen und eine halbruderale Gras- und Staudenflur. Der Hauptanteil besteht jedoch aus Intensivgrünland (Pferdeweide) auf Moorboden⁵. Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sowie gefährdete Pflanzenarten kamen nicht vor.

Schutzgut Fläche

Die Planung nimmt eine Weidefläche mit einer Größe von rund 4,78 ha in Anspruch, die damit für eine erstmalige Bebauung vorbereitet wird. Die Gemeinde Ovelgönne ist bei allen Planungen bemüht, die Inanspruchnahme un bebauter Flächen zu minimieren. Für die Erweiterung des Gewerbegebiets an der *Gildestraße* bestehen jedoch keine flächensparsameren Alternativen.

Die Planung wirkt sich durch die erstmalige Inanspruchnahme auf das Schutzgut Fläche aus. Die Gemeinde erkennt jedoch keine Möglichkeiten, diesen Eingriff weiter abzumildern. Gewerbliche Bauflächen dienen regelmäßig Nutzungen, die in anderen Gebieten aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihres Emissionsverhaltens nicht realisierbar sind. Um geeignete Standorte anbieten zu können, ist häufig die Inanspruchnahme größerer Flächen im Außenbereich erforderlich. Das gewählte Areal ist so dimensioniert, dass die derzeit bestehende Flächennachfrage im gewerblichen Sektor bedient werden kann. Flächenpotentiale im Bestand, die etwa durch eine Umnutzung für gewerbliche

4 Erweiterung des Gewerbegebietes „Gildestraße“, Ovelgönne-Großenmeer, Biotopkartierung und Artenschutzgutachten, erstellt durch Ingenieurbüro Himmel, Wildeshausen, 2020

5 Ebenda, Seite 5



Zwecke reaktiviert werden können, finden sich in den sonstigen Gemeindeteilen von Ovelgönne nicht.

Da die Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen für die Gemeinde alternativlos ist, werden die ausgelösten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche in der Abwägung hinter den städtebaulichen Zielen zurückgestellt.

Schutzgut
Boden

Infolge der Planung sind durch Bodenarbeiten, Bebauung und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Diese treten jedoch in Folge eines jeden Bauvorhabens und damit auch bei z. B. einer Verlagerung des Eingriffs an einen anderen Ort auf. Das übergeordnete gemeindliche Interesse – die Schaffung gewerblicher Bauflächen – wird an dieser Stelle den ausgelösten Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden vorangestellt. Beeinträchtigungen wird durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entgegengewirkt, die auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung konkretisiert und festgesetzt werden.

Schutzgut
Wasser

In Bezug auf das Schutzgut Wasser löst die Änderung des Flächennutzungsplans keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen aus. Die Darstellung steht der Umsetzung von z. B. Maßnahmen zur naturnahen Rückhaltung von Oberflächenwasser nicht entgegen. Die Belange der Wasserwirtschaft werden jeweils auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung detailliert bearbeitet und berechnet.

Schutzgut
Luft / Klima

Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die bauliche Entwicklung einer Weidefläche in gewerbliche Bauflächen vor. Auf solchen ist erfahrungsgemäß vom Entstehen hoher Versiegelungsgrade und geringen Freiflächenanteilen auszugehen. Durch Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung ist zu prüfen, ob z. B. durch eine Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelungsgrade oder den Erhalt von Offenbodenbereichen lokale Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden können.

Schutzgut
Landschafts-
bild

Der Änderungsbereich ist im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg als Vorsorgegebiet für die Erholung vorgesehen. Die Darstellung reicht bis an die bestehenden Gewerbelagen im Bereich der *Gildestraße* heran. Die Gemeinde gewichtet die Entwicklung an dieser Stelle jedoch höher, als die ausgelösten Beeinträchtigungen des Vorsorgegebiets. Es ist planerisches Ziel, die gewerblichen Entwicklungen der Gemeinde auf wenige Standorte zu konzentrieren, um diese mittels guter Infrastruktur gemeinsam zu erschließen, Verkehre und Emissionen zu bündeln und damit die immer von Gewerbenutzungen ausgehenden Beeinträchtigungen nach Möglichkeit zu reduzieren. Der Standort an der *Gildestraße* ist langjährig in gewerblicher Nutzung. Die überplanten Flächen lassen keine überdurchschnittlichen Wertigkeiten erkennen. Es handelt sich, wie bei vielen umliegenden Flächen auch, um eine Weidefläche. Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen wurde lediglich eine durchschnittliche Bedeutung der Fläche erkannt. Als intensiv genutzter landwirtschaftlicher Bereich in Nachbarschaft zu Gewerbegebieten kommt dem Areal auch keine besondere Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung zu.

Vermeidung /
Minimierung
/ Ausgleich /
Ersatz

Entsprechend der Gesetzeslage werden bei der Überplanung unbebauter Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig, auch sollen auf der nachfolgenden verbindlichen Planungsstufe wirksame Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden.

Basierend auf den Erhebungen des Umweltberichts könnte sich in Folge der geplanten Darstellungen in einer überschlägigen Ermittlung (47.863 m² weitgehend Grünland mit Wertfaktor 2) ein Wertpunktedefizit von bis zu 95.726 Wertpunkten ergeben. Dieser Wert entspricht einer angenommenen, vollständigen baulichen Inanspruchnahme des Änderungsbereichs bei einer Grundflächenzahl von 0,8. Auf Ebene des Flächennutzungsplans handelt es sich um eine Maximalbetrachtung. Maßnahmen zur Eingriffsminderung (z. B. geringere Maße der baulichen Nutzung, gebietsinterne Grünfestsetzungen, Aussparung randlicher Gewässer usw.) werden erst in Kenntnis eines genauen Entwurfs auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt, was im Regelfall deutliche Minderungen des Wertdefizits erwarten lässt.



▪ **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

▪ **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Es ergeben sich mit der vorliegenden Planung auch keine unvermeidbaren, für den Menschen schädliche Beeinträchtigungen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann geprüft werden, ob bzw. welche Maßnahmen zum Immissionsschutz im Plangebiet realisiert werden müssen. Für die vorbereitende Bauleitplanung bestehen diesbezüglich keine verbindlichen Handlungsmöglichkeiten.

▪ **Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten. Hinweise auf archäologische Bodenfunde liegen nicht vor, ein allgemeiner Hinweis zum Verhalten bei Zufallsfunden ist in die Planzeichnung aufgenommen.

▪ **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Die Darstellung von gewerblichen Bauflächen bereitet bauliche Entwicklungen vor, von denen übliche, gewerbetypische Emissionen ausgehen können. Im Regelfall lösen diese keine erheblichen Beeinträchtigungen aus. Bei besonderen, immissionsschutzrechtlich relevanten Betriebsformen kommt auf Genehmigungsebene das jeweilige Fachrecht zur Anwendung. Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser erfolgt. Der Anschluss an das Kanalnetz der Gemeinde ist möglich. Im gemeindlichen Klärwerk stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

▪ **Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung aus dem Juni 2022 müssen Gebäude, die überwiegend gewerblich genutzt werden und für die ein Bauantrag nach dem 31.12.2022 gestellt wird, ab einer Dachfläche von 50 m² mindestens 50 Prozent des Daches mit Photovoltaikanlagen ausstatten. Gesonderte bauleitplanerische Regelungen sind dazu nicht erforderlich.

Darüber hinaus ist zu erwarten, dass alle Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Im nachgelagerten Bebauungsplan kann geprüft werden, ob weitere Festsetzungen erforderlich sind, um die Nutzung zu begünstigen. Der Flächennutzungsplan bietet hierzu keine weiteren Regelungsmöglichkeiten.

▪ **Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises wurde mit den dortigen Zielen und Wertungen in die Planung einbezogen. Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts, die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

▪ **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet liegt nicht einem festgelegten Gebiet.



▪ **Wechselwirkungen zwischen den Belangen**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden. Besondere Wechselwirkungen zwischen den Belangen sind nicht bekannt.

▪ **Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen werden im Regelfall keine Bauvorhaben vorbereitet, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen. Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt.

Störfall-
betriebe

Mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine spezifischen Vorhaben ermöglicht, sondern lediglich eine gewerbliche Flächennutzung vorbereitet. Kleinteilige Festsetzungen und ggf. auch vorbeugende Maßnahmen zum Schutz können nur im begleitend erstellten Bebauungsplan getroffen werden. Das Entstehen von Störfallbetrieben ist innerhalb gewerblicher Bauflächen nicht prinzipiell auszuschließen. Sie unterliegen dabei immer dem übergeordnet geltenden Recht, das über die Regelungsvorschriften der Bauleitplanung hinausgeht. Die Lage des Gebiets abseits größerer Wohngebiete trägt zu einer Risikominimierung bei.

3.8 **Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel** (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird eine bisherige Weidefläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann Einfluss auf das lokale Klima nehmen, z. B. indem lokal höhere Lufttemperaturen oder veränderte Windströme innerhalb der bebauten Bereiche entstehen. Sie lassen sich nicht grundsätzlich vermeiden, sondern können lediglich abgemindert werden. Auch überörtlich kann jedes Planvorhaben klimawirksame Auswirkungen haben.

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen lässt ein weitgehend überformtes Plangebiet erwarten, das in der Regel durch hohe Versiegelungsgrade und große Baukörper geprägt wird. Aus Sicht des Klimaschutzes können dadurch negative Auswirkungen entstehen. Die Darstellung gewerblicher Bauflächen steht jedoch Minimierungsmaßnahmen (wie z. B. gebietsinterner Durchgrünung und minimierten Versiegelungsgraden) nicht prinzipiell entgegen.

3.9 **Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft** (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

▪ **Wirtschaft**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB)

Gewerbliche
Wirtschaft

Die Planung stärkt den Wirtschaftsstandort Ovelgönne, hier insbesondere den Gemeindeteil Großenmeer, indem das Angebot an gewerblichen Bauflächen erweitert wird. Im Umfeld der *Gildestraße* besteht ein langfristig etablierter Gewerbestandort, der mit der Planung erweitert wird. Die Flächenreserven innerhalb der schon heute erschlossenen Gewerbeflächen sind weitgehend aufgebraucht und können die an die Gemeinde herangetragene Nachfrage nicht mehr bedienen. Die Belange des Gewerbes und der Wirtschaft sind in der Planung in hohem Maße berücksichtigt.

Einzelhandel

Innerhalb gewerblicher Bauflächen können Einzelhandelsnutzungen zulässig sein. Entsprechend der städtebaulichen Empfehlungen sollen diese jedoch zum Schutz der bestehenden, zentralen Ortslage nicht in peripher gelegenen Außenbereichen, sondern an zentral gelegenen Bereichen entstehen.

Im Flächennutzungsplan können keine verbindlichen Vorgaben über die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen werden, dies kann nur auf Ebene des (parallel in Aufstellung befindlichen) Bebauungsplans erfolgen. Die Belange einer geordneten Ortsentwicklung und Versorgungssituation werden berücksichtigt und auf der nachfolgenden Planungsebene abgewogen.



Land-
wirtschaft

▪ **Land- und Forstwirtschaft**
(§ 1 Abs. Nr. 8 b BauGB)

Die Planung bereitet die bauliche Inanspruchnahme von rund 4,78 ha landwirtschaftlicher Fläche vor, die bisher als Weideland genutzt wurden. Das Plangebiet ist Teil eines landwirtschaftlichen Nutzflächenkomplexes, der sich nordwestlich und westlich anschließt. An der *Moorseiter Straße* befinden sich Haupterwerbsbetriebe. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird diese Fläche damit perspektivisch der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Mit Schreiben vom 01.04.2022 mahnt die Landwirtschaftskammer im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung an, dass sich es sich durch die Planung zudem um ein heranrückendes Baugebiet handelt, dass Haupterwerbsbetriebe einschränken könnte. Eine arrondierte Lage neuer Gewerbeflächen mit einem geringeren Abstand zur Ortslage Großenmeer würde den Eingriff in die Agrarstruktur verringern.

Der Gemeinde sind jedoch keine Gebietsalternativen im unmittelbaren Umfeld von Großenmeer möglich. Alternative Flächen stehen nicht zur Verfügung. Ein Investor konnte die Fläche erwerben und man kann von daher davon ausgehen, dass infolge der ansonsten im Gemeindegebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen keine Flächenengpässe für bestehende Hofstellen die Folge sind. Von einer Vereinbarkeit zukünftiger gewerblicher Betriebe mit den bestehenden Hofstellen kann infolge der Entfernungen ebenfalls ausgegangen werden. Die Gemeinde gewichtet die Veränderung des landwirtschaftlichen Nutzungskomplexes geringer, als das öffentliche Erfordernis einer Erweiterung von gewerblichen Bauflächen an dieser Stelle.

Forst-
wirtschaft

Die Planung berührt keine Waldflächen oder sonstige forstwirtschaftlich genutzten Areale

▪ **Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB)

Der insgesamt positive Wirtschaftstrend trug zur Verknappung der zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Ovelgönne bei, der mit der vorliegenden Planänderung entgegengewirkt werden soll. Die Planung soll auch dazu beitragen, zukünftig Arbeitsplätze zu sichern bzw. neue zu schaffen.

▪ **Post- und Telekommunikationswesen**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 d BauGB)

Die Belange sind nicht berührt bzw. können im Rahmen der üblichen Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Soziale
Infrastruktur

▪ **Soziale Infrastruktur / Technische Versorgung**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)

Die Planungen lösen keine infrastrukturellen Erfordernisse auf sozialer Ebene aus. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Technische
Versorgung

Die erforderliche technische Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) kann in Weiterführung der bestehenden Netze umgesetzt werden. Es gibt keine Hinweise darauf, dass die Versorgung zu Engpässen führen würde oder nicht gesichert werden kann.

Bergwerks-
eigentum

▪ **Sicherung von Rohstoffvorkommen**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 f BauGB)

Die Gemeinde Ovelgönne befindet sich in Bergwerksfeldern. Das gesamte südliche Gemeindegebiet befindet sich innerhalb des **Bergwerksfeldes Delmenhorst-Elsfleth**, Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe. Eigentümer der Bergwerksfelder ist die OEG, die Laufzeit der Berechtigung läuft auf unbefristete Zeit. Aufgrund der extremen Großflächigkeit der Felder ist von einer wesentlichen Beeinträchtigung der Belange durch gewerbliche Bauflächen nicht auszugehen.

Rohstoff-
vorkommen

Nicht im Plangebiet vorhanden.



3.10 Belange des Verkehrs

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Bei einer Umsetzung des Planzieles durch die Schaffung von Baurecht mittels eines Bebauungsplanes wird sich eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ergeben. Die Anbindung an die Bundesstraße 211 wird über die vorhandene *Gildestraße* sowie die *Kurze Straße* (ehem. B 211) erfolgen. Das vorhandene Straßennetz wird in seiner Dimension auch in Zukunft ausreichen.

3.11 Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Militär

Mit Schreiben vom 11.03.2022 teilt das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit, dass die Belange der Bundeswehr durch die Planung berührt, jedoch nicht beeinträchtigt werden. Das Plangebiet liegt im **Zuständigkeitsbereich für Flugplätze** nach § 14 Luftverkehrsgesetz. Die Bundeswehr hat keine Bedenken, solange bauliche Anlagen (einschließlich untergeordneter Bauteile) eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Zudem liegt das Plangebiet im Interessengebiet der LV-**Radaranlage Brockzettel**.

Die Gemeinde Ovelgönne stellt im begleitenden Bebauungsplan sicher, dass die zulässigen Höhen nicht überschritten werden und dass das Planziel damit militärische Belangen nicht entgegensteht.

Rüstungs-
altlasten

Eine Luftbildauswertung bezogen auf mögliche Bombenabwürfe ist infolge der am 31.03.2022 ergangenen Empfehlung seitens des LGLN am erfolgt. Mit Schreiben vom 22.08.2022 teilt das LGLN Abteilung Kampfmittel mit, dass für das Plangebiet nach Auswertung der alliierten Luftbilder kein Handlungsbedarf besteht, da keine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Auf Ebene der 27. Änderung des FNP ist der Belang der zivilen Sicherheit mit dem Verweis auf die Anzeigepflicht bei eventuellen Funden ausreichend berücksichtigt.

3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Städtebauliche Entwicklungskonzepte (Windenergie, Photovoltaik) sind nicht betroffen.

3.13 Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft

(§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Hochwasser-
schutz

In der Gemeinde Ovelgönne oder daran angrenzend befinden sich keine Hochwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete. Auch Belange des Küsten- und Deichschutzes sind nicht betroffen.

Gräben

Randlich finden sich Gräben (III. Ordnung), bei denen jeweils die Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG, § 58 Abs. 2 NWG) zu berücksichtigen sind. Eine zeichnerische Übertragung dieser Abstände (in der Regel 3 m) erfolgt infolge des Maßstabes nicht. Die Abstände und die Belange der zuständigen Braker Sielacht sind auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung bzw. auf Ebene der Baugenehmigung maßgeblich und werden berücksichtigt.

Oberflächen-
entwässerung

Die Planänderung bereitet die Entwicklung gewerblicher Bauflächen auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche (Weideland) vor. Es ist wahrscheinlich, dass in Folge von Bebauung und Versiegelung Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung erforderlich werden. Die Darstellung des Flächennutzungsplans steht einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung der gewerblichen Baufläche nicht entgegen. Geeignete Rückhalte- oder Versickerungsflächen können geschaffen werden. Die Entwässerungsplanung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

Grundwasser

Es existieren keine Trinkwasserschutzgebiete.

In einer Gesamtabwägung sind die wasserwirtschaftlichen Belange mit einer Entwicklung eines Gewerbegebietes vereinbar.



3.14 Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden

(§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

3.15 Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Mit der Planung gehen der Bevölkerung in Großenmeer keine naherholungsrelevanten Flächen verloren.

4 Inhalte der Planänderung

Flächen- darstellung

In Abwägung aller wesentlichen städtebaulichen, infrastrukturellen, immissionsschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Belange ist die Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes im allgemeinen öffentlichen Interesse städtebaulich sinnvoll und es wird folgende Darstellung getroffen:

Mit der 27. Änderung des FNP wird eine **gewerbliche Baufläche** dargestellt. Die bisher im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Flächen für die Landwirtschaft werden mit der vorliegenden Planung aufgehoben (überplant).

Nachricht- liche Übernahme

Die Gemeinde Ovelgönne befindet sich in Bergwerksfeldern. Das gesamte südliche Gemeindegebiet befindet sich innerhalb des **Bergwerksfeldes Delmenhorst-Elsfleth**, Bodenschätze sind ebenfalls Kohlenwasserstoffe. Eigentümer der Bergwerksfelder ist die OEG, die Laufzeit der Berechtigung läuft auf unbefristete Zeit.

Rechts- grundlage

Es gelten das **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 und die **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.

Hinweise

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.

Gewässerrandstreifen - Die notwendigen Gewässerräumstreifen zu Gräben sind zu beachten.

Städtebauliche
Übersichts-
daten

Änderungsbereich	Größe ca.
Gewerbliche Baufläche	4,78 ha
Gesamt	4,78 ha

Verfahren

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
18.09.2019	Aufstellungsbeschluss (Rat)	§ 2 Abs. 1 BauGB
	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	
01.06.2021 – 16.06.2021	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
03.03.2022 – 14.04.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
	Veröffentlichung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Feststellungsbeschluss	

Durchführung

Der Grund und Boden befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Parallel wird ein Bebauungsplan erstellt. Von einer zügigen Umsetzung der Planung ist auszugehen.

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg, den

Planverfasser

Gemeinde Ovelgönne, den

Bürgermeister



B Zusammenfassende Erklärung

Ziel der Plan-
aufstellung

Die vorhandenen gewerblich nutzbaren Flächen in der Ortslage sind ausgeschöpft und es besteht aktuell eine weitere Nachfrage an Gewerbeflächen, die nicht bedient werden kann. Es ist Wille der Gemeinde Ovelgönne in der Ortslage Großenmeer eine ergänzende gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen. Es ist deshalb beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet *Gildestraße* in Großenmeer zu erweitern, um den Betrieben die erforderlichen Flächen anbieten zu können. Derzeit liegt die Erweiterungsfläche baurechtlich im Außenbereich und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Um das städtebauliche Planziel umsetzen zu können, soll der Flächennutzungsplan geändert werden und begleitend auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden

Ergebnis der
frühzeitigen
Beteiligung

Wird noch für die Urschrift ergänzt

Ergebnis der
Veröffent-
lichung der
Planung

Gesamt-
ergebnis der
Abwägung

Verfahren

Das Verfahren wurde durch Beschluss vom 18.09.2019 eingeleitet. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans erstellt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 01.06.2021 bis 16.06.2021 und eine Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 03.03.2022 bis 14.04.2022.

Die Veröffentlichung der Planung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 18.11.2024 – 17.12.2024. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 49 sowie der Feststellungsbeschluss für die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgten am
