

# Gemeinde Ovelgönne

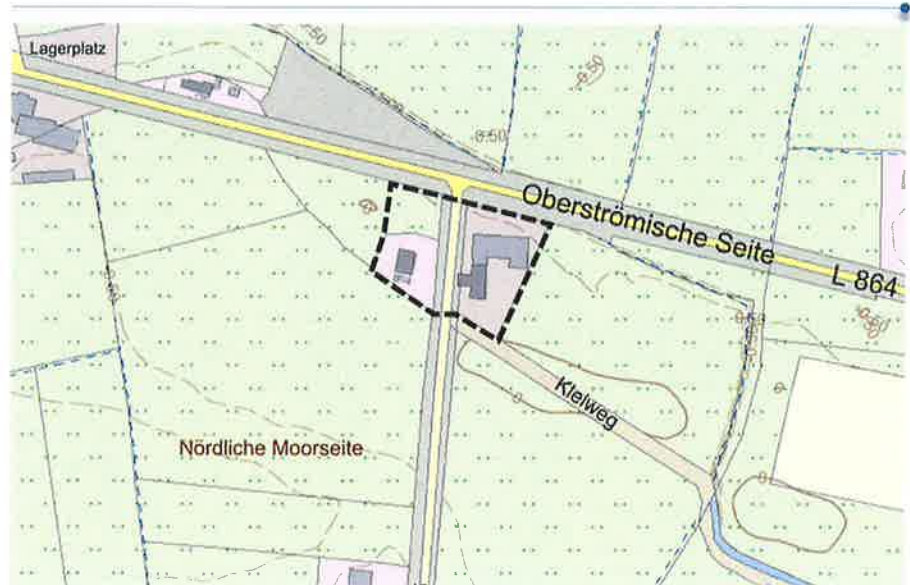
Landkreis Wesermarsch



Satzungstext mit Begründung

## Außenbereichssatzung Salzendeich

nach § 35 Abs. 6 BauGB



Bildquelle: Eigene Darstellung auf LGLN Grundlage 2024

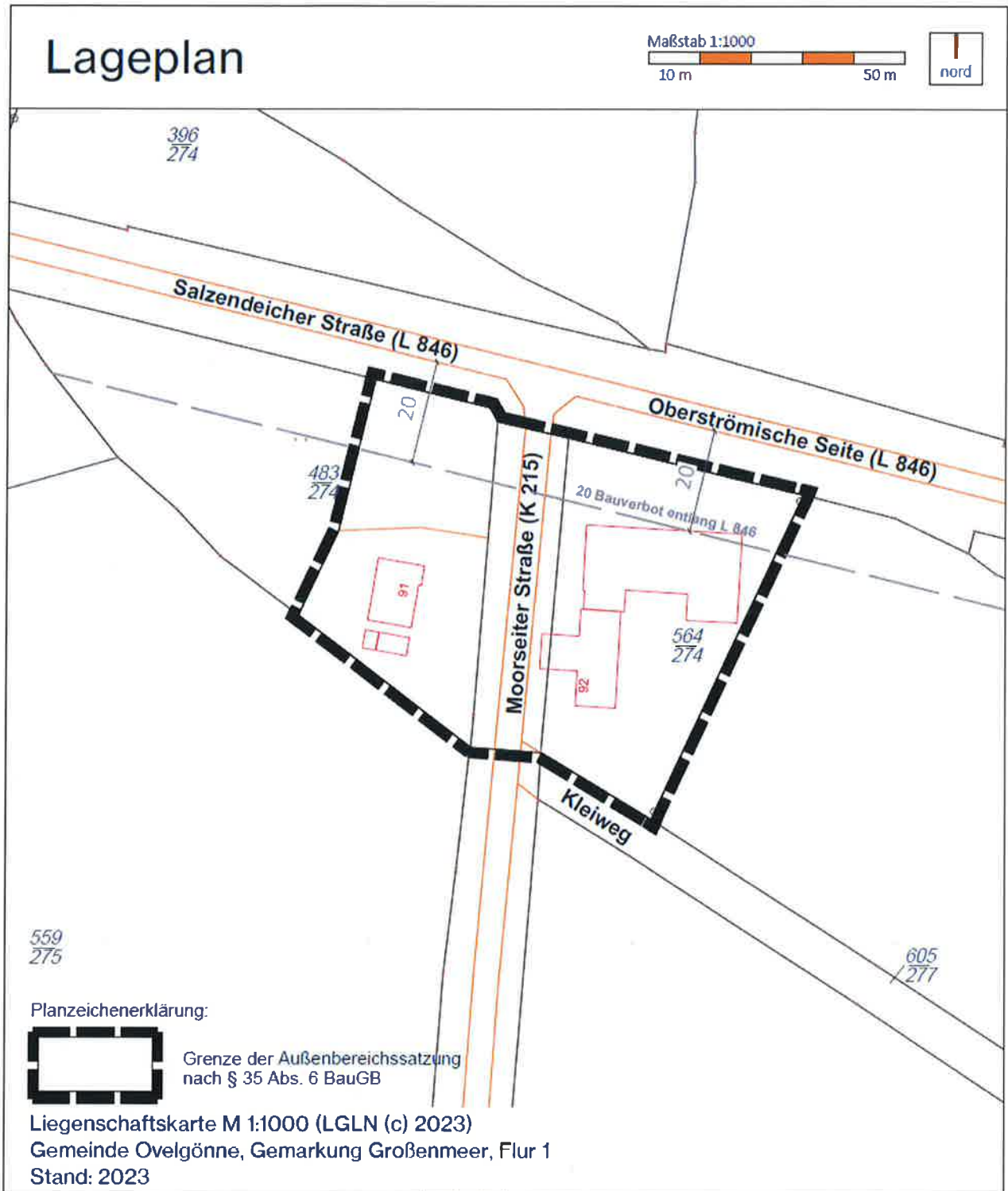
Unterlage für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
Entwurf, Stand 2/2025



## Inhalt

A	Geltungsbereich der Außenbereichssatzung .....	3
	Satzungstext .....	4
	Verfahrensvermerke.....	5
B)	Begründung der Satzung .....	6
1	Anlass / Ziel / Planerfordernis .....	6
2	Lage / örtliche Situation .....	6
3	Planvorgaben .....	7
4	Inhalt der Satzung .....	9
5	Abwägung der berührten Belange .....	10

## A) Geltungsbereich der Außenbereichssatzung





# Satzung

## der Gemeinde Ovelgönne

### Außenbereichssatzung Salzendeich

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Ovelgönne am ..... folgende Satzung beschlossen:

#### § 1 Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Flurstücke 564/274, 483/274 tlw. und 608/278 tlw (Straße) der Flur 1, Gemarkung Großenmeer mit einer Größe von zusammen rd. 4.900 m<sup>2</sup>.

Die genaue Umgrenzung des Satzungsbereichs ist dem angefügten Lageplan dieser Satzung zu entnehmen. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Für diesen bezeichneten Außenbereich „Salzendeich“ wird die Zulässigkeit von Vorhaben erleichtert (§ 35 Abs. 6 BauGB).

#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.
- (2) Baulichen Vorhaben (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung), die Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass
  - sie der Darstellung des Flächennutzungsplanes "Fläche für die Landwirtschaft" bzw. der Darstellung „gewerbliche Baufläche“ widersprechen oder
  - die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
- (3) Für Vorhaben im Rahmen von Bau- und Abrissgenehmigungsverfahren sowie bei Anträgen auf Nutzungsänderung ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen, die mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

#### § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Siegel

Ovelgönne, den .....

.....

Stolorz  
Bürgermeister

**Nachrichtlicher Hinweis:** Aus dem Satzungsgebiet können gegenüber den Trägern der Straßenbaulast keine Ansprüche aufgrund der von der Landes- und der Kreisstraße ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.



---

## Verfahrensvermerke

---

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat am ..... beschlossen, im bezeichneten Gebiet des Lageplanes die Außenbereichssatzung Salzendeich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen.

Ovelgönne, den .....

.....  
Bürgermeister

---

### Beteiligung / Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat am ..... dem Entwurf der Außenbereichssatzung Salzendeich und der Begründung sowie ihrer Veröffentlichung (nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) zugestimmt. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Satzung und der Begründung wurden im Zeitraum vom ..... im Internet auf der Seite der Gemeinde veröffentlicht und konnten im gleichen Zeitraum im Rathaus eingesehen werden.

Im gleichen Zeitraum wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Ovelgönne, den .....

.....  
Bürgermeister

---

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat in seiner Sitzung am ..... die Außenbereichssatzung Salzendeich nach Prüfung der Stellungnahmen als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ovelgönne, den .....

.....  
Bürgermeister

---

### Inkrafttreten

Der Beschluss über die Außenbereichssatzung Salzendeich wurde im digitalen Amtsblatt Nr. .... für den Landkreis Wesermarsch vom ..... bekannt gemacht. Die Satzung ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden. Auf diese Bekanntmachung ist ortsüblich hingewiesen worden.

Ovelgönne, den .....

.....  
Bürgermeister

---

### Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung der Satzung

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Außenbereichssatzung Salzendeich sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung und Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ovelgönne, den .....

.....  
Bürgermeister



## B) Begründung der Satzung

### 1 Anlass / Ziel / Planerfordernis

**Anlass**

Mit dem § 35 Abs. 6 BauGB wird die Gemeinde ermächtigt, für bebaute Gebiete im Außenbereich, in denen einige Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch einfache Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und/oder kleinerer Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB) auszuschalten, die einem Bauvorhaben ansonsten entgegengehalten werden können.

Der Einsatz der Außenbereichssatzung ist auf einfache Fälle beschränkt und insbesondere dort dienlich, wo ein Bebauungsplan für die Konfliktbewältigung nicht erforderlich ist.

**Ziel /  
Planerfordernis**

Ziel der Satzung ist es, für ein kleines bebautes Gebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Außenbereich sicherzustellen und eine bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. Das Gebiet ist erschlossen, baulich vorgeprägt durch mehrere Gebäude die sich östlich und westlich der Moorseiter Straße befinden und das Gebiet liegt verkehrsgünstig in einem Kreuzungsbereich übergeordneter Straßen. Für ein noch unbebautes Teilgrundstück soll deshalb eine Bebauung zulässig sein.

### 2 Lage / örtliche Situation

**Lage / Größe**

Der Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung befindet sich im nördlichen Bereich von Großenmeer. Das Gebiet liegt südlich der *Salzendeicher Straße* und der *Oberströmischen Seite* (L 864) und wird von der *Moorseiter Straße* (K 215) gequert.

Abb. 1      **Übersichtsplan - Lage der Außenbereichssatzung**



Abb. 2 Flurstücke der Außenbereichssatzung



### 3 Planvorgaben

#### Raumordnung

Das **Landesraumordnungsprogramm (LROP)**<sup>1</sup> sieht keine konkreten Zielaussagen für das Gebiet vor. Die Planung ist mit nachfolgendem Grundsatz der Landesraumordnung vereinbar:

- LROP, Kapitel 2 Nr. 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur - Grundsatz - In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

Die Ziele des gültigen **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)** des Landkreises Wesermarsch<sup>2</sup> sind beachtet.

Abb. 3 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch



1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom September 2017 einschließlich Änderungsverordnung vom 7. September 2022.

2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch 2019

Flächen-  
nutzungsplan

Das Satzungsgebiet ist im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Ovelgönne im westlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Abb. 4 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ovelgönne (2017)



Im östlichen Bereich des Satzungsgebietes ist bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer gewerblichen Baufläche erfolgt, da hier seit langem ein Gewerbebetrieb ansässig ist. Die Satzung stellt sicher, dass diese Darstellungen einer geordneten Weiterentwicklung des Gebietes nicht entgegengehalten werden können.

Voraussetzung  
für die  
Satzung

- Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (§ 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB).

Das Satzungsgebiet ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt, sondern besteht aus gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen von einigem Gewicht.

- Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 35 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Ein Großteil des Siedlungsbereiches von Großenmeer besteht aus kleinen bis sehr kleinen Ortslagen, die sich weitgehend gleichmäßig im Raum entlang der Landesstraße 864 und der Kreisstraße 215 verteilen. Die wenigsten dieser Kleinstsiedlungen bzw. Siedlungssplitter weisen ein so gestaltetes räumliches Gewicht auf, so dass sie für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereichssatzung, § 34 BauGB) in Frage kämen. Bei den vorliegenden Kleinstsiedlungen handelt es sich teilweise um ehemalige Hofstellen, die in Wirtschaftsgebäude umgewandelt wurden und in ihrer Summe jeweils einiges Gewicht darstellen. Im vorliegenden Planfall handelt es sich um einen seit langem bestehendem Betrieb, der sich auch mit einer gegenüberliegenden Wohnbaunutzung als gewichtig darstellt. Gleichwohl ist ein Siedlungsbereich von eigenständigem Charakter damit nicht vorhanden.

- Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung ist des Weiteren, dass sie nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 35 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Vorhaben, die gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVP) und/oder der Anlage 1 des Niedersächsischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) einer Vorprüfung bzw. obligatorisch einer Umweltprüfung zu unterziehen wären, sind im Satzungsgebiet nicht zulässig.





- Eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzziele bestehen (Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete) (§ 35 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Entsprechende Schutzziele oder Schutzgebiete sind im näheren Umfeld des Satzungsbereiches nicht vorhanden.

#### 4 Inhalt der Satzung

Innerhalb des Satzungsgebietes kann baulichen Vorhaben (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung), die Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplanes "Fläche für die Landwirtschaft" widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (siehe § 1 der Satzung).

Zu Beachtung von Artenschutzbelangen wird verfügt, dass für Vorhaben im Rahmen von Bau- und Abrissgenehmigungsverfahren sowie bei Anträgen auf Nutzungsänderung eine Artenschutzprüfung durchzuführen ist, die mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

Nachrichtliche  
Übernahme

Das Plangebiet liegt innerhalb des sehr großräumigen **Bergwerksfeldes Delmenhorst-Elsfleth**. Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe. Aktueller Rechtsinhaber ist die OEG, mit unbefristeter Laufzeit. Auswirkungen auf das Satzungsgebiet ergeben sich damit nicht.

Aus dem Satzungsgebiet können gegenüber den Trägern der Straßenbaulast **keine Ansprüche** aufgrund der von der Landes- und der Kreisstraße ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.

Hinweise

In jedem Fall beachtlich sind die Belange des Bodendenkmalschutzes. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde sein) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz) und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 – unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen (§ 14 Abs. 2 Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.



## 5 Abwägung der berührten Belange

### Belange des Immissions- schutzes

Ein Nebeneinander von Verkehrswegen, Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft ist in den Splitterbereichen von Großenmeer bereits seit langem gegeben. Der Satzungsbereich befindet sich damit in einem insgesamt noch eher dörflich geprägten und gemischten Umfeld, und ist den dortigen zulässigen Immissionen ausgesetzt. Der Satzungsbereich selbst enthält gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen.

Mit der Außenbereichssatzung wird keine neue immissionsschutzrechtlich zu beurteilende Situation geschaffen. Gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau gelten für Nutzungen im Außenbereich Schutzansprüche wie für Mischgebiete (MI) bzw. Dorfgebiete (MD). Für diese Nutzungen sollen Orientierungspegel von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts durch Verkehrslärm nicht überschritten werden. Immissionsschutzrechtliche Belange stehen einer Festlegung des Satzungsgebietes nicht entgegen. Im Baugenehmigungsverfahren erfolgt bei Bedarf die Einzelbeurteilung.

### Belange des Denkmal- schutzes

Im Satzungsbereich oder dessen näherer Umgebung befinden sich keine Baudenkmale. Im Hinblick auf die Belange des Bodenschutzes sind Erdeingriffe frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die Belange der Denkmalpflege sind berücksichtigt.

### Belange des Verkehrs

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt weiterhin über die *Moorseiter Straße* (Kreisstraße 215). Neue verkehrliche Erfordernisse ergeben sich nicht.

### Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung dieses Teils des Außenbereichs ist gesichert. Die Häuser sind an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen. Für die Entsorgung des Schmutzwassers sind weiterhin Kleinkläranlagen zu nutzen.

### Belange der Landwirtschaft

In der näheren Umgebung des Satzungsgebietes sind – entsprechend der allgemeinen dörflichen Prägung – insbesondere Nebenerwerbsbetriebe vorhanden. Es sind im Satzungsgebiet jedoch keine landwirtschaftlich genutzten Flächen betroffen und der Landwirtschaft entsteht insoweit kein Verlust. Konflikte oder Beeinträchtigungen für die landwirtschaftlichen Nutzungen sind nicht erkennbar.

### Belange der Wasserwirt- schaft

Das Satzungsgebiet liegt nicht innerhalb eines vorläufigen oder bereits gesicherten Überschwemmungsgebietes oder eines Risikogebietes.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, das unbelastete Oberflächenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten, dort nach möglich zu versickern bzw. nur gedrosselt der Vorflut zuzuführen. In jedem Fall sind im Vorfeld die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landkreis Wesermarsch, Untere Wasserbehörde (UWB), einzuholen. Auf die frühzeitige Berücksichtigung von Starkregenereignissen bei der Gestaltung von Grundstücken und Gebäuden wird hingewiesen. Die Grundstücke innerhalb der Außenbereichssatzung können in den randlichen Bereichen von Starkregenereignissen betroffen sein.<sup>3</sup>

### Belange von Natur / Landschaft

**Eingriffe** - Gemäß 18 Abs. 2 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind für Vorhaben im Außenbereich die Vorschriften der §§ 14 bis 17 BNatSchG anzuwenden. Dies betrifft u.a. Eingriffsregelung, sowie Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.

<sup>3</sup> Siehe hierzu die Starkregenereigniskarte von [geoportal.de](http://geoportal.de)



**Artenschutz** - Des Weiteren ist bei Vorhaben im Außenbereich im Rahmen von Bau- und Abrissgenehmigungsverfahren sowie bei Anträgen auf Nutzungsänderung eine Artenschutzprüfung durchzuführen, die mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

**Boden<sup>4</sup>** – Das Satzungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Suchraumes für schutzwürdige Böden.

**Wasser** – Der Grundwasserflurabstand gilt als gering und liegt bei weniger als 2,5 m.<sup>5</sup> Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Schichten gilt als hoch. Auf die Vermeidung schädlicher Bodeneinträge zum Schutz des Grundwassers ist zu achten.

Fazit

Die berührten Belange sind mit einer Außenbereichssatzung vereinbar.

Sonstige in die Abwägung einzustellende wesentliche und zu regelnde Belange sind für den vorliegenden Planfall nicht erkennbar.

Ergebnis der  
Beteiligung

- wird im Verfahren noch ergänzt -

Erstellt:

Ovelgönne, den	Stolorz / Bürgermeister

4 Allgemeine Bodenkarten, NIBIS Kartenserver, 2024  
5 Bodenkarten, Grundwasser, NIBIS Kartenserver 2024