

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 45 I „Ortsmitte-West“

aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB

Begründung



Abschrift



Gemeinde Oyten

Hauptstraße 55
28876 Oyten
Tel.: 04207 – 9140-0
Fax: 04207 – 9140-36
www.oyten.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel 040-380-375-670
mail@ck-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung	1
1.1.	Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2.	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich	1
1.3.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	2
1.4.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	2
2.	Bestandssituation	3
2.1.	Nutzungen und Bebauung, Erschließung, Anbindung	3
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	4
3.1.	Übergeordnete Planungen	4
3.2.	Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes	4
3.3.	Kampfmittel	5
4.	Inhalte der Planung	6
4.1.	Maß der baulichen Nutzung	6
4.2.	Bauweise	6
4.3.	Überbaubare Grundstücksflächen	6
4.4.	Definition Staffelgeschoss	7
4.5.	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
5.	Umweltauswirkungen der Planung	7
6.	Rechtswirkung entgegenstehender Festsetzungen	8
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung	8
7.1.	Bodenordnung.....	8
7.2.	Kosten und Finanzierung.....	8
8.	Flächenangaben	9

Kartengrundlagen: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2018

1. Grundlagen der Planung

1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3768), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113).

1.2. Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oyten hat die Aufstellung dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 I „Ortsmitte-West“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Der im Wesentlichen durch Gebäude und Nebenanlagen überbaute Bereich liegt im Westen der Ortslage von Oyten nördlich an der Landesstraße L 168 (Hauptstraße) auf Höhe der Hausnummern 89-91. Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst die im Bebauungsplan als „MI 3“ festgesetzten Flurstücke (Gemarkung Oyten, Flur 3, 166/28 und 166/40) des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 45 I, 1. Änderung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.830 m².

Das Plangebiet ist in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichnet.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 I „Ortsmitte-West“, 2. Änderung

1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 I „Ortsmitte-West“ aus dem Jahr 2015 wurden unterschiedliche städtebauliche Ziele verfolgt, um die künftige Entwicklung der Ortsmitte zu steuern und planungsrechtlich zu sichern. Durch diese Änderung wurde dem Ziel, das Ortszentrum als Versorgungsbereich und lebendige Mitte zu erhalten und zu stärken, Rechnung getragen.

Auf dem östlichen der beiden Grundstücke im Plangebiet plant ein Investor, ein Wohn- und Bürogebäude zu errichten. Hierzu hat er ein für den Standort und im Sinne der Planungsziele passendes Konzept vorgesehen, das die Gemeinde Oyten unterstützen möchte. Das Vorhaben kann aber nicht umgesetzt werden, weil einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen und eine Befreiung hierfür nicht in Aussicht gestellt werden konnte, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Um das Vorhaben dennoch zu ermöglichen, ist es daher erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern.

Konkret stehen dem Vorhaben derzeit die folgenden Festsetzungen entgegen:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,5 zu niedrig bemessen. Das geplante Gebäude und seine Nebenflächen erfordern eine moderate und im städtebaulichen Kontext angemessene Erhöhung der GRZ auf 0,6.
- Der Bebauungsplan sieht eine geschlossene Bauweise vor, obwohl diese weder im Bestand vorhanden ist (beide Gebäude sind nur auf einer Seite an die Grundstücksgrenze herangebaut, noch in der Umgebung typisch ist. Im Vorhaben wird vorgesehen, dass zwar im vorderen Bereich an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut wird, aber das Gebäude im hinteren Bereich zurückspringt und einen seitlichen Grenzabstand einhält.
- Daneben verhindern die Festsetzungen des Bebauungsplans die Errichtung eines Staffelgeschosses. Das Vorhaben sieht ein allseitig zurückspringendes Staffelgeschoss vor, das aus Sicht der Gemeinde gut in das städtebauliche Umfeld passt. Nun verhindern straßenseitig die Baulinie und seitlich die Festsetzung der Bauweise ein Zurückspringen des obersten Geschosses.

Die Gemeinde Oyten sieht in dem Vorhaben eine Chance, funktional und gestalterisch im Sinne der Planungsziele die Ortskernentwicklung auch im Sinne der Sanierungsziele der Städtebauförderung weiter zu fördern. Städtebaulich sieht sie das Vorhaben als gelungen und passend an, so dass sie seine Umsetzung unterstützen möchte.

Ziel dieser 2. Bebauungsplanänderung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des Wohn- und Bürogebäudes. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden somit wie schon in der 1. Änderung des Bebauungsplans die Planungsziele

- Städtebauliche Aufwertung der Hauptstraße als zentrale Achse des Ortszentrums der Gemeinde
- Erhaltung der räumlichen Fassung der Hauptstraße und somit des Ortsbildes zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität

verfolgt.

1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind:

- a.) Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m² oder zwischen 20.000 m² und 70.000 m² und aufgrund einer überschlägigen Prüfung wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen

Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

- b.) Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich beträgt, bei einer Plangebietsgröße von ca. 1.830 m² entsprechend weniger als 20.000 m², es kommt hier also die Verfahrensvariante nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zum Tragen. Zudem werden durch die Planung erkennbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und auch keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt, sodass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

2. Bestandssituation

2.1. Nutzungen und Bebauung, Erschließung, Anbindung

Nutzungen und Bebauung

Die Bebauung entlang der Hauptstraße ist geprägt durch zweigeschossige Gebäude in Form von freistehenden Einzelhäusern. Das Plangebiet selbst ist nahezu vollständig bebaut, hier befinden sich zwei Einzelhäuser ohne seitlichen Grenzabstand mit ihren Nebenanlagen. Entlang der Hauptstraße besteht eine kleinteilige Nutzungsmischung aus Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, sozialer Infrastruktur, Gaststätten und Wohnungen. Diese Mischung aus gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen und Wohnungen in den Obergeschossen herrscht auch überwiegend innerhalb der einzelnen Gebäude vor. Die Bebauung bildet zur Hauptstraße eine klare Raumkante aus. Diese klare räumliche Fassung der Hauptstraße trägt wesentlich zur Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Ortszentrums bei. Die Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Hauptstraße wird auch maßgeblich durch die im Zuge der Sanierung des Ortskerns erfolgte Umgestaltung der Fußgängerbereiche und der Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen bestimmt.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Hauptstraße (L 168) gut und direkt an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Die Hauptstraße ist gleichzeitig die zentrale Achse des Ortszentrums und des zentralen Versorgungsbereiches.

ÖPNV

Das Gebiet liegt außerdem im fußläufigen Einzugsbereich des Busbahnhofs Oyten, der durch zahlreiche Buslinien bedient wird. Weiterhin befindet sich in fußläufiger Entfernung des Plangebietes die Haltestelle „Oyten, Hauptstraße“, die ebenfalls durch mehrere Buslinien bedient wird. Das Plangebiet ist somit auch sehr gut an den ÖPNV angebunden.



Abbildung 2: *Luftbild mit Plangebietsabgrenzung (o. M.) © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung*

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Übergeordnete Planungen

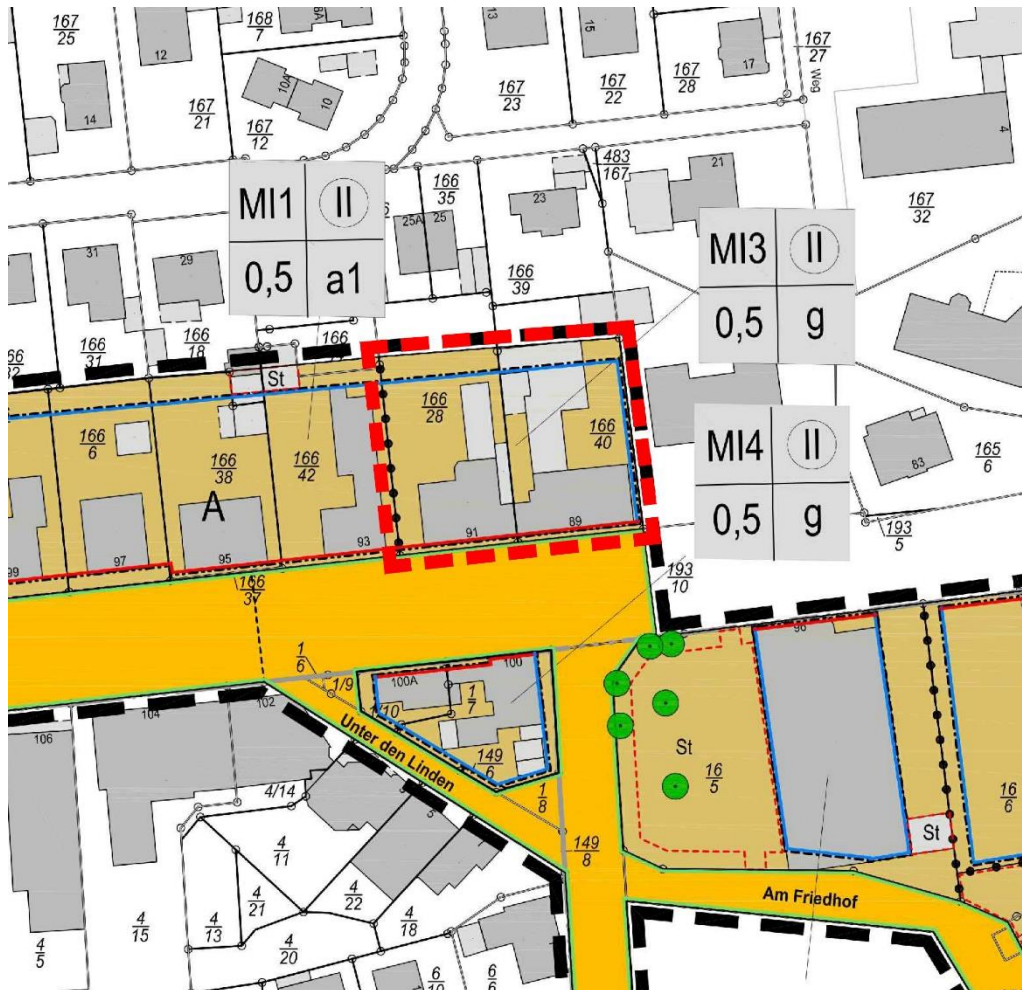
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Ziele der Raumordnung nicht berührt; es ergeben sich erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Plangebiet gemischte Bauflächen (M) dar. Die Planung ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich ist bereits überplant und als bestehende Siedlungsflächen zu werten. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht gegeben.

3.2. Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 45 I „Ortsmitte-West“. Dieser setzt für den geplanten Änderungsbereich ein Mischgebiet (MI) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,5 festgesetzt. Als Bauweise wird geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baulinien und Baugrenzen, die sich ihrerseits an der bereits vorhandenen Bebauung orientierten. Die zulässige Geschossigkeit wurde durch die zwingende Zahl der Vollgeschosse (zwei Vollgeschosse) bestimmt.



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)

- WA1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit laufender Nummer
- MI1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO) mit laufender Nummer

2. Maß der baulichen Nutzung

- (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Ⓜ Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
 - GH 6-11 Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt

3. Bauweise, Baugrenzen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - o abweichende Bauweise gem. textlicher Festsetzung Nr. 3.1
 - Baugrenze
 - Baulinie

4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Windschutzgehölz); siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1
- zu erhaltende Bäume

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1
- Stp Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 1.Ä Nr. 45 I (Planzeichnung und Planzeichenerklärung; o.M.), Bearbeitung (rot) Änderungsbereich eigene Darstellung

3.3. Kampfmittel

Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehreinheit oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Bebauungsplan Nr. 45, 1 Änd. enthalten und wird in den Bebauungsplan Nr.45, 2. Änd. übernommen.

4. Inhalte der Planung

Dem Anlass und den Zielen der Planung entsprechend werden die Festsetzungen der 1. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 45 I „Ortsmitte-West“ geändert.

Die nachstehend erläuterten textlichen Festsetzungen ersetzen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Bebauungsplan-Änderung die entsprechenden textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 1. Änderung Nr. 45 I "Ortsmitte-West" der Gemeinde Oyten. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise des Bebauungsplans 1. Änderung Nr. 45 I "Ortsmitte-West" behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

4.1. Maß der baulichen Nutzung

Trotz der vergleichsweise geringen Größe des Baugrundstücks soll die Realisierung eines konkreten Vorhabens – der Bau eines Wohn- und Bürogebäudes – im typischen Maßstab des Ortszentrums ermöglicht werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen das geplante Bauvorhaben ermöglichen und gleichzeitig den Charakter der umliegenden Bebauung durch eine maßvolle städtebauliche Dichte unterstreichen. Somit ist sichergestellt, dass das Vorhaben sich gut in das Stadtbild einfügt.

Für die Realisierung des Vorhabens ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl (**GRZ**) von bislang 0,5 auf **0,6** erforderlich. Damit wird die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für ein Mischgebiet zwar voll ausgeschöpft, aber angesichts des Grundstückszuschnitts und der Grundstücksgröße dennoch der Rahmen der städtebaulichen Umgebung gewahrt. Das Vorhaben wird sich hinsichtlich der überbauten Grundstücksfläche in die Umgebung einfügen.

Betrachtet man die Überschreitungsmöglichkeiten durch bauliche Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ein, so erhöht sich die maximale Versiegelung von 75 % auf 80 %, was bei 1.830 m² Plangebietsgröße rechnerisch einer Fläche von insgesamt 90 m² entspricht, die sich auf die beiden Baugrundstücke verteilen. Diese ist auch angesichts der schon vorhandenen Versiegelung auf den Grundstücken als nur unwesentlich einzustufen.

4.2. Bauweise

Als Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der geschlossenen Bauweise, mit folgenden Abweichungen:

- Gebäudekörper können ab einer Tiefe von 10 Metern hinter der Baulinie mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
- Staffelgeschosse können mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden und dürfen somit Abstand zu den Grundstücksgrenzen halten.

Mit dieser Festsetzung wird das Ziel einer durchgehenden Häuserflucht zur Straße hin weiterhin gewahrt, sodass das Ziel der 1. Änderung (Erhaltung der räumlichen Fassung der Hauptstraße und somit des Ortsbildes zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität) weiterhin seine Gültigkeit behält. Zugleich wird aber im hinteren Bereich die Möglichkeit gegeben, über ein beiderseitiges Zurückspringen der Bebauung eine bessere Belichtung zu erreichen. Zudem wird durch die Definition der abweichenden Bauweise klargestellt, dass ein Staffelgeschoss mit seitlichem Grenzabstand zulässig ist.

4.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die straßenseitig festgesetzte Baulinie sichert die bauliche Fassung der Hauptstraße in Form einer klaren Raumkante. An einer Baulinie sind Fenster, Vorbauten, Anschlüsse an die technische Infrastruktur, Ein- und Ausgänge sowie Ein- und Ausfahrten grundsätzlich zulässig.

Ein Zurücktreten durch Gebäudeteile von der Baulinie um bis zu 2 Meter sowie ein Vortreten durch Gebäudeteile um bis zu 3 m ist in der 1. Änderung des Bebauungsplans ausnahmsweise zulässig. Dies gilt weiterhin. Beispielhaft werden in der Festsetzung hierfür als Gebäudeteile Balkone, Wintergärten und Erker genannt.

Das mit dem anlassgebenden Vorhaben beabsichtigte Staffelgeschoss kann jedoch derzeit nicht umgesetzt werden, da die festgesetzte Baulinie für alle Geschosse gilt und ein Staffelgeschoss nicht als Gebäudeteil im Sinne der Festsetzung zu verstehen ist.

Daher wird im Sinne der Planungsziele mit dieser Änderung des Bebauungsplans auch eine ergänzende Regelung formuliert, die ein **Zurücktreten von Staffelgeschossen von der Baulinie** ermöglicht. Die städtebauliche Intention, eine Raumkante entlang der Hauptstraße zu bilden, bleibt davon unberührt, denn die Vollgeschosse unterhalb des Staffelgeschosses sind nach wie vor an der Baulinie auszurichten.

4.4. Definition Staffelgeschoss

Da die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) keine Definition eines Staffelgeschosses enthält, ist eine Klarstellung im Bebauungsplan erforderlich. Aus diesem Grund wird als Hinweis die allgemein gültige Definition des Staffelgeschosses in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach Staffelgeschosse oberste Geschosse sind, die gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt sind (vgl. z.B. Fickert/Fieseler; § 20 BauNVO, Nr. 14). Diese allgemein gültige Definition lässt offen, ob ein Staffelgeschoss ein Vollgeschoss ist oder nicht. Dies richtet sich nach der Definition der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für Vollgeschosse. Demnach ist ein Staffelgeschoss nur dann als Vollgeschoss zu werten, wenn es die Höhe von 2,30 m über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat (§ 2 Abs. 7 NBauO).

4.5. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Hauptstraße erschlossen. An der grundsätzlichen Erschließungssituation ändert sich durch die Bebauungsplanänderung nichts.

Da sich auch an der zulässigen Nutzung durch diese Änderung des Bebauungsplans nichts ändert, ist davon auszugehen, dass die bisherige Erschließungssituation auch weiterhin funktionsfähig ist.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Hauptstraße bereits vorhanden. Die Grundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nutzungen bereits angeschlossen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt, ggf. erforderliche Genehmigungen sind im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen.

5. Umweltauswirkungen der Planung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren. Dies gilt für das Plangebiet im Besonderen, da eine Umweltprüfung mit Eingriffsregelung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 I „Ortsmitte-West“ bereits durchgeführt wurde.

Andere oder neu betroffene Umweltbelange sind dennoch zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und

Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern also Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten. Vor Abriss der vorhandenen Gebäude sind diese auf Vorkommen gesetzlich geschützter Arten wie z. B. Fledermäuse oder Vögel zu untersuchen. Bei positivem Fund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, welche nicht bereits im Rahmen der o.g. Umweltprüfung ausgeglichen wurden, oder Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter sind durch die Planung nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) ebenfalls nicht erkennbar.

Mit der Bebauungsplan-Änderung wird zwar eine um ca. 90 m² höhere Versiegelung durch die höhere GRZ ermöglicht, aber im Bestand ist die Versiegelung auf den Grundstücken bereits so hoch, dass de facto keine zusätzliche Versiegelung entsteht. Für die zusätzlich durch den Bebauungsplan ermöglichte Überbauung von Bodenfläche gilt zudem, dass diese aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausschließlich in Bereichen ermöglicht wird, die planungsrechtlich als Innenbereich nach § 34 BauGB anzusprechen sind. Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrads des Grundstücks sind daher mit der Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl keine erheblichen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten.

Insgesamt ist daher nicht zu erkennen, dass sich durch die Bebauungsplan-Änderung beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen. Diese wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes bzw. der 1. Änderung (Bebauungsplan Nr. 45 I) ermittelt und ausgeglichen.

6. Rechtswirkung entgegenstehender Festsetzungen

Mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 I „Ortsmitte-West“ werden einzelne Festsetzungen und Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans 45 I „Ortsmitte-West“ geändert. Die übrigen, von diesen Änderungen nicht berührten Festsetzungen sind weiterhin gültig. Damit keine Widersprüche durch die neuen Festsetzungen bzw. diesen neuen Bebauungsplan auftreten, wird in der Satzung ebenfalls festgesetzt, dass entgegenstehende Festsetzungen mit der Bekanntmachung dieser Änderung für deren räumlichen Geltungsbereich außer Kraft treten. Darüber hinaus wird klargestellt, dass alle übrigen gültigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 I „Ortsmitte-West“ von dieser Änderung unberührt bleiben.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in der Hand privater Eigentümer. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.2. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Oyten entstehen durch die Planung keine Kosten.

8. Flächenangaben

Fläche	in m ²
Geltungsbereich	1.830

Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Einvernehmen mit der Gemeinde Oyten.