

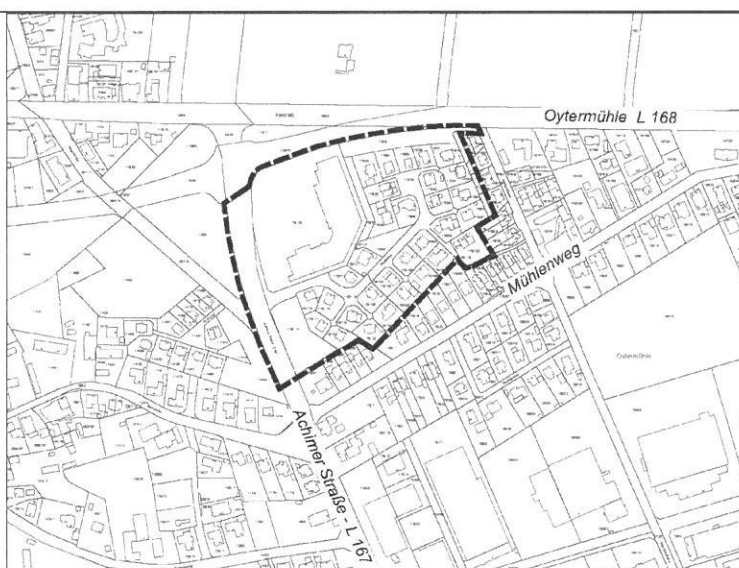
Gemeinde Oyten

Landkreis Verden

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78

„Wehlacker“

Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Urschrift

September 2022

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 5335
26043 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



SATZUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich der Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 betrifft ausschließlich die textliche Festsetzung Nr. 2, 2. Spiegelstrich und das festgesetzte Gehrecht des Bebauungsplanes Nr. 78 (s. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 auf Seite 6).

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 2 alte Fassung

(2)

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO hat die Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel". Folgende Nutzungen sind zulässig:

- ein Einzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.750 qm,
- ein Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-Discounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm,
- Fachshops (z.B. Bäcker, Blumen) mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 100 qm,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Sport- und Freizeitbranche sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in den Obergeschossen (davon ausgenommen sind Vergnügungsstätten),
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Stellplätze.

Textliche Festsetzung Nr. 2 geänderte neue Fassung

(2)

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO hat die Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel". Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Einzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.750 qm,
- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Oyter Liste (s.u.). Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 80 m² Verkaufsfläche, begrenzt,
- Fachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 270 qm, (*Hinweis: Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78*)
- Fachshops (z.B. Bäcker, Blumen) mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 100 qm,

- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Sport- und Freizeitbranche sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in den Obergeschossen (davon ausgenommen sind Vergnügungsstätten),
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Stellplätze.

§ 3 Gehrecht

Das im Bebauungsplan Nr. 78 festgesetzte Gehrecht wird ersatzlos aufgehoben (s. Übersichtsplan auf Seite 7).

Sortimentsliste des Einzelhandels von Oyten

Zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf	Nicht zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf (Liste ist nicht abschließend)
<ul style="list-style-type: none"> - Sanitärwaren (kleinteilig) - Bücher, Spiel-, Schreibwaren, Bastelartikel - Bekleidung (Herren, Damen, Kinder/Säuglinge), Wäsche - Sportbekleidung und -geräte - Schuhe, Lederwaren - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe - Baby-/Kinderartikel, Kinderwagen, Autokindersitze - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren, Wohnaccessoires - Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen - Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken) - Uhren, Schmuck, Optik, Akustik - Fahrräder/Zubehör - Reitsportartikel, Angel- und Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> - Elektrogroß- und kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto - Tierpflegemittel, Tierbedarf, zoologischer Bedarf - Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten, Leitern - baumarktrelevante Haushaltswaren (Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer) - Sanitär/Fliesen - Rollläden, Rollos, Markisen - Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung - Matratzen, Matratzenschoner - Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken) - Gardinen / Zubehör - Teppiche, Bodenbeläge - Gartenmöbel - Gartengeräte, Rasenmäher - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Campingartikel - Auto-/Motorradzubehör - Sanitärwaren (großteilig)
<p>davon nahversorgungsrelevante Sortimente = periodischer Bedarf i. S. des LROP</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs-/ Genussmittel - Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren - Zeitschriften, Zeitungen - Schnittblumen - Tiernahrung 	

Hinweis: Alle weiteren rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78, sowie der rechtskräftigen 1. Änderung werden durch diese 2. Änderung nicht berührt.

Es gilt die BauNVO 2017.

-
1. **Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B.: Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach §14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Meldung hat beim Landkreis Verden als Unterer Denkmalschutzbehörde zu erfolgen (Tel.: 04231/ 15-432).
 2. **Leitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
 3. **Altablagerungen:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
 4. **Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.
 5. **besonderer Artenschutz:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
 6. **Außer Kraft treten:** Mit Rechtskraft dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 in den Überschneidungsbereichen außer Kraft.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Oyten diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78, bestehend aus den obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Oyten, den **13. DEZ. 2022**

Gemeinde Oyten
Die Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 21.11.2022

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 18.05.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Oyten, den **13. DEZ. 2022**

Gemeinde Oyten
Die Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der AUGÉ der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 18.05.2020 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 mit der Begründung haben vom 13.07.2020 bis 17.08.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oyten, den **13. DEZ. 2022**

Gemeinde Oyten
Die Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Umwelt & Gemeindeentwicklung (AUGE) der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 13.10.2021 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 und der

Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 22.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 mit der Begründung haben vom 01.11.2021 bis 15.11.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oyten, den 13. DEZ. 2022

Gemeinde Oyten
Die Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oyten hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 nebst Begründung in seiner Sitzung am 26.09.2022 als Satzung beschlossen.

Oyten, den 13. DEZ. 2022

Gemeinde Oyten
Die Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22. DEZ. 2022 im Amtsblatt Nr. 15/2022 bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 ist damit am 22. DEZ. 2022 wirksam geworden.

Oyten, den 30. JAN. 2023

Gemeinde Oyten
Die Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

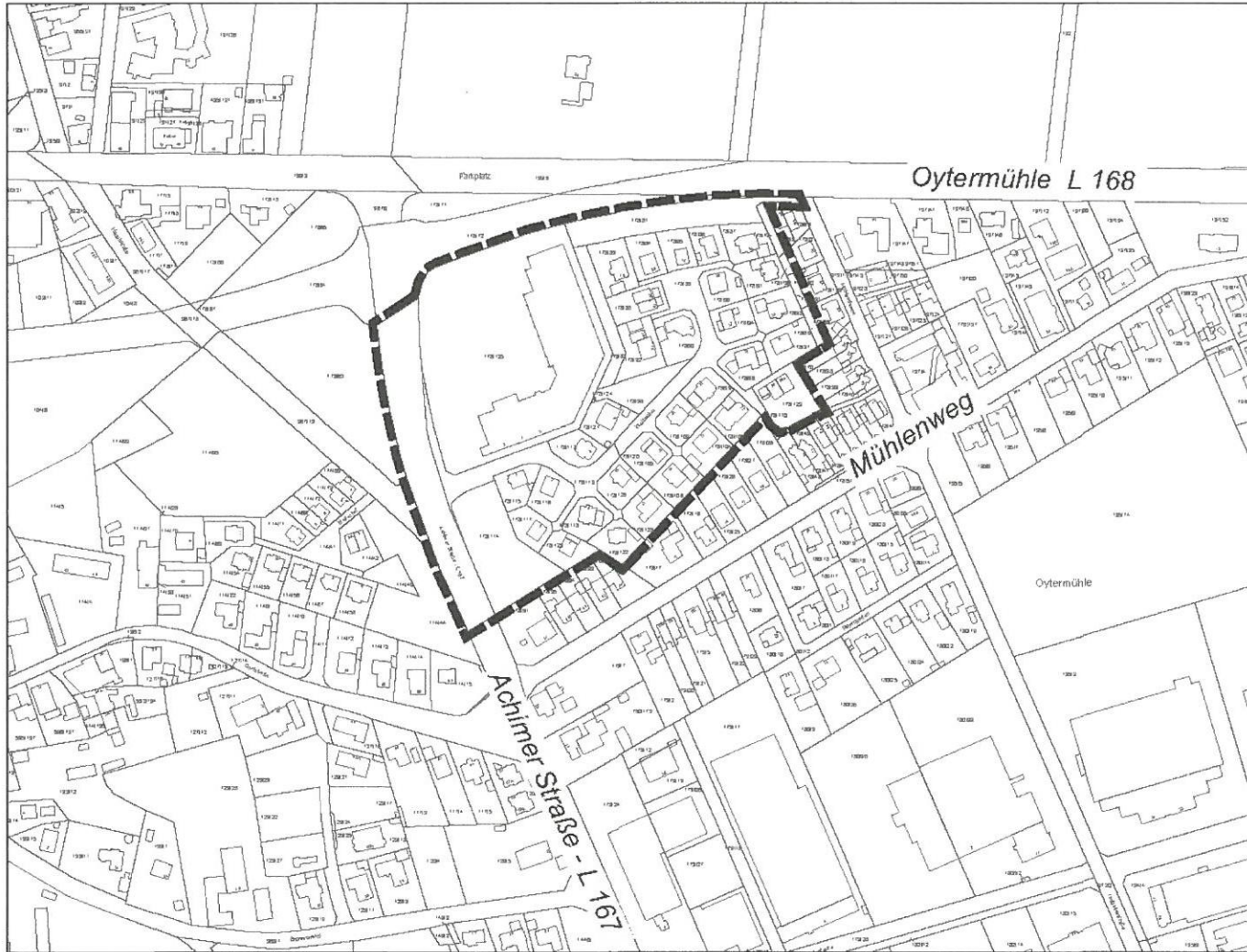
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

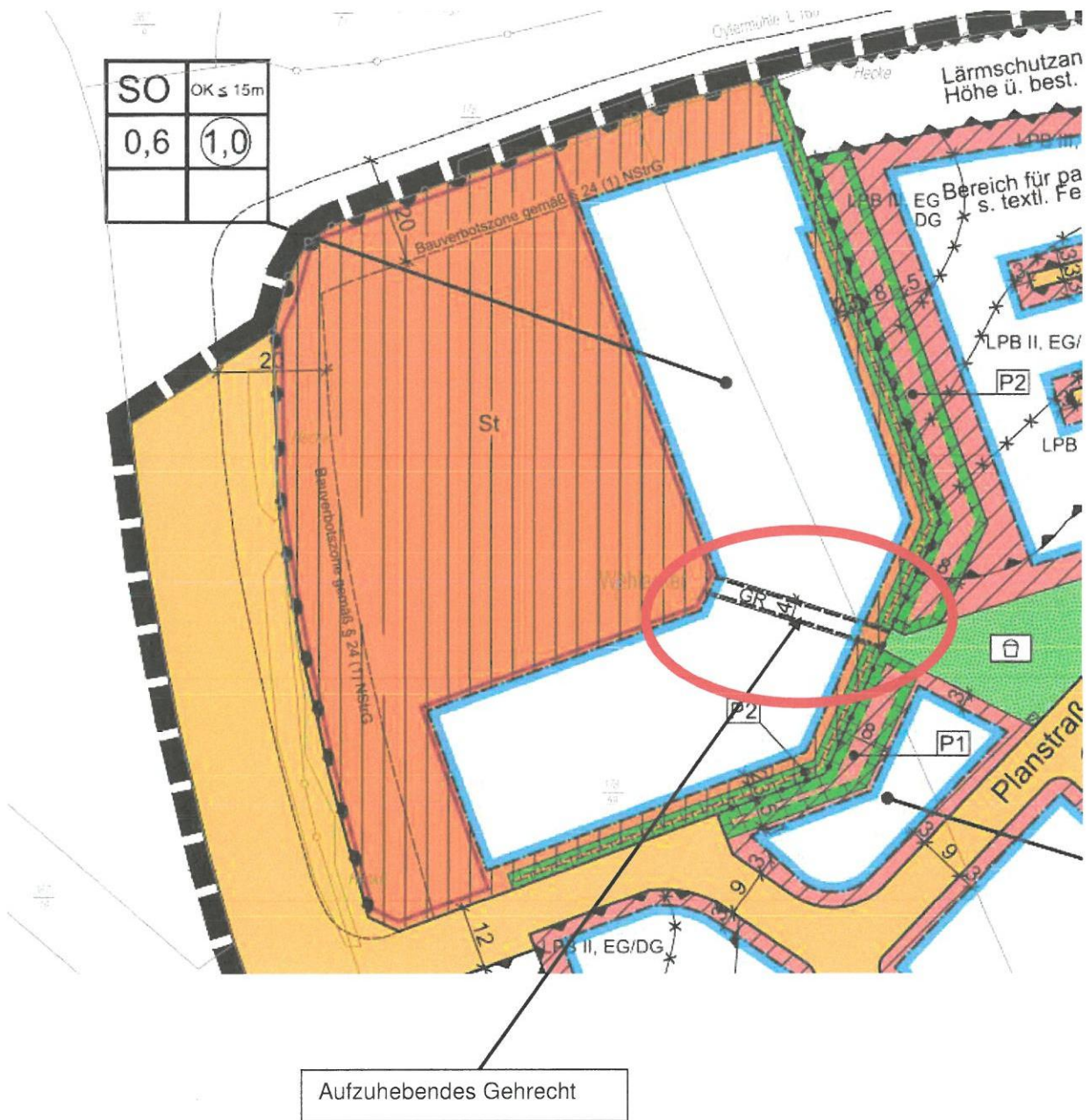
Oyten, den

Bürgermeisterin

Übersichtsplan: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78



Übersichtsplan Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 78 mit festgesetztem Gehrecht



Gemeinde Oyten

Landkreis Verden

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78

„Wehlacker“

Begründung

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis	Seite
0. VORBEMERKUNGEN	10
1. RECHTSGRUNDLAGEN	10
2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	10
3. RAHMENBEDINGUNGEN	11
3.1 Geltungsbereich	11
3.2 Ergebnisse der Bestandsaufnahme	12
3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	12
4. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG	13
4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	13
4.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	13
4.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	14
4.1.3 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung.....	17
4.1.4 Ergebnisse der parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	17
4.2 Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Zusammenhang	18
4.3 Belange von Natur und Landschaft.....	19
4.4 Verkehrliche Belange – Fußgängerverkehr.....	19
5. INHALTE DER 2. ÄNDERUNG	19
6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF.....	21

0. Vorbemerkungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 wird nach § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 78 ist vollständig realisiert. Der im Plangebiet ansässige Discounter beabsichtigt, seinen Standort aus dem Plangebiet heraus in die Ortsmitte von Oyten, in den zentralen Versorgungsbereich hinein, zu verlagern. Daher wird die textliche Festsetzung Nr. 2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die u.a. bislang den Discounter planungsrechtlich absichert, geändert. Zudem werden ein Gehrecht im Bereich des Sondergebietes aufgehoben.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben.

Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Die 2. Änderung beinhaltet keinen Planteil, sondern besteht lediglich aus textlichen Festsetzungen, Hinweisen und dieser Begründung.

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 der Gemeinde Oyten sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

2. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 78 liegt im östlichen Bereich der Siedlungslage von Oyten. Der Bebauungsplan Nr. 78 bereitet die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ und ein Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich vor. Der Bebauungsplan Nr. 78 ist im Jahr 2002 vom Rat der Gemeinde Oyten als Satzung beschlossen worden und vollständig realisiert.

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ sind u.a. ein Lebensmittelvollsortimenter und ein Discounter ansässig. Der im Bebauungsplangebiet Nr. 78 ansässige Discounter beabsichtigt, seinen Standort aus dem Plangebiet heraus in die Ortsmitte von Oyten, in den zentralen Versorgungsbereich hinein, zu verlagern. Derzeit schafft die Gemeinde Oyten parallel zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 über den Bebauungsplan Nr. 99 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortverlagerung bzw. Ansiedlung des Discounters in der Ortsmitte.

Der bestehende Discounter ist über die textliche Festsetzung Nr. 2 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 78 planungsrechtlich abgesichert. In der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird u.a. ein Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-Discounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm für zulässig erklärt. Aufgrund der beabsichtigten Standortverlagerung des Discounters in die Ortsmitte ist diese Festsetzung zu ändern. Im Rahmen der 2. Änderung werden anstelle eines Lebensmitteldiscounters - mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm - nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Oyter Liste in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen. Die Liste der nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente wird in den textlichen Festsetzungen

wiedergegeben. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 80 m² Verkaufsfläche, begrenzt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 verfolgt die Gemeinde Oyten das städtebauliche Ziel, zukünftigen Leerständen, städtebaulichen Missständen oder der Ansiedlung eines weiteren Discounters im Plangebiet planungsrechtlich zu begegnen. Mit der Verlagerung des Discounters in die Ortsmitte von Oyten werden die raumordnerischen Ziele der Landesraumordnung und des Landkreises Verden umgesetzt. Im Landesraumordnungsprogramm 2017 wird festgelegt, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte „nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen“ zulässig sind (Integrationsgebot). Der am Standort Wehlacker vorhandene Discounter möchte seine Verkaufsfläche erweitern, dies ist am Bestandsstandort allerdings nicht möglich. Der Standort Wehlacker liegt deutlich außerhalb des zentralen Versorgungsgebietes. Die Gemeinde Oyten geht davon aus, dass der bestehende Vollsortimenter am Standort Wehlacker weiter existieren kann. Er hat eine wichtige Versorgungsfunktion für das östliche Stadtgebiet.

Die Änderung ist aus städtebaulichen Gründen unproblematisch. Im Einzelhandelskonzept¹ der Gemeinde Oyten wird für den Standort Wehlacker folgendes ausgeführt:

*Aufgrund der fehlenden Einstufung als zentraler Versorgungsbereich können hier Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, d.h. Lebensmittelmärkte weder erweitert, noch zusätzlich angesiedelt werden. Dies gilt auch für zentrenrelevante Betriebe. **Hingegen sind nicht zentrenrelevante Betriebe zulässig.** Vorstellbar sind Betriebe u.a. aus dem Elektrosektor oder auch aus dem Gartenbedarf.*

Die Änderung des Bebauungsplanes steht damit im Einklang mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes.

Außerdem wird im Zuge dieser 2. Änderung das im Bebauungsplan Nr. 78 im Bereich des Sondergebietes festgesetzte Gerech durch eine entsprechende textliche Festsetzung aufgehoben. Die fußläufige Verbindung war ursprünglich zwischen geplanten Einzelhandelseinrichtung und dem bestehendem, südlich angrenzendem Wohngebiet vorgesehen. Die Lage des Gerechtes kann dem Übersichtsplan auf Seite 7 entnommen werden. Die Wegeverbindung ist nicht mehr existent und wird auch nicht mehr benötigt. Die Fußgänger benutzen den Fußweg entlang der Straße Wehlacker bis zum Lebensmittelmarkt.

Alle weiteren rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78, sowie der rechtskräftigen 1. Änderung werden durch diese 2. Änderung nicht berührt.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 78 ist im Jahr 2002 vom Rat der Gemeinde Oyten als Satzung beschlossen worden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 ist auf dem Übersichtsplan auf Seite 6 und auf dem Titelblatt wiedergegeben. Der Bebauungsplan Nr. 78 liegt am östlichen Rand der Ortslage von Oyten. Im Norden befindet sich die Landesstraße 168, im Westen die

¹ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Oyten, 09.02.2018

Landesstraße 167. Im Süden grenzt die Bebauung am Mühlenweg, im Osten die Bebauung am Mühlendamm an.

Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Der Geltungsbereich der 2. Änderung bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 bzw. auf die Nr. 2 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 78 und das im Bebauungsplan Nr. 78 festgesetzte Gehrecht. In der textlichen Festsetzung Nr. 2 werden die Zulässigkeiten im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ geregelt.

3.2 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Der Bebauungsplan Nr. 78 ist vollständig realisiert. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes befinden sich u.a. ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Lebensmitteldiscounter und ein Textildiscounter sowie kleinere Shops.

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten ist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 78 als Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ und als Wohnbaufläche dargestellt:



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten

Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 78 liegt im östlichen Bereich der Siedlungslage von Oyten. Der Bebauungsplan Nr. 78 bereitet die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ und ein Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich vor. Der Bebauungsplan Nr. 78 ist im Jahr 2002 vom Rat der Gemeinde Oyten als Satzung beschlossen worden.

In der 1. Änderung war innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ein Fachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 270 qm für zulässig erklärt worden.



Planteil des Bebauungsplans Nr. 78 „Wehlacker“

4. Grundlagen für die Abwägung

4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, sind Beteiligungsverfahren durchgeführt worden.

4.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

- Es wurden Bedenken zur geplanten Verlagerung des Discounters geäußert. Der Supermarkt profitiere von dem Kombinationsstandort mit dem Discounter. Ein Umsatzrückgang sei zu erwarten. Dadurch sei der Supermarkt stark gefährdet.

Der im Bebauungsplangebiet Nr. 78 ansässige Discounter beabsichtigt, seinen Standort aus dem Plangebiet heraus in die Ortsmitte von Oyten, in den zentralen Versorgungsbereich hinein, zu verlagern. Die Gemeinde steht diesen Veränderungsabsichten positiv gegenüber und hat mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung geschaffen. Mit der Verlagerung des Discounters in die Ortsmitte von Oyten werden die raumordnerischen Ziele der Landesraumordnung und des Landkreises Verden umgesetzt. Im Landesraumordnungsprogramm 2017 wird festgelegt, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte „nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen“ zulässig sind (Integrationsgebot). Die Gemeinde Oyten geht davon aus, dass der bestehende Vollsortimenter am Standort Wehlacker weiter existieren kann, weil er eine wichtige

Versorgungsfunktion für das östliche Stadtgebiet hat. Das Bauplanungsrecht hat jedoch keine wettbewerbsschützende Funktion.

4.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Der Landkreis Verden hat darauf hingewiesen, dass die Kompensation aus dem Ursprungsbebauungsplan nicht umgesetzt sei. Dieser Mangel sei zu beheben.

Die Ausgleichsbilanzierung und die Abarbeitung der Eingriffsregelung inklusive der externen Kompensationsmaßnahmen ist im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 78 geregelt. Im Rahmen dieser 2. Änderung ergab sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf. Die angesprochene Fragestellung wird daher außerhalb dieses Änderungsverfahrens betrachtet.

- Der Landkreis Verden hat Hinweise zur Löschwasserversorgung vorgebracht.

Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

- Die IHK hat in Bezug auf den Textildiscounter angemerkt, dass sie die Verfestigung eines nicht integrierten Solitärstandortes bedauere. Bereits das gemeindliche Einzelhandelskonzept von 2019 hätte die Vergrößerung von Verkaufsflächen im zentrenrelevanten Sortiment am Wehlacker ausgeschlossen. Die IHK halte es aus raumordnerischen und städtebaulichen Gründen für nicht plausibel, einerseits das Baurecht für ein zentrenrelevantes Sortiment (Nahversorgung) herauszunehmen und andererseits Vergrößerungen bei anderen zentrenrelevanten Sortimenten zu genehmigen.

Den vorgetragenen Bedenken wird Rechnung getragen. Auf die planungsrechtliche Absicherung des Textildiscounters mit einer Verkaufsfläche von 560 qm wird zur erneuten Entwurfsfassung der 2. Änderung verzichtet. Es verbleibt bei der Absicherung des Fachmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 270 qm. Diese Absicherung wird aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 unverändert übernommen.

- Die IHK hält eine raumordnerische Überprüfung des Gesamt-Standortes, unter Berücksichtigung der Ausstrahlungswirkung der an diesem Standort vorhandenen gesamten Zentren- und nicht zentrenrelevanten Verkaufsfläche sowie der Agglomerationsregelung für geboten.

Für eine raumordnerische Überprüfung des Gesamt-Standortes sieht die Gemeinde Oyten aus folgenden Gründen keinen Anlass: Der bestehende Discounter ist über die textliche Festsetzung Nr. 2 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 78 planungsrechtlich abgesichert. In der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird u.a. ein Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-Discounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm für zulässig erklärt. Aufgrund der beabsichtigten Standortverlagerung des Discounters in die Ortsmitte von Oyten bzw. in den zentralen Versorgungsbereich, ist diese Festsetzung zu ändern. Im Rahmen der 2. Änderung werden anstelle eines Lebensmitteldiscounters - mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm - nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Oyter Liste in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 80 m² Verkaufsfläche, begrenzt. Mit dieser Änderung sind hier folglich zusätzliche Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht

mehr zulässig. Mit der Änderung dieser Festsetzung verfolgt die Gemeinde Oyten das städtebauliche Ziel, zukünftigen Leerständen, städtebaulichen Missständen oder der Ansiedlung eines weiteren Discounters im Plangebiet planungsrechtlich zu begegnen. Mit der Verlagerung des Discounters in die Ortsmitte von Oyten werden die raumordnerischen Ziele der Landesraumordnung und des Landkreises Verden umgesetzt. Im Landesraumordnungsprogramm 2017 wird festgelegt, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte „nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen“ zulässig sind (Integrationsgebot).

Mit der Änderung werden auch die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes beachtet. Für den Standort Wehlacker wird ausgeführt, dass aufgrund der fehlenden Einstufung als zentraler Versorgungsbereich hier Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, d.h. Lebensmittelmärkte weder erweitert, noch zusätzlich angesiedelt werden. Dies gilt auch für zentrenrelevante Betriebe. Hingegen sind nicht zentrenrelevante Betriebe zulässig.

Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78 und seiner 1. Änderung werden durch diese 2. Änderung nicht tangiert. Eine Abwägung zu den raumordnerischen Zielen hat bereits im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 78 und seiner 1. Änderung stattgefunden. Die Gemeinde sieht keinen Anlass hier erneut in die Abwägung einzusteigen.

- Das LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst hat angemerkt, dass keine Luftbildauswertung durchgeführt wurde. Es bestehe der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Das Plangebiet ist bereits vollständig realisiert. Von einer Luftbildauswertung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird daher abgesehen. Über eine Luftbildauswertung ist im Rahmen möglicher Genehmigungsverfahren zu entscheiden. In der Begründung wurde ergänzt, dass keine Auswertung der aktuellen Luftbilder stattgefunden hat und dass daher der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht.

- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Versorgungsleitungen und/oder Anlagen im Plangebiet und angrenzend hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Das Plangebiet ist bereits vollständig realisiert. Dieser 2. Änderung ist kein Planteil beigefügt. Von einer Abfrage möglicher Leitungen auf der Homepage der EWE Netz GmbH wird daher abgesehen. Diese hat im Zuge der Bauausführung stattzufinden.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat Hinweise zur Bauwirtschaft vorgetragen.

Die Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene, die Hinweise wurden jedoch in der Begründung ergänzt.

- Der Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. hat angemerkt, dass die Begrenzung der Anzahl definierter Einzelhandelsbetriebe (z.B. ein Einzelhandelsbetrieb Vollsortimenter) bei einer Teilung des Bebauungsplans die Nutzung unzulässig kontingentieren würde. Somit wären weiterhin zwei Lebensmittelmärkte am Standort zulässig. Dies widerspräche den Zielen der Planung. Es wird angeregt zu prüfen, inwieweit das Maß der Nutzung im Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" über eine Teilung des Sondergebiets in mehrere Sondergebiete oder mittels einer Verkaufsflächenzahl festgelegt werden könne.

Der Bebauungsplan Nr. 78 ist bereits rechtskräftig und vollständig bebaut. Es handelt sich um ein zusammenhängendes Gebäudeobjekt. Das bestehende Gebäude ist eng durch Baugrenzen eingefasst. Zudem ist die zulässige Gebäudehöhe auf 15 m begrenzt. Die Gemeinde Oyten geht davon aus, dass aufgrund der getroffenen Festsetzungen die Errichtung eines zusätzlichen Vollsortimenters unrealistisch ist. Insofern ist das sog. Windhundprinzip, wonach der erste Vollsortimeter im Plangebiet die gesamte zulässige Verkaufsfläche für sich in Anspruch nimmt und folgende ansiedlungswillige Vollsortimeter damit quasi leer ausgehen nicht zu befürchten. Der Anregung zur Umrechnung auf eine Verkaufsflächenzahl wird daher nicht nachgekommen. Jedoch wurde das Wort „ein“ im Zusammenhang mit den zulässigen Einzelhandelseinrichtungen zum Erneuten Entwurf redaktionell aus den textlichen Festsetzungen herausgenommen.

- Der Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. hat angemerkt, dass eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche erforderlich sei, da der Standort Wehlacker außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liege.

Bei den nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten wurde eine Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche getroffen. Zulässig ist zudem Einzelhandelsbetrieb (Vollsortimeter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.750 qm. Ein Vollsortimeter ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 78 genehmigt und realisiert und daher nicht Gegenstand dieser 2. Änderung. Das gilt auch für die Fachshops. Für diese Einrichtungen hat die Gemeinde keinen Handlungsbedarf erkannt. In Bezug auf den vorhandenen, nicht großflächigen Fachmarkt macht eine Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % keinen Sinn.

- Der Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. hat darauf hingewiesen, dass neben dem Lebensmittelmarkt Fachshops im Bebauungsplan aufgeführt seien. Die zulässige Anzahl und die zulässigen Sortimente dieser Betriebe (Art der zulässigen Nutzung) würden in den geplanten Festsetzungen nicht exakt bestimmt, so dass auch zentrenrelevante Fachshops zulässig wären. Es wird daher angeregt, die zulässigen Sortimente der Fachshops konkret festzulegen und auf die Sortimente "Backwaren" und "Schnittblumen und kleinere Pflanzen" zu beschränken.

Die Fachshops sind ebenfalls bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 78 genehmigt und realisiert und daher nicht Gegenstand dieser 2. Änderung. Ziel dieser 2. Änderung ist lediglich der Verzicht auf die planungsrechtliche Absicherung des Lebensmittel-discounters. Ein weiterer Handlungsbedarf wurde auch vor dem Hintergrund der vorhandenen Genehmigungslage nicht erkannt. Sollten sich zukünftig weitere Veränderungen ergeben, aus denen ein Handlungsbedarf resultiert, wird die Gemeinde entsprechend reagieren.

- Der Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. hat angeregt, die geplante Festsetzung eines Fachmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 560 qm zu streichen und zentrenrelevante Kernsortimente im Geltungsbereich des Bebauungsplans auszuschließen. Ein Fachmarkt sei in den bisherigen Festsetzungen nicht enthalten. Die geplante Festsetzung sei zudem unpräzise hinsichtlich der Art der Nutzung und ließe alle Sortimente zu. Eine zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Ansiedlung (z.B. Fachmarkt Schuhe, Bekleidung oder Drogerie) am Standort Wehlacker binde

Entwicklungspotenziale und steht in direkter Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich.

Den vorgetragenen Bedenken wurde insoweit Rechnung getragen, als dass auf die planungsrechtliche Absicherung des Textildiscounters mit einer Verkaufsfläche von 560 qm zur erneuten Entwurfsfassung der 2. Änderung verzichtet wurde. Es verbleibt aber bei der Absicherung des Fachmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 270 qm. Diese Absicherung wird aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 unverändert übernommen. Mit dieser 2. Änderung wird lediglich das Ziel verfolgt, auf die planungsrechtliche Absicherung des Lebensmitteldiscounters zu verzichten.

4.1.3 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung

Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

4.1.4 Ergebnisse der parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Die IHK hat angemerkt, dass in den Planunterlagen weiterhin die Auseinandersetzung mit den Zielen und Geboten der Raumordnung und Landesplanung fehle.

Für eine umfassende Auseinandersetzung mit den Zielen und Geboten der Raumordnung und Landesplanung sieht die Gemeinde Oyten aus folgenden Gründen keinen Anlass:

Der bestehende Discounter ist über die textliche Festsetzung Nr. 2 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 78 planungsrechtlich abgesichert. In der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird u.a. ein Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-Discounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm für zulässig erklärt. Aufgrund der beabsichtigten Standortverlagerung des Discounters in die Ortsmitte von Oyten bzw. in den zentralen Versorgungsbereich, ist diese Festsetzung zu ändern. Im Rahmen der 2. Änderung werden anstelle eines Lebensmitteldiscounters - mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm - nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Oyter Liste in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 80 m² Verkaufsfläche, begrenzt. Mit dieser Änderung sind hier folglich zusätzliche Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht mehr zulässig.

Mit der Änderung dieser Festsetzung verfolgt die Gemeinde Oyten das städtebauliche Ziel, zukünftigen Leerständen, städtebaulichen Missständen oder der Ansiedlung eines weiteren Discounters im Plangebiet planungsrechtlich zu begegnen. Mit der Verlagerung des Discounters in die Ortsmitte von Oyten werden die raumordnerischen Ziele der Landesraumordnung und des Landkreises Verden umgesetzt. Im Landesraumordnungsprogramm 2017 wird festgelegt, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte „nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen“ zulässig sind (Integrationsgebot).

Mit der Änderung werden auch die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes beachtet. Für den Standort Wehlacker wird ausgeführt, dass aufgrund der fehlenden Einstufung als zentraler Versorgungsbereich hier Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, d.h. Lebensmittelmärkte weder erweitert, noch zusätzlich angesiedelt werden. Dies gilt auch für zentrenrelevante Betriebe. Hingegen sind nicht zentrenrelevante Betriebe zulässig.

Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78 und seiner 1. Änderung werden durch diese 2. Änderung nicht tangiert. Eine Abwägung zu den raumordnerischen Zielen hat bereits im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 78 und seiner 1. Änderung stattgefunden. Die Gemeinde sieht keinen Anlass hier erneut in die Abwägung einzusteigen.

- Das LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst hat angemerkt, dass keine Luftbildauswertung durchgeführt wurde. Es bestehe der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Das Plangebiet ist bereits vollständig realisiert. Von einer Luftbildauswertung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird daher abgesehen. Über eine Luftbildauswertung ist im Rahmen möglicher Genehmigungsverfahren zu entscheiden. In der Begründung der erneuten Entwurfsfassung war bereits der Hinweis enthalten, dass keine Auswertung der aktuellen Luftbilder stattgefunden hat und dass daher der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht.

- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Versorgungsleitungen und/oder Anlagen im Plangebiet und angrenzend hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Das Plangebiet ist bereits vollständig realisiert. Dieser 2. Änderung ist kein Planteil beigefügt. Von einer Abfrage möglicher Leitungen auf der Homepage der EWE Netz GmbH wird daher abgesehen. Diese hat im Zuge der Bauausführung stattzufinden.

4.2 Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Zusammenhang

Im Rahmen der 2. Änderung werden anstelle eines Lebensmitteldiscounters - mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm – nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Oyter Liste in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen. Die Liste der nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente wird in den textlichen Festsetzungen wiedergegeben. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 80 m² Verkaufsfläche, begrenzt.

Mit der Verlagerung des Discounters in die Ortsmitte von Oyten werden die raumordnerischen Ziele der Landesraumordnung und des Landkreises Verden umgesetzt. Im Landesraumordnungsprogramm 2017 wird festgelegt, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte „nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen“ zulässig sind (Integrationsgebot). Der am Standort Wehlacker vorhandene Discounter möchte seine Verkaufsfläche erweitern, dies ist am Bestandsstandort allerdings nicht möglich. Der Standort Wehlacker liegt deutlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Oyten das städtebauliche Ziel, zukünftigen Leerständen, städtebaulichen Missständen oder der Ansiedlung eines weiteren Discounters planungsrechtlich zu begegnen. Die Änderung ist aus städtebaulichen Gründen unproblematisch. Im Einzelhandelskonzept² wird für den Standort Wehlacker folgendes ausgeführt:

² GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Oyten, 09.02.2018

Am Standort Wehlacker besteht die Verbundlage mit dem Combi Supermarkt (inkl. Konzessionäre), dem KiK-Textildiscounter und dem Lidl-Discounter.

Der Standort liegt deutlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Aufgrund der fehlenden Einstufung als zentraler Versorgungsbereich können hier Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, d.h. Lebensmittelmärkte weder erweitert, noch zusätzlich angesiedelt werden. Dies gilt auch für zentrenrelevante Betriebe. Hingegen sind nicht zentrenrelevante Betriebe zulässig. Vorstellbar sind Betriebe u.a. aus dem Elektrosektor oder auch aus dem Gartenbedarf.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes steht damit im Einklang mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes.

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich von Oyten. Das Plangebiet stellt sich als überwiegend bebaute Fläche mit einem Verbrauchermarkt, Parkplatz sowie Wohnhäusern mit Gartenflächen dar. Die Gärten bzw. der Parkplatz umfassen auch einige Bäume sowie Sträucher.

Für das Gebiet bestehen verbindliche Planungsrechte auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 78 und seiner 1. Änderung. Im Vergleich zu dem Ursprungsplan werden im Rahmen der 2. Änderung anstelle eines Lebensmitteldiscounters - mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm – nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Oyter Liste mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen. Zudem wird ein Gehrecht im Bereich des Sondergebietes aufgehoben. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 wird der Versiegelungsgrad nicht tangiert. Es werden keine Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild prognostiziert.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

4.4 Verkehrliche Belange – Fußgängerverkehr

Im Zuge dieser 2. Änderung wird das im Bebauungsplan Nr. 78 im Bereich des Sondergebietes festgesetzte Gehrecht durch eine entsprechende textliche Festsetzung aufgehoben. Die fußläufige Verbindung war ursprünglich zwischen der Einzelhandelseinrichtung und dem östlich angrenzendem Wohngebiet vorgesehen. Die Lage des Gehrechtes kann dem Übersichtsplan auf Seite 7 entnommen werden. Die Wegeverbindung ist nicht mehr existent und wird auch nicht mehr benötigt. Die Fußgänger/ Anwohner des Wohnbaugebietes Wehlacker benutzen den Fußweg entlang der Straße Wehlacker bis zum Lebensmittelmarkt.

5. Inhalte der 2. Änderung

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO hat die Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel". Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Einzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.750 qm,
- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Oyter Liste (s.u.). Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 80 m² Verkaufsfläche, begrenzt.
- Fachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 270 qm,
- Fachshops (z.B. Bäcker, Blumen) mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 100 qm,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Sport- und Freizeitbranche sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in den Obergeschossen (davon ausgenommen sind Vergnügungsstätten),
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Stellplätze.

Bei den Spiegelstrichen 1 und 3 wurde das vorstehende Wort „ein“ aufgrund der aktuellen Rechtsprechung der Obergerichte und des Bundesverwaltungsgerichtes redaktionell gestrichen.

Das im Bebauungsplan Nr. 78 festgesetzte Gehrecht wird ersatzlos aufgehoben (s. Übersichtsplan auf Seite 7). Das Gerecht ist entbehrlich. Die Fußgänger/ Anwohner des Wohnbaugebietes Wehlacker nutzen den Fußweg entlang der Straße Wehlacker.

Sortimentsliste des Einzelhandels von Oyten

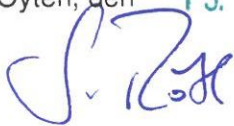
Zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf	Nicht zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf (Liste ist nicht abschließend)
<ul style="list-style-type: none"> - Sanitärwaren (kleinteilig) - Bücher, Spiel-, Schreibwaren, Bastelartikel - Bekleidung (Herren, Damen, Kinder/Säuglinge), Wäsche - Sportbekleidung und -geräte - Schuhe, Lederwaren - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe - Baby-/Kinderartikel, Kinderwagen, Autokindersitze - Haushaltwaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren, Wohnaccessoires - Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen - Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken) - Uhren, Schmuck, Optik, Akustik - Fahrräder/Zubehör - Reitsportartikel, Angel- und Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> - Elektrogroß- und kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto - Tierpflegemittel, Tierbedarf, zoologischer Bedarf - Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten, Leitern - baumarktrelevante Haushaltwaren (Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer) - Sanitär/Fliesen - Rollläden, Rollos, Markisen - Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung - Matratzen, Matratzenschoner - Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken) - Gardinen / Zubehör - Teppiche, Bodenbeläge - Gartenmöbel - Gartengeräte, Rasenmäher - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Campingartikel - Auto-/Motorradzubehör - Sanitärwaren (größtenteils)
<p>davon nahversorgungsrelevante Sortimente = periodischer Bedarf i. S. des LROP</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs-/ Genussmittel - Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren - Zeitschriften, Zeitungen - Schnittblumen - Tiernahrung 	

6. Daten zum Verfahrensablauf

18.05.2020	Aufstellungsbeschluss (VA)
03.07.2020	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
18.05.2020	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
03.07.2020	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
13.07. – 17.08.2020	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
13.07. – 17.08.2020	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
13.10.2021	Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) Satz 2 und 3 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB

22.10.2021	Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) Satz 2 und 3 BauGB i.V.m.§ 3 (2) BauGB
01.11. – 15.11.2021	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) Satz 2 und 3 BauGB i.V.m.§ 3 (2) BauGB
01.11. – 15.11.2021	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
26.09.2022	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB (Rat)

Oyten, den 13. DEZ. 2022



Die Bürgermeisterin