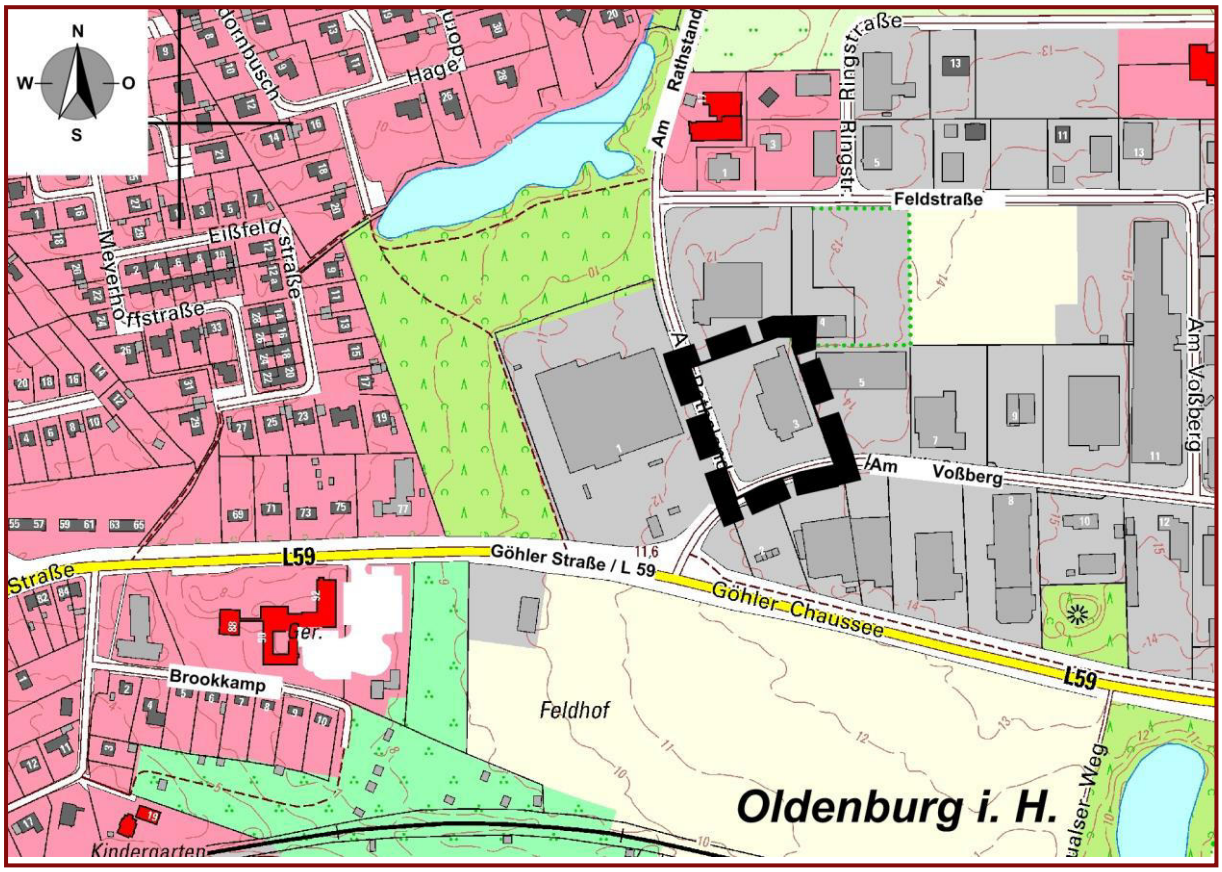


Stand: 23. März 2016

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUR 8. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19

DER STADT OLDENBURG IN HOLSTEIN

(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

für ein kleines Gebiet nördlich der Straße Am Voßberg, östlich der Straße Am Rathsland und südlich des Betriebshofs der Schleswig-Holstein Netz AG

Auftragnehmer:
PLANUNG kompakt STADT
Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1 Entwurfsbegründung 3
1.1 Planungsabsicht 3
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems 7
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 9
2 Begründung der Planung 11
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 11
2.2 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein 16
2.3 Erschließung 16
2.4 Grünplanung 17
2.5 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 19
3 Emissionen und Immissionen 19
3.1 Emissionen 19
3.2 Immissionen 19
4 Ver- und Entsorgung 19
4.1 Stromversorgung 19
4.2 Wasserver- und –entsorgung 20
4.3 Löschwasserversorgung 20
4.4 Müllentsorgung 20
4.5 Gasversorgung 20
5 Hinweise 21
5.1 Bodenschutz 21
5.2 Altlasten 21
5.3 Archäologie 21
6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 22
7 Städtebauliche Daten 22
7.1 Flächenbilanz 22
7.2 Bauliche Nutzung 22
8 Kosten für die Stadt 22
9 Verfahrensvermerk 23

Bearbeiterin:
Stadtplanung:
Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das städtebauliche Planungsziel der Stadt besteht darin, die Verkaufsfläche für einen bestehenden Einzelhandelsbetrieb für Nahrungs- und Genussmittel von 1.000 m² auf 1.200 m² zu erhöhen sowie die Geschossflächenzahl entsprechend anzupassen, um das bereits bestehende Sortiment großzügiger und kundenfreundlicher präsentieren zu können.

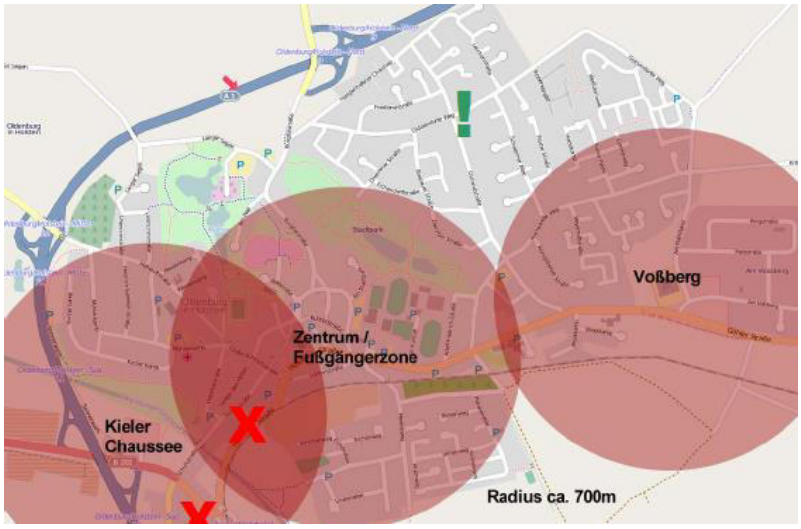
1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Bereich des konzentrierten Einzelhandelzentrums Ost. Dieses entstand auf Grundlage der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19, der seit dem Jahr 2008 gilt. Danach wurden die städtebaulichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass in den folgenden drei Stadtbereichen der Stadt Oldenburg i. H.

- Ost (Standort Voßberg),
- Mitte (Standort Innenstadt / Zentrum - Fußgängerzone) und
- Süd (Standort „Kieler Chaussee / Berliner Eck / Bahnhof“)

eine konzentrierte Einzelhandelsentwicklung möglich ist.

Bild 1: Auszug „Einzelhandelskonzept der Stadt Oldenburg in Holstein, erstellt von Dipl.-Ing. Peter Jacobsen, Stand 07.06.2011, S.76



Die Innenstadt soll seit dem weiterhin ein breites Spektrum an Waren und an privaten und öffentlichen Dienstleistungen anbieten. Bei den Randzentren liegt hingegen das Hauptaugenmerk auf der Etablierung von Einzelhandelsbetrieben, die nicht über einen - die Innenstadt fördernden Effekt - verfügen und die aufgrund ihres Flächen und Stellplatzbedarfes sowie ihrer Auswirkungen auf das gewachsene Stadtbild städtebaulich nicht integriert werden können. Diese Standortausrichtung ermöglicht seit dem eine städtebaulich abgestimmte Entwicklung. Die Verteilung der drei g. Einzelhandelsstandorte auf die Stadtbereiche Ost, Mitte und Süd ergibt zudem

eine stadtstrukturell ausgewogene Standortverteilungsform, die u. a. zu einer Verkehrsentflechtung im Stadtgebiet führt.

Zwischenzeitlich wurde im Jahr 2011 ein „*Einzelhandelskonzept*“ der Stadt Oldenburg i. H. erstellt bzw. 2013 ergänzt. Dieses hat die im Jahr 2008 begonnenen Strukturen den heutigen Rahmenbedingungen und Zielen der Raumordnung angepasst.

Trotz vorliegender Gutachten ist nicht zu verkennen, dass der Einzelhandel stärker im Wandel ist, als von planerischer Seite angenommen. Auch ist er stetiger dynamischer Entwicklung ausgesetzt; ausgelöst vom geänderten Einkaufsverhalten der Kunden sowie der Entwicklung völlig neuer Angebote, wie Bestellungen aller Art aus dem Internet. Somit hängt die Überlebensfähigkeit der Betriebe davon ab, wie er auf die dynamische Entwicklung adäquat reagiert[1].

So ist momentan der Trend deutlich erkennbar, dass bestehende Einzelhandelsbetriebe größere Verkaufsflächen bei gleichbleibender Sortimensgestaltung anbieten, um die Qualität des Einkaufes zu erhöhen. Die Läden, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, werden häufig nicht weiter betrieben mit der Folge, dass ein neuer Einzelhandelsbetrieb an einer anderen Stelle entsteht. Da die Altstandorte kaum als Immobilie neu nutzbar sind, führen sie häufig zu städtebaulichen Missständen.

Im Plangebiet besteht ein Einzelhandelsbetrieb, der nach dem Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2 zulässt. Die Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe ist allerdings auf 1.500 m² begrenzt. Bisher besteht eine Grundflächenzahl von 0,28. Allerdings liegt die vorhandene Geschossfläche bei knapp 1.700 m². Die Planung sieht eine bauliche Erweiterung von ca. 500 m² vor sowie eine Grundflächenzahl von 0,36. Damit erhöht sich die Geschossfläche auf 2.200 m² und somit die Bebaubarkeit nur für Einzelhandelsbetriebe unwesentlich. Auf Grund der vorhandenen gemischten Einzelhandels- und Gewerbestruktur fügt sich die Planung nach wie vor in das Gebiet ein.

Des Weiteren wurde eine *„Gutachterliche Stellungnahme der Verkaufsflächenerweiterung des LIDL Lebensmitteldiscounters Am Voßberg in Oldenburg i. H.“* von CIMA Beratung + Managment GmbH, Lübeck vom 25.03.2015 erstellt, welche eine Erweiterung des bestehenden Einzelhandels im Plangebiet um 200 m² Verkaufsfläche untersucht hat. Diese kam zum Ergebnis, dass:

- keine der untersuchten Einzelhandelsanlagen im Stadtgebiet von Oldenburg i. H. negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten hat,
- die Erweiterungsfläche der heute marktüblichen Größe entspricht,
- der Standort in einem bestehenden zentralen Versorgungsbereich liegt und lediglich angepasst wird,
- keine strukturschädigenden Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt zu erwarten ist und
- eine Realisierung des Planvorhabens empfohlen wird.

---

[1] vgl. „Handbuch Einzelhandel“ von Stefan Kruse, vhw – Dienstleistung GmbH, 1. Auflage, August 2012, S. 7, Abs. A 1

Aus städtebaulicher Sicht wird somit der reinen räumlichen Erweiterung bestehender Standorte der Vorrang gegeben, um die vorhandene örtliche Situation langfristig zu erhalten. Um dieses Ziel planungsrechtlich umzusetzen, wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt mitten in Oldenburg in Holstein. Es ist be- und umbaut bzw. verfügt durch den Bebauungsplan Nr. 19, 4. Änderung über Baurechte. Somit handelt es sich hier um eine Fläche, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur ist und als diese nur in ihrer Art der baulichen Nutzung angepasst werden soll. Bauliche Erweiterungen, die nicht bereits jetzt schon zulässig sind, werden durch die Änderung nicht eingeleitet.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt. Das Plangebiet:

- wird baulich genutzt,
- die Umgebung ist geprägt von Einzelhandelsbetrieben sowie gewerblichen Betrieben,
- ist direkt erschlossen und
- liegt in einem Ort.

Auf Grund der Situation in dieser Lage ist es offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für Einzelhandelsbetriebe sowie gewerbliche Betriebe ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	30.09.2015
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	-
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	-
x	Auslegungsbeschluss		26.11.2015
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	14.12.2015 - 15.01.2016
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	14.12.2015 - 15.01.2016
x	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung	§ 10 BauGB	23.03.2016

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten (siehe Anlage).

Alle diese Punkte wurden negativ bewertet.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Die überplante Fläche betrifft nur das SO-Gebiet. Sie umfasst ca. 6.030 m². Das Plangebiet ist mit einem Einzelhandelsbetrieb bebaut. Im Osten, Süden und Westen grenzen an das Plangebiet Einzelhandelsbetriebe und im Norden ein Gewerbebetrieb. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ i. S. § 13a BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundflächen überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet mitten im Ort und ist von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Durch die Planung wird keine weitere Bebauung zugelassen. Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß der Anlage 1 zum UVPG ist nach Punkt 18.6 beim „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m²“ das UVPG berührt. Allerdings:

- handelt es sich hier um keine Außenbereichsfläche. Somit greift hier das UVPG nicht und
- es besteht bereits eine Geschossfläche für den Einzelhandelsbetrieb von knapp 1.700 m². Somit ist die Grenze bereits überschritten.

Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planung vor, die UVP-pflichtig ist.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden. Wie dem Punkt 1.1.4 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im Vorwege geprüft. Hinweise dazu wurden nicht festgestellt.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist in der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes als „*Sonstiges Sondergebiet – Gebiet für großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe*“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Der geplante Bebauungsplan entspricht somit seinen Vorgaben. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit nicht erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 weist der Stadt Oldenburg i. H. die Funktion eines Unterzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums zu. Sie hat deshalb für ihren unmittelbaren Nahbereich die entsprechende zentralörtliche Versorgungsfunktion zu erfüllen. Z. T. deckt Oldenburg i. H. Versorgungsfunktionen für die Nahbereiche der Unterzentren Burg auf Fehmarn und Heiligenhafen sowie der ländlichen Zentralorte, wie beispielsweise Grube und Lensahn, mit ab, die über die Grundversorgung teilweise hinausgehen.

Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen.

1.2.2 Kommunale Planungen

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 05.09.2008 wirksam. Sie stellt das Plangebiet als „*Sonstiges Sondergebiet – Gebiet für großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe“* nach § 11 BauNVO dar.

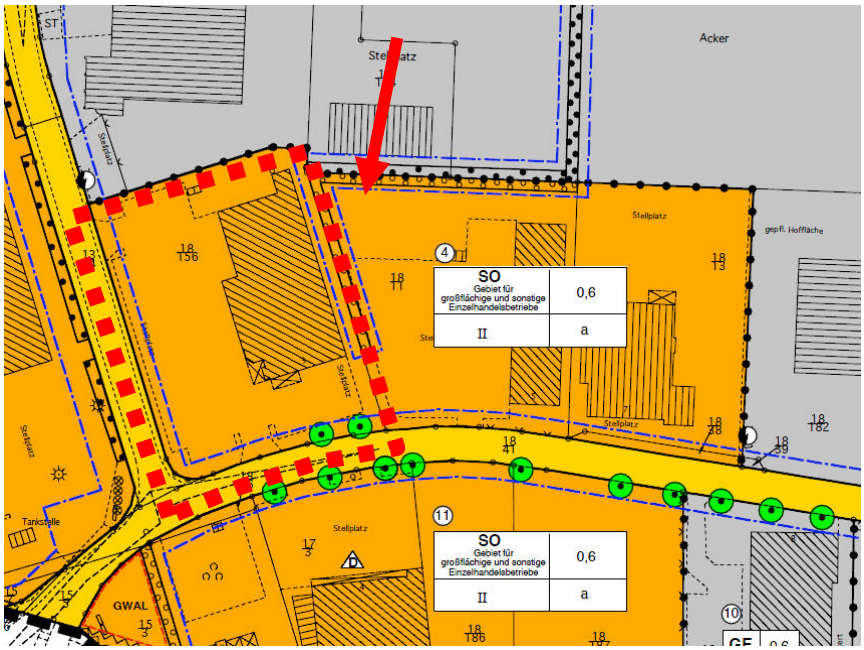
Der Landschaftsplan folgt dieser Darstellung.

Bild 1: Auszug 19. Änderung des Flächennutzungsplanes



Für das Plangebiet gilt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19.

Bild 2: Auszug 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19



Dieser setzt das Plangebiet bereits als „*Sonstiges Sondergebiet – Gebiet für großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe“* nach § 11 BauNVO fest.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Oldenburg i. H und zwar nördlich der Göhler Straße / L 59 bzw. der Straße Am Voßberg, südlich der Feldstraße bzw. östlich der Straße Am Rathstand.

Im direkten Umfeld dominieren eingeschossige Einzelhandelsbetriebe und ein- bzw. zweigeschossige Gewerbebetriebe.

Bild 3: Eigene Fotos vom 09.01.2015

Gewerbebetrieb im Norden



Gewerbestruktur im Osten



Einzelhandelbetrieb im Westen



1.3.2 Bestandsaufnahme

Innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits ein Einzelhandelsbetrieb für Nahrungs- und Genussmittel. Dieser ist im östlichen Teil des Grundstückes angesiedelt. Die Belieferung erfolgt parallel der nördlichen Flurstücksgrenze. Der westliche und südliche Teil dienen als Stellplatzfläche.

Zufahrten auf das Grundstück befinden sich im Nordwesten, von der Straße Am Rathstand aus, im Süden, von der Straße Am Voßberg, und von Südwesten aus, vom angrenzenden Einkaufsmarkt.

Nur parallel der Grundstücksgrenzen befinden sich gärtnerisch bewirtschaftete Grünstrukturen. Zwei Bäume stehen im Südosten. Das Gelände selbst ist relativ eben.

Bild 4: Eigene Fotos vom 09.01.2015

Blick vom Süden auf den Einzelhandelbetrieb



Blick von Südwest auf den Einzelhandelbetrieb



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut. Zudem sind in der Umgebung keine moorastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der Teilbereiche ausgegangen.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient nur dem Einzelhandel bzw. der Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Damit unterscheidet sich diese Nutzung wesentlich von den Baugebieten nach §§ 1 bis 10 BauNVO. In Anlehnung an die vorhandene und angrenzende Nutzung wird die Art der baulichen Nutzung auch zukünftig als „*Sonstiges Sondergebiet*“ nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „*Gebiet für großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe*“ festgesetzt.

Entsprechend den unter Punkt 1.1 g. Zielen erfolgt die Eingrenzung der Zweckbestimmung auf die Nutzungen, die der Unterbringung bestimmter großflächiger und sonstiger Einzelhandelsbetriebe dienen.

Die Konkretisierung bzw. nähere Bestimmung der Zweckbestimmung erfolgt durch textliche Festsetzungen, die sich an der Sortimentsgestaltung orientieren, die seit dem Jahr 2008 in den jeweils geltenden Einzelhandelsgutachten vorgegeben sind. Relevant ist für dieses Plangebiet die Systematik der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19.

Dabei werden die Begriffe der zulässigen Warensortimente aus der vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ (WZ)[2] übernommen, gegliedert in:[3]

- Einzelhandelsbetriebe
- Großhandelsbetriebe und
- Kfz-Betrieb für Autohandel und -instandhaltung sowie deren Reparatur

Neben dem Einzelhandel im Plangebiet sollen sich auch weiterhin gewerbliche Nutzungen ansiedeln können. Daher werden die bisher Ursprungsplan geregelten Hauptsortimente übernommen.

In einem Einzelhandelsbetrieb kann alles verkauft werden, was dem Endkunden dient. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, erscheint die Eingrenzung der (Haupt-) Sortimente auf die Warengruppen, für erforderlich, die nicht über einen die Innenstadt fördernden Effekt verfügen und daher nicht innenstadtschädigend sind. Dieses sind:

- Elektrogeräte (so genannte "Weiße Ware"),
- Heimcomputer,
- Campingartikel,
- Bootszubehör,
- Fahrräder,
- Kfz-Zubehör,
- Tiernahrung

---

[2] Die Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 ist im Internet abrufbar unter www.destatis.de
[3] vgl. g. „Handbuch Einzelhandel“ von Stefan Kruse, S. 153, Nr. 4.1, Abs. 3

- Pflanzen / Gartenartikel / Naturhölzer,
- Baumarktartikel,
- Tapeten / Farben / Lacke,
- Nahrungs- und Genussmittel,
- Möbel aller Art / Einrichtungszubehör / Heimtextilien.

Zusätzlich zu dem Hauptsortiment werden für den Einzelhandelsbetrieb zusätzliche zentrenrelevante Randsortimente zugelassen, wenn diese max. 10 Prozent ihrer jeweils zulässigen Verkaufsfläche erfasst:

- Drogerie- und Kosmetikartikel,
- Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik,
- Bücher / Zeitschriften
- Papier / Schreibwaren / Schulbedarf
- Büroartikel
- Kunst / Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung / Lederwaren / Schuhe
- Unterhaltungselektronik / Elektroartikel
- Foto / Optik / Video
- Elektrogeräte (außer so genannte Weiße Ware)
- Musikalienhandel / Tonträger
- Uhren / Schmuck
- Spiel- und Bastelartikel
- Sport- und Freizeitartikel
- Geschenkartikel
- Tiere / Zooartikel / Tierpflege,

In den meisten Einzelhandelsbetrieben die Lebensmittel verkaufen, werden wochenweise unterschiedliche Produkte angeboten, die nicht unter die Haupt- oder Randsortimente fallen. Um diese zuzulassen, ist eine Zulassung von Nebensortimenten erforderlich. Diese werden auf max. 10 Prozent ihrer jeweils zulässigen Verkaufsfläche begrenzt. Diese ergänzende Festsetzung ist der Realität und der Rechtssicherheit geschuldet.[4]

Die Bezugsgröße für die Rand- und Nebensortimente ist die „*Verkaufsfläche*“. Der Ursprungsplan lässt eine Verkaufsfläche von 1.000 m² je Betrieb zu. Dabei zeigt sich jedoch folgende Problematik:

[4] vgl. g. „Handbuch Einzelhandel“ von Stefan Kruse, S. 154, Nr. 4.1, letzter Absatz

Für das Plangebiet gilt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19. Gemäß diesem Plan werden die Bauflächen östlich (Nr. 4) und südlich (Nr. 11) des Plangebietes als eine „Einheit“ betrachtet.

Wie in der Begründung unter Punkt 1.1.2 dargelegt ist, setzt dieser Plan für die Flächen 4 und 11 fest:

In der Planzeichnung: Grundflächenzahl von 0,6 bei einer Zweigeschossigkeit (entspricht einer zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2) und:

im Text-Teil:

- unter Punkt 1.4:
- Das Sonstige Sondergebiet-Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Einzelhandelsbetriebe- (Baufeld 4 und 11) dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben (§ 11 (2) und (3) BauNVO).
- Es sind folgende Sortimente zulässig (…)
- Zulässig sind auch Kraftfahrzeughandels-, Kraftfahrzeugwerkstatt- und Kraftfahrzeugpflegebetriebe, Großhandelsbetriebe
- unter Punkt 1.5: Die Verkaufsfläche ist auf mind. 500 m² bis max. 1.000 m² begrenzt
- unter Punkt 2.1: Die Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe ist auf 1.500 m² begrenzt.

Somit könnte bereits heute 60 % der Flächen mit z. B. einem Großhandelsbetrieb oder einem Autohaus bebaut werden, dessen Gebäude zweigeschossig sein dürften.

Weil der Ursprungsplan keine gesonderte Geschossflächenzahl für Einzelhandelsbetriebe regelt, sondern nur Geschossflächen (Text 2.1), könnte theoretisch das Grundstück (mit 6.030 m²) bereits heute – nach einer theoretischen Betriebsaufgabe eines Handelsbetriebes - und mit den geltenden Festsetzungen in vier kleine Grundstücke mit vier Einzelshandelsbetrieben mit jeweils einer Geschossfläche von 1.500 m² und einer Verkaufsfläche von 1.000 m² in Realteilung geteilt werden. Somit wäre auf dem Grundstück faktisch eine Verkaufsfläche von 4.000 m² möglich.

So besagt bereits das Urteil des BVerwG vom 3.4.2008 (-4 CN 3.07 –BVerwGE 131, 86), dass

- die festgesetzten Verkaufsflächen je Grundstück zu gelten haben, um ein „*Windhundrennen*“ auszuschließen. Dieses Vorgehen hat auch das OVG NW in seinem Urteil vom 4.2.2013 bestätigt (vgl. Anlage mit Auszug aus dem Kohlhammer-Kommentar zur „Baunutzungsverordnung“ von Fickert/Fieseler, 12. Auflage, § 11, Rd.-Nr. 11.1, letzter Absatz) und
- ein Bebauungsplan nicht gewährleisten könne, dass es bei den im Zeitpunkt des Beschlussfassung über den B-Plan gegebenen Eigentumsverhältnissen bleibt (drittletzter Absatz).

Als Möglichkeit der zielgerechten Festsetzung nennt die Kommentierung unter Rd.-Nr. 11.11, (S. 912), 4. Absatz, die Festsetzung einer „Verkaufsflächenzahl je Grundstück im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl nach § 1 Abs. 4

ff. BauNVO“. Diese Regelung ist durch Urteilsrecht des BVerwG´s und OVG´s anerkannt.

Diese Regelung hat den Vorteil, dass spätere Grundstücksteilungen nur möglich sind, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße bleibt. Somit sichert diese Festsetzungsform genau das gemeindliche Planungsziel dahingehend ab, dass bei einer Fläche von ca. 6.030 m² somit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche entstehen dürfen. Bei Grundstücksteilungen verringert sich folglich die zulässige Verkaufsfläche prozentual.

Somit empfiehlt sich die Übernahme der Empfehlung gemäß der zitierten Kommentierung.

An Einzelhandelsbetrieben stehen temporär häufig kleine Verkaufsstände- und –wagen. Da die Ansiedlung von größeren gastronomischen Betrieben an diesem Standort nicht gewünscht ist, haben sich solche beweglichen gastronomischen Einrichtungen als ausreichend erweisen, um eine gewisse Kundenversorgung anbieten zu können. Daher bleiben eine ortsveränderbare Verkaufsstelle (Verkaufsstand/ -wagen) mit der Sortimentierung "*Nahrungs- und Genussmittel*" zulässig.

Im Plangebiet ist der ruhende Verkehr anzuordnen. Um dieses zu sichern erfolgt die Festsetzung, dass Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind.

Der Bau von Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen und Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind hochbauliche Anlagen zwischen den zugehörigen Straßenverkehrsflächen und der parallel laufenden 5 m Grenze in Richtung Plangebiet unzulässig. Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.

Innerhalb des SO-Gebietes sind Werbungen durchaus gewünscht. Diese müssen jedoch der eigenen Nutzung dienen. Zudem soll ein angemessenes Erscheinungsbild zur Gesamtanlage des Bebauungsplanes Nr. 19 gewahrt bleiben. Daher erfolgt die Festsetzung, dass:

- maximal 10 freistehende Fahnenmasten,
- zwei Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst bis zu einer Fläche von je 25 m²
- und ein freistehender Standpylon bis 22,0 m über NHN

nur für die Eigenwerbung zulässig sind.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Ursprungsplan lässt eine zweigeschossige Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,6 zu. Es ist sinnvoll, die Systematik des Ursprungsplanes fortzuführen, um

- die gewünschte Flexibilität bezüglich der hier vorhandenen gemischten Einzelhandels- und Gewerbestruktur durchgängig zu wahren und

- die Gesamtlesbarkeit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 zu sichern, zumal diese bei seiner Aufstellung im Jahr 2008 auch von allen übergeordneten Behörden anerkannt worden ist.

Wie unter Punkt 2.1.1 dargelegt, sind Kraftfahrzeughandels-, Kraftfahrzeugwerkstatt- und Kraftfahrzeugpflegebetriebe, Großhandelsbetriebe zulässig.

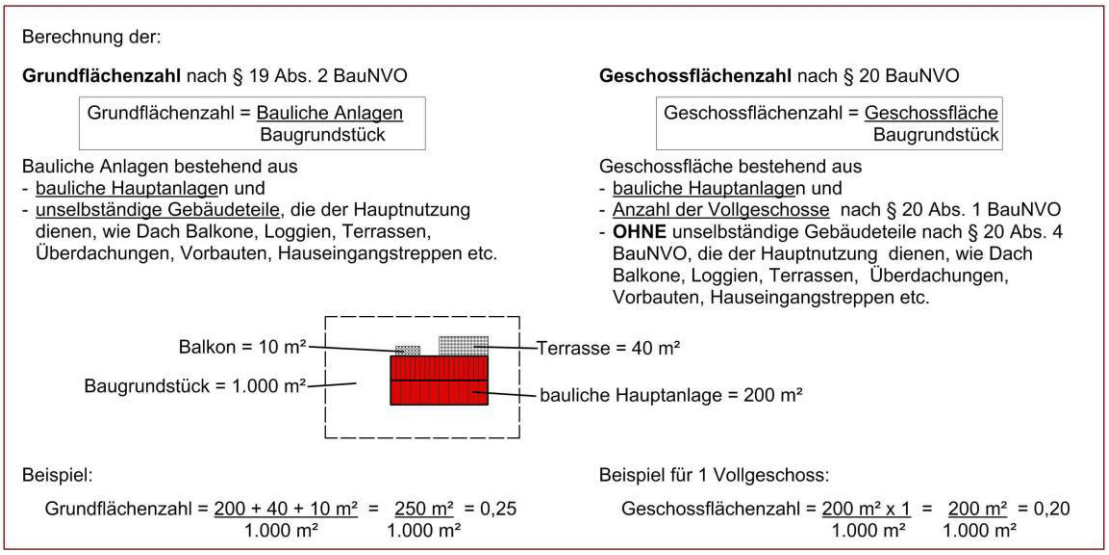
Ein Bebauungsplan kann nicht gewährleisten, dass es bei den im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den B-Plan gegebenen Eigentumsverhältnissen bleibt (siehe bereits zitiertes Urteil des BVerwG vom 3.4.2008). Somit ist diese Entwicklung grundsätzlich möglich und soll auch weiter zugelassen werden.

Nach der BauNVO 1990 unterscheidet sich die Grundflächen- von der Geschossflächenzahl wie folgt:

- Die Grundfläche deckt den Bedarf an baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB ab. Dazu gehören alle baulichen Anlagen, bestehend aus Gebäude einschließlich Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig oder zugelassen werden können (vgl. § 20 Abs. 2 und 4 BauNVO); die so genannten „*unselbständigen Gebäudeteile*“.
- Die Geschossfläche deckt nur die Gebäude in allen Vollgeschossen ab (vgl. § 20 Abs. 3 BauNVO sowie Erläuterung zur Berechnung im folgenden Bild 4).

Somit ist nach der BauNVO beispielsweise bei einer eingeschossigen Bauweise die Geschossfläche geringer als die Grundfläche, wenn zum Hauptbaukörper noch Terrassen für gastronomische Zusatzangebote (unabhängig ob privat oder gewerblich genutzt) gebaut werden. Diese geringere Geschossfläche überträgt sich auf alle anderen Vollgeschosse.

Bild 4: Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl



Weil somit die Begriffe „*Grundflächen-„ und „Geschossflächenzahl*“ planungsrechtlich nicht das Gleiche sind, werden sie zukünftig auch einzeln festgesetzt; bezogen auf eine zweigeschossige Bebauung.

Der Ursprungsplan lässt, abweichend von der Festsetzung der Geschossflächenzahl in der Planzeichnung, nur eine Geschossfläche von 1.500 m² je Einzelhandelsbetrieb zu. Diese Grenze hat sich als nicht ausreichend erwiesen, denn bereits jetzt umfasst die Geschossfläche ca. 1.660 m². Bei einer baulichen Erweiterung um ca. 500 m² beträgt die erforderliche Geschossfläche knapp 2.200 m². Da das Ziel der Planung darin besteht, den vorliegenden Bedarf vom Einzelhandelsbetrieb abzusichern, wird die Geschossfläche je Einzelhandelsbetrieb entsprechend angepasst.

Nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO darf die Versiegelung für die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen 50 % der Grundflächenzahl betragen, aber maximal eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 nicht überschreiten. Das Plangebiet ist bereits zu 85 % versiegelt. Um diesen Bestand zu sichern, erfolgt daher die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der Ursprungsplan setzt die Baugrenzen sehr freizügig fest. Diese begonnene Bauweise wird im Bereich der Änderung fortgesetzt.

Im SO-Gebiet erfolgt eine Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig sind. Damit wird den baulichen Ansprüchen an Einzelhandelsbetrieben und Gewerbebetrieben entsprochen.

2.2 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Im Plangebiet sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Daher wird die Aufnahme gestalterischer Festsetzungen auf die wesentlichen gestalterischen Grundziele reduziert.

Hauptziel ist die harmonische Gestaltung des Ortsrandes. Daher werden nur Werbeanlagen dahingehend eingeschränkt, dass diese

- die Firsthöhe / Oberkante der jeweiligen Gebäude nicht überragen und
- nicht blinken oder reflektieren dürfen und
- nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten sind.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „*Göhler Chaussee / L 59*“ und auch die Straße *„Am Rathsland“* an das zentrale Verkehrsnetz bzw. die überörtlichen Straßen angebunden. Diese Straßen sichern eine direkte kurze Anbindung an Oldenburg i. H. selbst, aber auch an die Autobahn A1 und den angrenzenden Nahbereich.

Alle bestehenden Straßen und Kreuzungen sind so ausgebaut, dass sie den bisher möglichen Zielverkehr aufnehmen können. Diese Zufahrten werden in ihrem Bestand bis zur Hälfte gesichert um § 30 Abs. 1 BauGB zu entsprechen, der für einen qualifizierten Bebauungsplan die Festsetzung einer Verkehrsfläche einfordert.

Zufahrten auf das Grundstück selbst befinden sich im Nordwesten, von der Straße *„Am Rathstand“* aus, im Süden, von der Straße *„Am Voßberg“*, und von Südwesten aus, vom angrenzenden Einkaufsmarkt. Ein Erfordernis für die ausschließliche Sicherung dieser Zufahrten besteht nicht.

2.3.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Zudem sichert der festgesetzte Versiegelungsgrad auch dessen Umsetzung. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

2.3.2 Parkplätze

Das Sondergebiet dient ausschließlich den Kunden der Einzelhandels- oder Gewerbetriebe. Für diese stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Diese Gäste erwarten keinen zusätzlichen Besucherverkehr. Daher ist hierfür kein gesonderter Parkplatznachweis nach der LBO erforderlich.

2.4 Grünplanung

2.4.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Plangebiet stehen lediglich zwei markante Bäume, die in ihrem Bestand gesichert bleiben. Weitere erhaltenswerte Grünstrukturen befinden sich nicht in der Umgebung.

Da es sich bei der Planung um eine „*bewusste*“ Ergänzung und Nachverdichtung des Innenbereichs handelt, wird von der Aufnahme weiterer grünordnerischer Festsetzungen abgesehen.

2.4.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 *„Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“* sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m²) – Bestand (m²) =	Eingriff (m²) zulässig neu
1	SO		
		Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO 3.620 m² - 3.620 m² =	0
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO: 1-510 m² - 1.200 =	310
2	Verkehr		0
			Ca. 310

Innerhalb des Plangebietes sind bereits 85 % der Fläche versiegelt, obwohl der Versiegelungsgrad bisher auf 80 % festgesetzt war. Somit bereitet die Planung theoretisch einen Eingriff vor, der allerdings bereits **vorhanden** ist.

Durch die Planung kommt es somit zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet dient bereits als intensiv genutzter Standort für einen Einkaufsmarkt und seinen dazugehörigen Stellplatzflächen. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.4).

Gebäude oder Gehölze werden durch diese Planung nicht beseitigt. Daher kann im Vorwege ausgeschlossen werden, dass die Lebensstätten geschützter Tiere aller Art beeinträchtigt, beschädigt oder zerstört werden. Eine Beeinträchtigung im Sinne § 44 BNatSchG ist somit nicht zu erwarten.

Boden, Wasser, Klima/Luft: Infolge der Planung kann es theoretisch auf 310 m² zu Bodenveränderungen, zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes durch Verdichtungen, einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen durch Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Allerdings sind schon 85 % des Grundstücks versiegelt. Wesentliche Auswirkungen sind somit nicht erkennbar.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt mitten in Oldenburg i. H.. Dessen gleichbleibende Bebauung mit ähnlichen Bauhöhen, wie sie in der Umgebung vorhanden sind, wirkt sich nicht auf die freie Landschaft aus.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den theoretischen Wegfall von Sonderbauflächen, z. B. als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Diese stehen nicht zur Verfügung. Für das Schutzgut Boden ergibt sich, bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5, ein nachträglich zu erbringendes Ausgleichserfordernis von ca. 155 m².

Landschaftsbild: Da das Landschaftsbild nicht erkennbar verändert wird, erfolgen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Landschaftsbild.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar. **Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf**.

2.5 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet dient dem Einzelhandel und der Gewerbeansiedelung. Spielmöglichkeiten müssen daher vor Ort nicht vorgehalten werden.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Die geplante Nutzung ändert sich nicht gegenüber der Nutzung, die bereits zulässig ist. Daher sind keine zusätzlichen Emissionen zu erwarten, die sich störend auf die mindestens 200 m entfernt gelegene Wohnumgebung auswirken könnte.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Der Abstand zur südlich gelegenen Landesstraße L 59 beträgt 90 m. Alle anderen übergeordneten Straßen liegen noch weiter entfernt. Immissionen, die das Plangebiet beeinträchtigen, sind daher nicht zu erwarten.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stadtwerke Oldenburg in Holstein GmbH vorgenommen.

4.2 Wasserver- und –entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Ostholstein (ZVO) aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in der Abwasserbehandlungsanlage Lütjenbrode. Das im Plangebiet anfallende häusliche Abwasser kann über eine Trennkanalisation den Schmutzwasserbeseitigungsanlagen in Oldenburg i. H. zugeleitet, dort gereinigt und dann schadlos abgeleitet werden.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers wird dem Regenwasserrückhalteteich nördlich des Verbrauchermarktes, westlich der Straße Am Rathsland, zugeführt. Aufgrund der immer häufiger auftretenden Starkniederschläge der letzten Zeit wird die Stadt die künftige Situation beobachten. Sollte sich herausstellen, dass die derzeitige Kapazität des Regenwasserrückhalteteiches nicht ausreicht, so wird die Stadt ggf. geeignete Alternativlösungen heranziehen.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „*Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation*“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Oldenburg i. H. wird durch die "*Freiwilligen Feuerwehren Oldenburg i. H."* gewährleistet.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden ab einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 96 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen werden, welches — gemäß den Aussagen vom 22.10.2007 – eine Löschwassermenge von 192 m³ abdecken kann. Somit kann aus diesem die allgemeine Grundversorgung gesichert werden. Darüber hinaus gehende Kapazitäten sind im Rahmen der Projektplanung abzusichern und nachzuweisen.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“.

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Anhaltspunkte für Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Archäologie

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mittei-

lung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
SO-Gebiet	6.030 m²
Verkehrsfläche	950 m²
Gesamt	**6.980 m² (0,7 ha)**

7.2 Bauliche Nutzung

Geplant sind keine neuen Wohngebäude bzw. Wohnungen.

8 KOSTEN FÜR DIE STADT

Es entstehen der Stadt keine Kosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Stadtvertretung der Stadt Oldenburg in Holstein hat diese Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 in ihrer Sitzung am 23. März 2016 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Siegel

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Oldenburg in Holstein, den 29.03.2016

gez. Schlichter-Schenck
- Erste Stadträtin -

Der Bebauungsplan Nr. 19, 8. Änderung, trat am 02.04.2016 in Kraft.