

Gemeinde Oering

Bebauungsplan Nr. 10

für das Gebiet

„Südlich der Hauptstraße, östlich des Oeringer Damm,
nördlich des Olen Redder und westlich der Haupt-
straße/Lohe“

Kurzbegründung

Inhalt

Teil I Städtebau

- 1 Allgemeines
- 2 Lage und Umfang des Plangebietes
- 3 Planungsanlass und Planungsziele
- 4 Planungsinhalte
- 5 Immissionen
- 6 Gesicherte Ver- und Entsorgung
- 7 Kosten

Teil II Umweltbericht

Anhang

Lärmgutachten wird ergänzt

Teil I Städtebau

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Oering hat in ihrer Sitzung am 10.10.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 10 aufzustellen. Mit dieser Planung sollen die Möglichkeiten einer Nachnutzung am Standort „Alte Mühle“ optimiert und planungsrechtlich abgesichert werden.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus 2005 stellt den nördlichen Teil des Plangebiets als „Gemischte Baufläche“, den südlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan ist somit in einem Teilbereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplans wird die 4. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

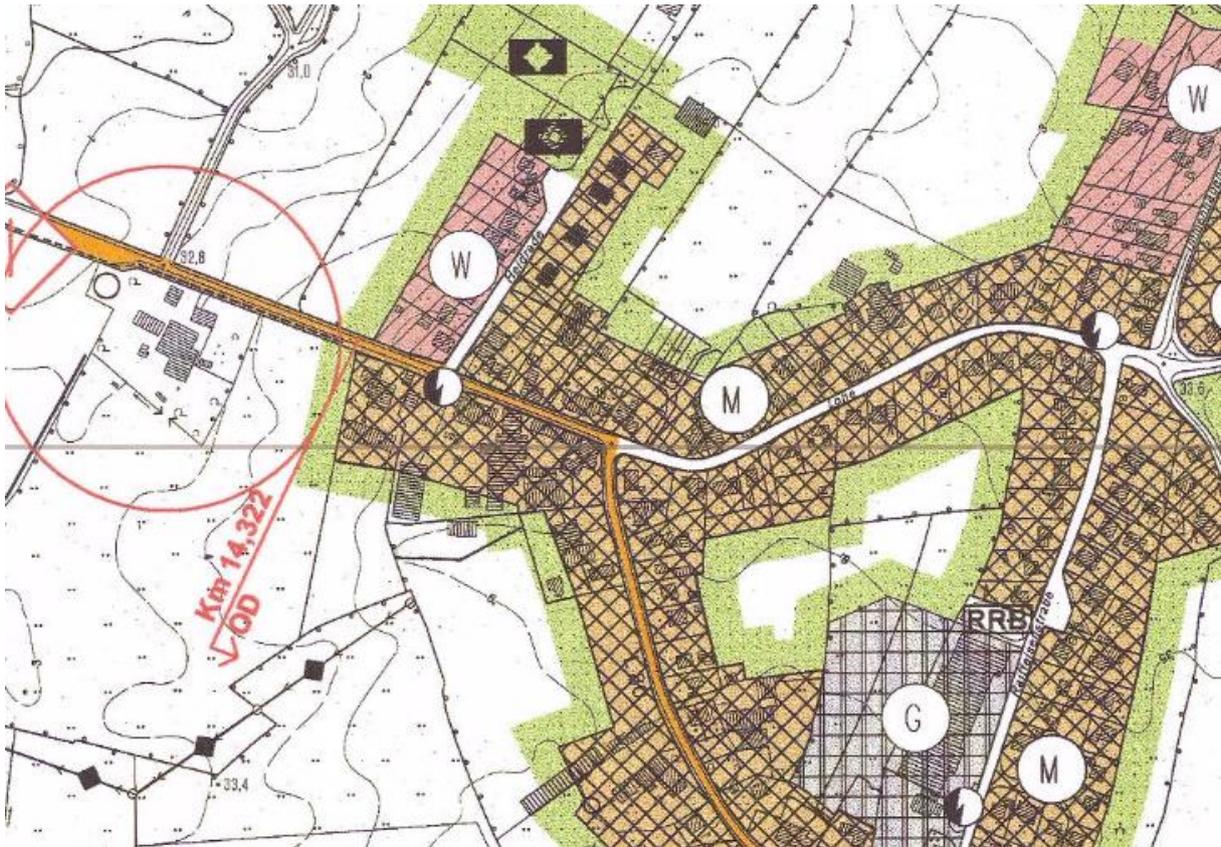


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2005

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet entsprechend dem Bestand als bebaute Ortslage dar und enthält keine weiteren Darstellungen.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 liegt in der Ortslage von Oering. Es umfasst den Komplex der ehemaligen Oeringer Mühle. Das Gebiet ist vollständig überbaut und wird seit langer Zeit von der Raiffeisen genutzt. Der ehemals vorhandene bauliche Bestand wurde fast vollständig zugunsten einer Neubebauung abgebrochen.



Abb. 2: Auszug GMSC, Luftbild 2021, veraltet, Gelände ist fast vollständig geräumt und wird derzeit neu bebaut

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 1,3 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung der Fläche ergibt sich aus der Planzeichnung 1:1000.

3 Planungsanlass und Planungsziele

Das Gelände der ehemaligen Mühle wird seit Jahrzehnten von der Raiffeisen (RAISA eG) genutzt. Um die Betriebsstruktur an die heutigen Erfordernisse anzupassen und das Geschäft dauerhaft wirtschaftlich betreiben zu können, sind umfangreiche bauliche Veränderungen erforderlich. Die alte Bausubstanz wurde abgebrochen und soll durch einen modernen Abholmarkt ersetzt werden. Gleichzeitig soll zusätzlich der ursprüngliche Betrieb eines Stückgut- und Getreideumschlags für die Landwirtschaft sowie die Lagerung von Pflanzenschutzmitteln beibehalten und optimiert werden, was eine Erweiterung der Lagerkapazitäten erfordert.

Die Gemeinde möchte den Betrieb gern in Oering halten und hat sich daher entschlossen, die für einen langfristigen Fortbestand erforderlichen baulichen Veränderungen zu unterstützen und die planungsrechtliche Zulässigkeitsgrundlage zu schaffen.

4 Planungsinhalte

4.1 Art der Nutzung

Die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden ausgehend von der F-Plandarstellung (M) und der heutigen Nutzung im Plangebiet und dessen Umgebung als Flächen für eine gemischte Bebauung gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Eine Änderung gegenüber der derzeitigen Nutzungsart wird nicht angestrebt und ist im Hinblick auf die Zielsetzung des Bebauungsplanes planungsrechtlich auch nicht erforderlich.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass eine größtmögliche Flexibilität für die Anordnung von Gebäuden und befestigten Flächen besteht. Dabei werden zu vorhandenen Grünstrukturen ausreichende Abstände eingehalten, die diese vor Beeinträchtigungen schützen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse sind auf den Bedarf für die Errichtung eines Raiffeisenmarktes mit entspr. Betriebsstruktur abgestimmt.

Gleiches trifft auch auf die Höhe der Grundflächenzahl zu. Bei einem Betrieb wie dem Raiffeisenmarkt kann davon ausgegangen werden, dass neben den Gebäuden auch in erheblichem Umfang Lagerflächchen und befestigte Fahrwege/-flächen benötigt werden. Aus diesem Grunde wird das Höchstmaß für eine Mischgebietsfläche festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt, um die Kubatur der Gebäude an die des benachbarten Gebäude anzupassen und so einen harmonischen Anschluss zu gewährleisten.

4.4 Bauweise

Die Bauweise wird als abweichend festgesetzt mit der Maßgabe, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf. Damit wird die Errichtung großflächiger Gebäude ermöglicht, die betriebsbedingt für einen Raiffeisenmarkt unverzichtbar sind.

5 Immissionen

Ein Lärmschutzgutachten wird im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

6 Gesicherte Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt wie bisher durch den Anschluss an das vorhandene öffentliche Netz.

Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück gehalten und zur Versickerung gebracht werden.

7 Kosten

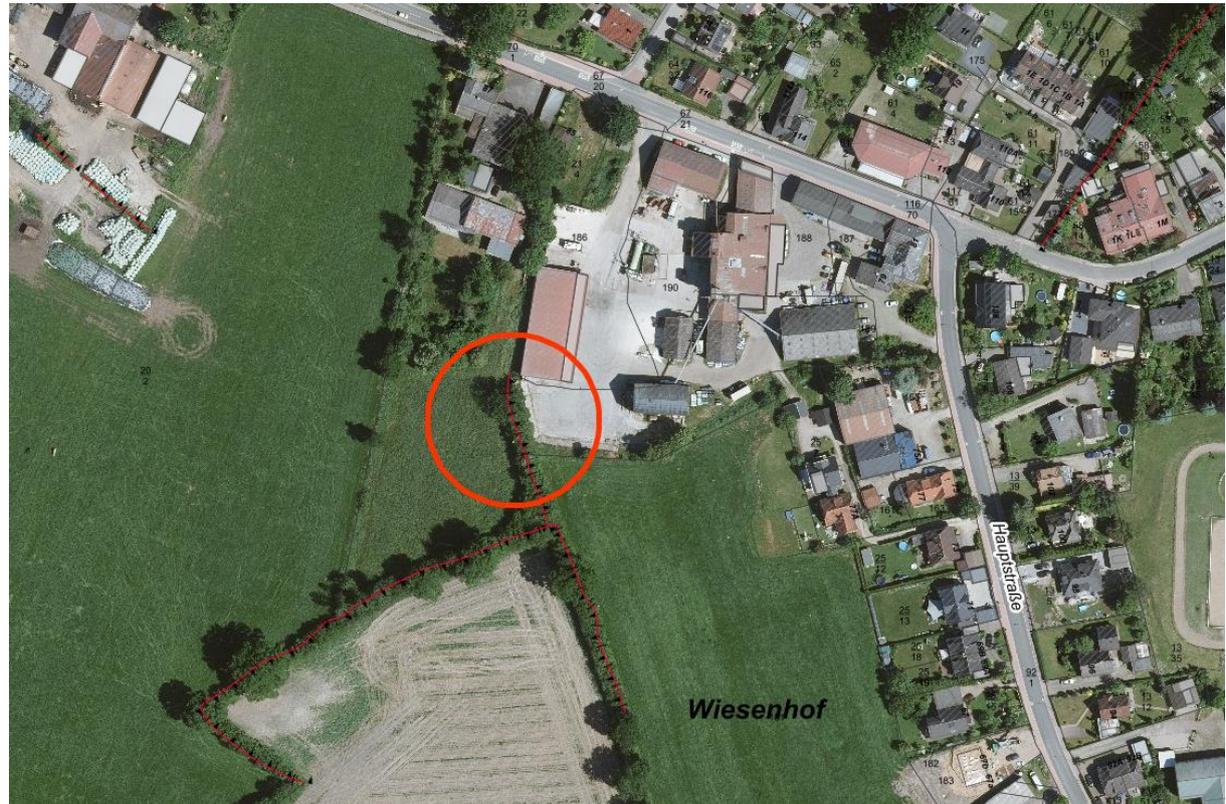
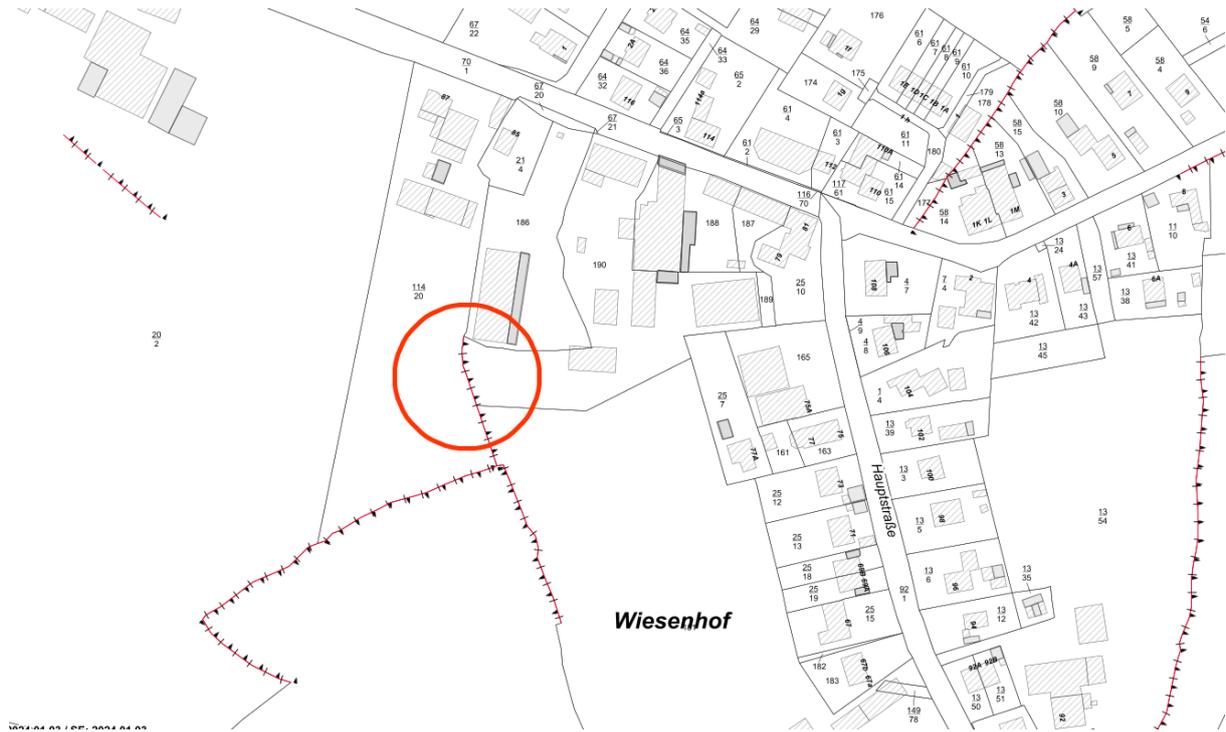
Die Planung ist für die Gemeinde kostenneutral. Die Kosten des Verfahrens trägt der Grundstückseigentümer/die Grundstückseigentümerin.

Teil II Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Gemeinde hat dazu festgelegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Die Bestandserhebung erfolgt mittels einer Ortsbesichtigung. Die artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgt mittels einer Potentialanalyse auf Basis der Ortsbesichtigung und einer Datenrecherche. Gesetzlich geschützte Biotop (30 m Knick) werden nachrichtlich übernommen und planerisch berücksichtigt.

30 m Knick



Der Umweltbericht wird im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

Gemeinde Oering
Der Bürgermeister

Oering, den