

Gemeinde Oering

Flächennutzungsplan, 4. Änderung

für das Gebiet

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

Kurzbegründung

Inhalt

Teil I Städtebau

- 1 Allgemeines
- 2 Lage und Umfang des Plangebietes
- 3 Planungsanlass und Planungsziele
- 4 Planungsinhalte
- 5 Immissionen
- 5 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, die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Mit dieser Planung sollen die Möglichkeiten einer Nachnutzung am Standort „Alte Mühle“ optimiert und planungsrechtlich abgesichert werden.

Rechtsgrundlagen für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Zeitgleich zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10, der das gesamte Firmengelände umfasst.

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 der 4. Änderung liegt am Rand der Ortslage von Oering. Es gehört zum Komplex der ehemaligen Oeringer Mühle, ist vollständig überbaut und wird seit langer Zeit von der Raiffeisen genutzt.



Abb. 1: Auszug GMSC, Luftbild 2021, veraltet, Gelände nördlich angrenzend ist geräumt und wird derzeit neu bebaut

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 4.600 m². Die genaue Lage und Abgrenzung der Fläche ergibt sich aus der Planzeichnung 1:5000.

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 Pflanzenschutzmittel beibehalten und optimiert werden, was eine Erweiterung der Lagerkapazitäten erfordert.

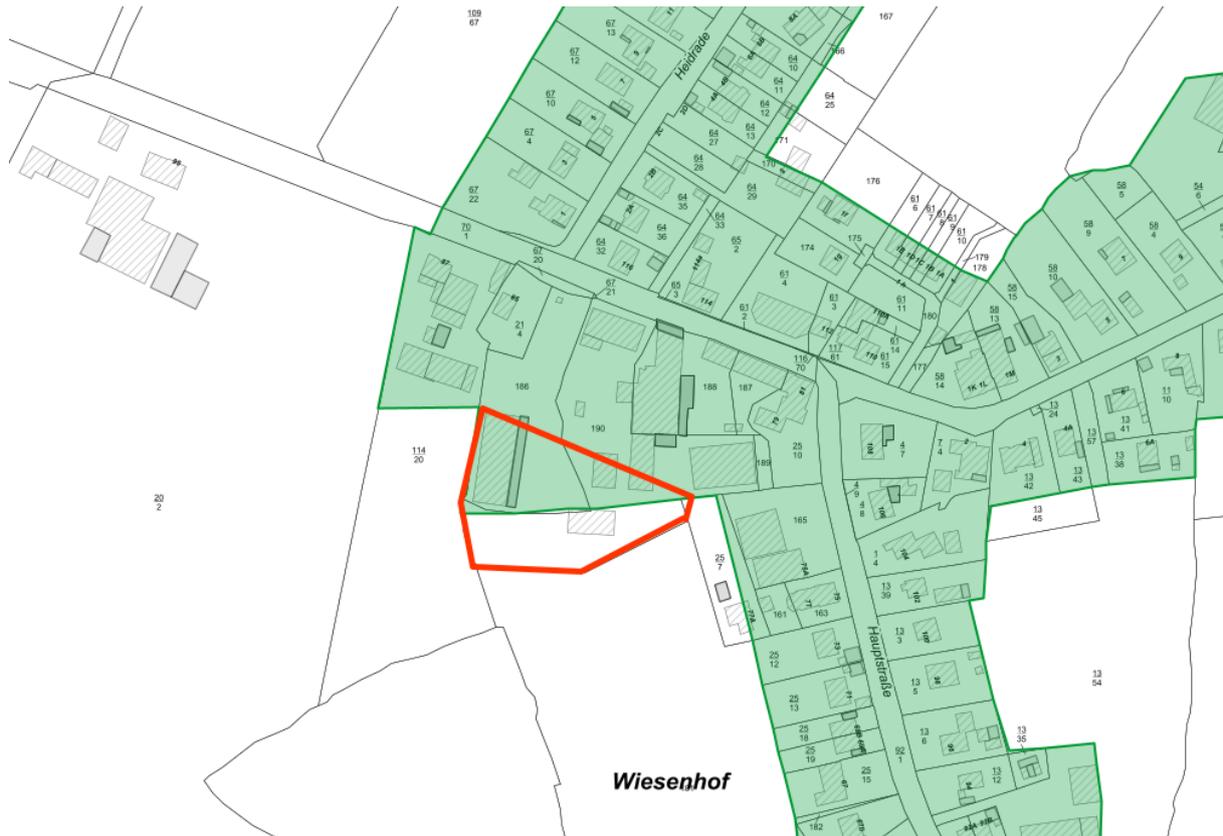


Abb. 2: Auszug GMSC, grün Plangeltungsbereich der Klarstellung- und Ergänzungssatzung vom 01.03.2020

Die südlich gelegene Lagerhalle liegt außerhalb der Klarstellung- und Ergänzungssatzung vom 01.03.2020. Die Fläche ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Bei einem Ersatzbau, der die heutige Hallengröße überschreitet, ist ein Bestandsschutz nicht mehr gegeben.

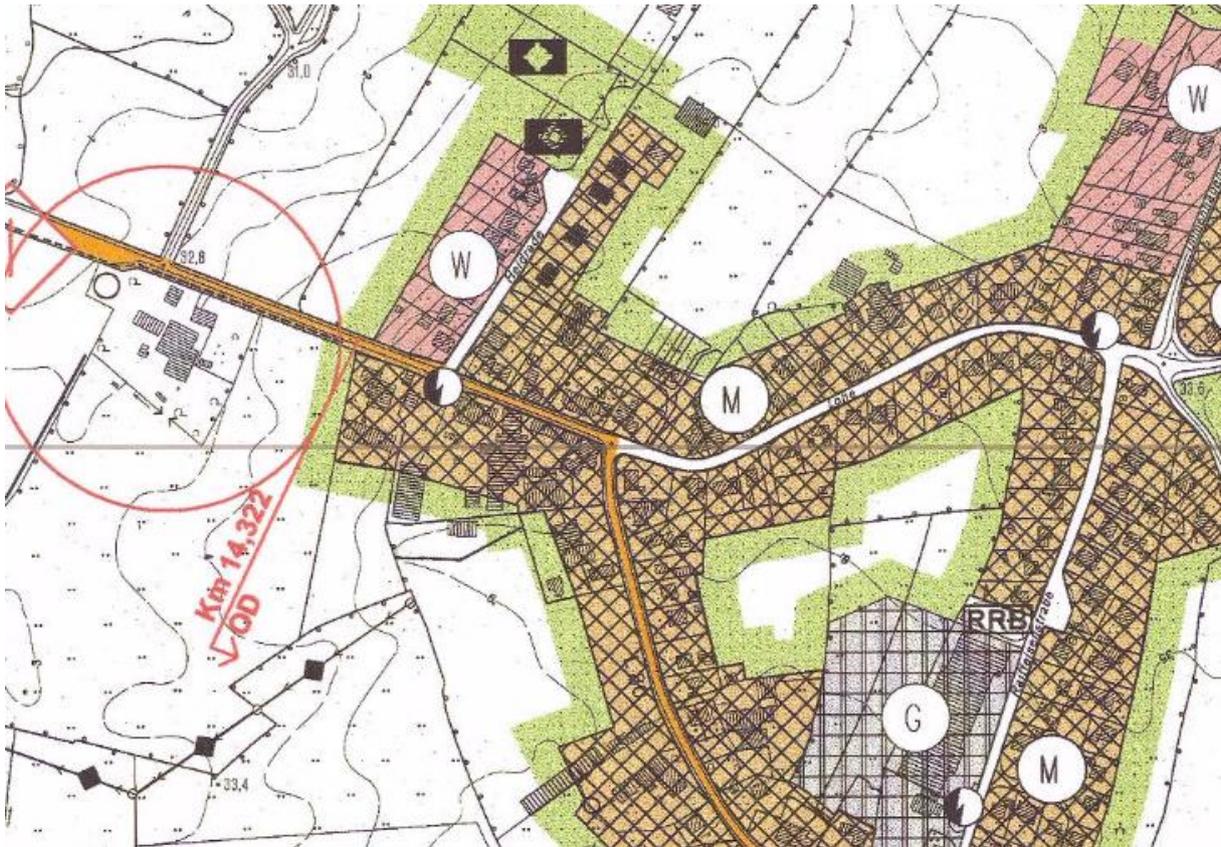


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2005

Der Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes lässt eine Neugenehmigung als ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich nicht zu.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt, um für das Betriebsgelände dauerhaft Planungssicherheit zu erlangen und eine Optimierung der Betriebsabläufe zu ermöglichen.

4 Planungsinhalte

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 21.12.2005 stellt für das Plangebiet eine landwirtschaftliche Fläche dar. Die aktuelle Baulandentwicklung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird daher angepasst. Es erfolgt die Darstellung des Plangebietes als „Gemischte Baufläche“.

5 Immissionen

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 zusätzlich mittels einer Potentialanalyse auf Basis der Ortsbesichtigung.

Der Umweltbericht wird im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

Gemeinde Oering
Der Bürgermeister

Oering, den