

Gemeinde Oering

über Amtsverwaltung Itzstedt
Segeberger Str. 41
23845 Itzstedt



Oering, den 19. Juli 2024

Stellungnahme zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oering für das Gebiet "Südlich der Hauptstraße L80), östlich der Straße Sauer Moor, nördlich landwirtschaftlicher Flächen und westlich des Wirtschaftsweges" (im folgenden "Moorkoppel" genannt) und zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 9 "Südlich der Hauptstraße L80), östlich der Straße Sauer Moor, nördlich landwirtschaftlicher Flächen und westlich des Wirtschaftsweges" der Gemeinde Oering im Rahmen der (vierten?) öffentlichen Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit 2019 versucht die Gemeindevertretung Oering, für das Gebiet „Südlich der Hauptstraße (L 80), östlich der Straße Sauer Moor, nördlich landwirtschaftlicher Flächen und westlich des Wirtschaftsweges“ – und damit im weitgehend naturnahen, durch diverse Knicks gestalteten Außenbereich – den Bebauungsplan Nr. 9 aufzustellen. Aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Juli 2023 folgt, dass die bisherige Vorgehensweise rechtlich nicht haltbar ist.

Leider nutzt die Gemeindevertretung Oering das Urteil aus dem vergangenen Jahr nicht für eine neue Positionsbestimmung, in die auch die aktuelle Situation mit massiv verringerter Nachfrage nach Baugrundstücken aufgrund von drastisch gestiegenen Bau-, Finanzierungs- und Energiekosten eingeht, sondern versucht durch ein "Fehlerheilungsverfahren" das unnötige und rechtlich nicht haltbare Baugebiet im Außenbereich der Gemeinde doch noch zu erreichen.

"Heilverfahren im Eilverfahren" schafft erhebliche wirtschaftliche und rechtliche Risiken für die Gemeinde Oering und die Gemeindevertretenden

Ohne großen Aufwand ist es – nicht nur für mich – sondern auch für die Gemeindevertretenden und deren beauftragten Planenden zu ermitteln, dass die Nachfrage nach neuen Baugrundstücken im Bundesgebiet, aber auch in Schleswig-Holstein, im Kreis Segeberg und ja sogar in Nachbargemeinden zusammengebrochen ist. Gerade für den Bürgermeister, der mit seinen Kollegen aus dem Amts- und Kreisbereich in diversen Runden häufig zusammentrifft, wird diese Entwicklung ständig präsent sein.

Auch in Oering würde das nicht anders sein – zumal hier die Besonderheiten des angedachten Baugebietes schon jetzt sehr hohe Grundstückskosten ergeben würden. Beispielhaft seien nur die sehr einseitige Verteilung der Erschließungskosten auf die Käufer zur Entlastung bestimmter bisheriger Grundstücksbesitzer oder die sehr aufwändige Oberflächenwasser-Versickerungseinrichtungen zu nennen.

Das Baugebiet wird also nicht nachgefragt werden und damit die entstandenen Kosten von den Einwohnenden der Gemeinde Oering zu finanzieren sein. Vor diesem Hintergrund ist unter anderem unbegreiflich, wie – ohne rechtlich verbindlichen Rahmen und Beschlusslage – bereits jetzt schon Planungen für die Erschließung beauftragt worden sind.

Von interessierten Verbänden ist zu hören, dass die nicht nur in Oering stattfindenden "Heilverfahren im Eilverfahren" sehr intensiv analysiert werden. Die bundesweit eingeschalteten Fachanwälte rechnen bei den sehr aufwändig gestalteten Verfahren, bei denen leicht formale Fehler unterlaufen können, mit sehr guten Chancen, bei Überprüfungsverfahren zu obsiegen. (So – um nur ein kleines Beispiel gleich aus der ersten Anlage zu erwähnen – finde nicht nur ich es bemerkenswert, dass in der Anlage "1-oering-3-aend-fnp-2024-05-15" die notwendigen Eintragungen der bisherigen gemeindlichen Beschäftigung fehlen.)

Die Gemeindevertretenden haben nach § 8 der Gemeindeordnung Schleswig-Holstein die persönliche rechtliche Verantwortung, das "Vermögen" und die "Einkünfte" der Gemeinde Oering "nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu verwalten und eine wirksame und kostengünstige Aufgabenerfüllung sicherzustellen". In dieser wirtschaftlichen und rechtlichen Situation kann diese persönliche Verantwortung nur zur Beendigung der Arbeiten am Baugebiet "Moorkoppel" führen.

Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung erwarte ich zu den bis hierher aufgeführten Punkten eine angemessene schriftliche Auseinandersetzung.

Stellungnahme zu ausgelegten Unterlagen

In meinen bisherigen Stellungnahmen vom 15. April 2021, 14. Februar 2022 und 21. November 2022 zu den drei Auslegungsrunden zum Baugebiet 9 "Moorkoppel" habe ich mich umfassend zu den Aspekten geäußert, die zu einer Einstellung der Realisierungsbemühungen führen sollten. Die in den Stellungnahmen genannten Hinweise halte ich aufrecht – verzichte aber zur allgemeinen Entlastung auf erneute umfangreiche Formulierungen, gebe nur kurze aktuelle Hinweise und verweise im Übrigen auf meine Ihnen vorliegenden Schreiben.

Konkret geht es um folgende Inhalte, die gegen das Baugebiet 9 "Moorkoppel" sprechen:

Angemessene und ausgewogene Entwicklung unserer Gemeinde Oering in den bestehenden "Grenzen"

Zu den entsprechenden Ausführungen in meiner Stellungnahme vom 21. November 2022, in denen ich auf den Handlungsbedarf und die Handlungsmöglichkeiten im bisherigen bebauten Gemeindegebiet hinweise, wird in den "Abwägungen" kurz und knapp formuliert: "Kenntnisnahme, die Stellungnahme ist nicht abwägungsrelevant". Beteiligungsverfahren sind gesetzlich und gesellschaftlich gefordert und ansonsten auch den Gemeindevertretenden der Gemeinde Oering wichtig; insoweit wäre auch eine umfassendere Beschäftigung mit den Anmerkungen eines interessierten Einwohners wünschenswert.

**Verstoß gegen den Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung",
Rechtswidrige Überprüfung der Potenziale der Innenentwicklung,
Mangelhafte Überprüfung des Baulückenpotenzials** (An dieser Stelle sei angemerkt, dass in den beigefügten Anlagen die "Hofkoppel" immer noch als Baulandreserve nach Flächennutzungsplan aufgeführt wird – sollte nach letzter Abwägung korrigiert werden!),

"Örtlicher Bedarf" an Wohneinheiten in Oering

Unter anderem in meiner Stellungnahme vom 21. November 2022 habe ich an verschiedenen Stellen auf die rechtlichen Grundlagen und Grundsätze ("Innenentwicklung vor Außenentwicklung") sowie entsprechende unterstützende Kommentare und Zitate hingewiesen. Stets werden in den Abwägungen der Gemeindevertretung diese Anforderungen für die Auswahl eines neuen Baugebietes negiert. So wird sogar formuliert: "Diese Abwägung bzw. die ursprüngliche Standortfindung ist bereits lange im Vorwege erfolgt und mehrheitlich von der Gemeindevertretung beschlossen worden." Das ändert aber nichts daran, dass unter

Berücksichtigung der rechtlichen Grundlagen und der Situation im "Inneren" des Gemeindegebietes eine Entscheidung für die im Außenbereich liegende "Moorkoppel" nicht zulässig und damit rechtswidrig ist und dem Willen des Gesetzgebers und der Gesellschaft widerspricht.

Auf den Verstoss gegen die landesplanerischen Vorgaben für die Wohnraumentwicklung ("Deckung des örtlichen Bedarfs") weise ich nur noch mal zur Vollständigkeit hin.

Infrastruktur der Gemeinde für neues Baugebiet nicht ausreichend, insbesondere

Abwassersituation der Gemeinde Oering

Grundsätzlich positiv ist zu bemerken, dass die diversen Hinweise (nicht allein von mir) im Rahmen der drei Auslegungsrunden dazu geführt haben, die gesamte Abwassersituation in Oering genauer in Augenschein zu nehmen und dringenden Handlungsbedarf zu erkennen. Allerdings sollte das vorrangig passieren.

Klärteichanlage

Zu viele angeschlossene Flächen führen zu zuviel Oberflächenwasserzufluss – gerade bei Regenereignissen. Die Reinigungswerte sind bereits seit 2014 in Verschlechterung. Der dringende Handlungsbedarf auch ohne Baugebiet ist erkannt; ein Baugebiet würde die Verschlechterung aber beschleunigen. Die erwähnten Baumaßnahmen sind kurzfristig umzusetzen.

Kanalnetz

In der Abwägung zu meiner Stellungnahme vom 21. November 2022 wird festgestellt: "Faktisch ist dann keine Reserve mehr vorhanden und bevor weitere Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden können, werden Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen erforderlich." Da – wie bei jedem Weg durch Oering zu erkennen ist – gebaut wird (Hauptstraße, Hinter den Höfen usw.), sind diese "Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen" mehr als dringlich; zumal bei stärkeren Regenereignissen schon jetzt, wie ich mehrfach, auch mit Fotomaterial, deutlich gemacht habe, das Mischwasser rechtswidrig aus den Kanälen austritt.

Auch wenn die Untere Wasserbehörde mit Schreiben vom 6. Februar 2023 mitgeteilt haben soll, dass "das Planverfahren weitergeführt werden kann und die im Gutachten genannten Maßnahmen nicht im Vorwege umgesetzt werden müssen", ist eine sehr kurzfristige Umsetzung von Seiten der Gemeindevertretung und des Bürgermeisters anzustreben, da dort die Haftung für eventuelle

Überflutungsschäden liegt. Zumal durch diverse Hinweise das Problem dort eindeutig bekannt ist...

Es gilt also weiterhin – erst Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen am Kanalnetz vor größeren Bauplanungen.

Entsorgung von Niederschlagswasser

In der Erwiderung zu meiner letzten Stellungnahme wird bemerkenswert formuliert: "Es ist gutachterlich bestätigt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers technisch möglich ist. Damit ist die Entsorgung des Niederschlagswassers gesichert..." Allgemein bekannt ist wohl, dass nicht alles, was technisch möglich ist, auch gemacht wird – insbesondere wenn es aufwändig und teuer ist. Entsprechende Informationen sind sicher zu vergleichbaren Baugebieten zu erhalten – z. B. von der Wasserbehörde des Kreises. Dennoch wird die Planung hier unverändert weitergeführt.

Auf die Schwierigkeit und den technischen Aufwand der Versickerung auf den eher kleinen Baugrundstücken habe ich wiederholt hingewiesen – die (auch meine berufliche) Erfahrung im Abwasserbereich lehrt, dass alle einfacheren Möglichkeiten genutzt werden und selten bemerkt werden, da sie sich im "Untergrund" abspielen. Es ist davon auszugehen, dass ein erheblicher Teil des Niederschlagswassers der Grundstücke sich in der Kanalisation wiederfindet und die Situation bei Regenereignissen dort deutlich verstärken würde. Somit ein weiterer Grund der gegen ein Baugebiet "Moorkoppel" spricht.

Verkehrliche Erschließung der Grundstücke 17 – 19

Hier ist insbesondere die einseitige Gewährung von sehr persönlichen wirtschaftlichen und finanziellen Vorteilen für einen bisherigen Grundstücksbesitzer zu beanstanden, die letztlich von den Einwohnenden der Gemeinde Oering zu bezahlen ist.

So weit meine früheren Hinweise, die ich aufrecht erhalte, mit einigen aktuellen Hinweisen.

Die meisten Anlagen zu den ausgelegten Entwürfen zum Flächennutzungs- und Bebauungsplan sind identisch mit denen der früheren Auslegungen – wenn auch mit anderen Anlagenbezeichnungen. Auf die umfangreichen Begründungstexte zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Baugebiet, die aus verschiedenen Quellen zusammengefügt bzw. – wie gut zu sehen ist – zusammenkopiert sind ("Schnelligkeit vor Gründlichkeit"), gehe ich jetzt nicht ein.

Wie bereits in meinen bisherigen Stellungnahme biete ich an, für einen Austausch zu den Inhalten meiner Stellungnahme sowohl den Vertretenden der Gemeinde Oering als auch des Amtes Itzstedt und den Planenden gern persönlich zur Verfügung zu stehen.

Im Sinne eines offenen Miteinanders und einer transparenten Kommunikation will ich auch an dieser Stelle erneut deutlich machen, dass ich mir vorbehalte, meine Einwände zur Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan 9 durch die zuständigen Behörden auf Kreis- und Landesebene fachlich prüfen und/oder gerichtlich überprüfen zu lassen. Dabei werde ich auch mit interessierten Verbänden und deren Rechtsvertretenden zusammenarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

A solid black rectangular box used to redact the signature of the sender.