



## **Gemeinde Oering**

### Flächennutzungsplan, 4. Änderung

für das Gebiet

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

---

### Begründung

---

## **Gender Erklärung:**

Zum ausschließlichen Zweck der besseren Lesbarkeit wird in dieser Begründung auf eine geschlechterspezifische Schreibweise verzichtet. Personenbezogene Bezeichnungen sind somit ohne Absicht einer Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes geschlechtsneutral gemeint und zu verstehen.

## **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, verkehrliche Erschließung, ÖPNV
- 7 Kosten

### **Teil II Umweltbericht**

## **Anhang**

- Schalltechnisches Gutachten für die Betriebserweiterung der RAISA eG und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südlich der Hauptstraße, östlich des Oeringer Damm, nördlich des Olen Redder und westlich der Hauptstraße/Lohe“ in der Gemeinde Oering“, T&H Ingenieure, Büro für Umwelt und technische Akustik, 08.08.2024
- Staubimmissionen, Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 sowie 4. Änderung des FNP, Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, 11.12.2024

# Teil I Städtebau

## 1 Allgemeines

Die Gemeindevorvertretung Oering hat in ihrer Sitzung am 10.10.2023 beschlossen, die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Mit dieser Planung sollen die Möglichkeiten der Nutzung am bestehenden 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 den nördlichen Teil des Plangebietes als „Gemischte Baufläche“, den südlichen Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Zeitgleich zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10, der ebenfalls das gesamte Firmengelände umfasst. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes aus § 8 abs. 2 BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2005

Der veraltete Landschaftsplan (Pro Regione, 24.04.2003) stellt das Plangebiet entsprechend dem Bestand dar und enthält keine weiteren Darstellungen und/o-der Entwicklungsziele.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 2003

## 2 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich der 4. Änderung liegt in der Ortslage von Oering und hat eine Größe von ca. 1,27 ha. Er umfasst den Komplex der ehemaligen Oeringer Mühle, das heutigen Betriebsgelände der RAISA eG. Es handelt sich um eine Bestandsüberplanung.

Das Firmengelände wird seit über 100 Jahren gewerblich genutzt und ist vollständig überbaut. In den letzten 3 Jahren sind am Standort bereits erhebliche Investitionen getätigt worden, etwa in die Errichtung eines modernen Landmarktes und die Errichtung einer Tankstelle.



Abb. 2: Auszug GMSC, Luftbild 202, Betriebsgelände RAISA e.G. (nicht mehr aktuell)

Die genaue Lage und Abgrenzung der Fläche ergibt sich aus der Planzeichnung 1:5000.

### 3 Planungsanlass, Planungsziele

Das Gelände der ehemaligen Oeringer Mühle wurde seit Jahrzehnten als Standort für einen Landhandel genutzt und wurde in 2020 von der RAISA eG übernommen. Um den Standort zukunftsfähig zu halten und langfristig weiterhin wirtschaftlich betreiben zu können, soll der Standort modernisiert werden. Hierfür sind bauliche Veränderungen erforderlich.

Eine grundlegende Umnutzung und eine räumliche Ausdehnung des Betriebsgeländes werden nicht angestrebt. 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. Selbständiger Einzelhandel wird durch Festsetzungen in der konkretisierenden Bauleitplanung ausgeschlossen.



Auszug aus dem Entwicklungskonzept:

#### **Betriebs- und Vorhabenbeschreibung**

Die **RAISA eG** hat zum 01. Oktober 2020 den Geschäftsbetrieb des holsteinischen Agrar- und Energiehandelsunternehmens **Oeringer Mühle Rudolf Frahm GmbH & Co. KG** mit den zwei Landhandelsstandorten in Oering und Leezen übernommen. Die Zielrichtung ist, die Standorte und das Geschäft fortzuführen und die Standorte zukunftsfähig auszurichten. Die Oeringer Mühle hat in Oering eine sehr lange Tradition. Der Standort Oering ist seit weit über 100 Jahren in ständiger Bewirtschaftung.

Folgende Vorhaben sollen zeitnah angegangen werden:

- Verlagerung Tanklager für Heizöl + Diesel und Automaten-Tankstelle
- Neubau Raiffeisen-Markt als Abholmarkt
- Neubau Büro- und Sozialräume
- Neubau Lagerräume für Pflanzenschutzmittel
- Optimierung Stückgut- und Getreideumschlag für die Landwirtschaft

Der starke **Strukturwandel in der Landwirtschaft** fordert vielfältige Anpassungen der Kundenbeziehungen zu den landwirtschaftlichen Betrieben. Der Standort entspricht in seiner Nutzung nicht mehr den zukünftigen Anforderungen und eine Modernisierung ist zwingend erforderlich. Im **landwirtschaftlichen Geschäft** soll den Kunden in der Region Oering auch zukünftig ein umfassendes Bezugs- und Absatzgeschäft angeboten werden. Der Getreideumschlag ist neben dem Düngemittelumsatz weiterhin bedeutend für den Standort. Der Vertrieb wird die Büroräume im geplanten Neubau nutzen. Zudem wird mit den neuen Pflanzenschutzmittellagerräumen, einer neuen Pultdachhalle für den Logistikumschlag vor Ort, neuen Fahrzeugwaagen und Verkehrsflächen der Warenaumschlag in Oering deutlich optimiert.

Auch der Abholmarkt erfüllt nicht mehr die heutigen Anforderungen der Kunden. Der Abholmarkt selbst muss auf das veränderte Kaufverhalten mit seinem Angebot und Erscheinungsbild reagieren. Mit dem Neubau soll eine weitere Harmonisierung des Angebotes im regionalen Netz gleichartiger Raiffeisen-Märkte vollzogen und die langfristige **Standortsicherung in Oering** erreicht werden.

Die **Verkaufsfläche** des Raiffeisen-Marktes soll ca. 750 m<sup>2</sup> inkl. Outdoor-Flächen zzgl. Lagerflächen und Flächen für den Sozialbereich betragen. Im neuen Raiffeisen-Markt sollen folgende **Sortimente** angeboten werden:

- Tiernahrung und Tierpflege, u. a. Futtermittel für Nutztiere, Pferde und Kleintierfutter
- Hygiene- und Pflegeartikel für den Tierbedarf
- Pflanzenschutz und Düngemittel
- Saaten und Sämereien
- Landwirtschaftliche Bedarfsartikel
- Gartenbedarf und Pflanzen
- Arbeits- und Funktionsbekleidung

Die alte Bausubstanz wurde entsprechend dem Entwicklungskonzept weitestgehend abgebrochen. Für die Tankstelle mit Überdachung und den Raiffeisenmarkt gibt es Baugenehmigungen vom 20.09.2022 und 03.08.2023, die bereits umgesetzt wurden.

In der konkretisierenden Bauleitplanung wird über Festsetzungen sichergestellt, dass es nicht sukzessive zu einer Einzelhandelsansiedlung kommt, die den Zielen der Raumordnung zuwiderlief.



Abb. 3: Raiffeisenmarkt



Abb. 4: Raiffeisenmarkt



Abb. 5: Tankstelle

Zusätzlich soll der ursprüngliche Betrieb eines Stückgut- und Getreideumschlags für die Landwirtschaft sowie die Lagerung von Pflanzenschutzmittel beibehalten und optimiert werden, was die Erweiterung der Lagerkapazitäten erfordert.

Die geplante neue im Süden gelegene vergrößerte Lagerhalle und die neue Siloanlage mit Durchlauftrockner liegen planungsrechtlich im Außenbereich und sind aufgrund der planungsrechtlichen Außenbereichslage außerhalb der Klarstellung- und Ergänzungssatzung vom 01.03.2020 und dem Widerspruch zum Flächennutzungsplan nicht genehmigungsfähig. Zudem hat sich aktuell gezeigt, dass auf dem gesamten Betriebsgelände dauerhaft eine gewerbliche Nutzung und keine Mischnutzung stattfinden wird.

Um diesen Gegebenheiten Rechnung zu tragen und für die RAISA eine langfristig gesicherte planungsrechtliche Perspektive zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan für das gesamte Firmengelände geändert. Damit trifft die Gemeinde Vorsorge für die künftige Entwicklung des Standortes und der Betrieb kann dauerhaft am Ort gehalten werden.



Abb. 6: Lagerhalle, Ersatzbau geplant



Abb. 7: Lagerhalle, Ersatzbau geplant



Abb. 8: Lagerhalle, Ersatzbau geplant

## 4 Planungsinhalte

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

## 5 Immissionen

Zur Klärung der Belastungen durch Lärm und Staub und deren Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden die Emissionen des Betriebes prognostiziert und gutachterlich beurteilt. Hinsichtlich der Belastung durch Lärm wurden die Werte der TA Lärm an allen Standorten ganzjährig eingehalten. Die Beurteilung der Staubemissionen nach TA Luft 2021 ergab eine Überschreitung des Gesamtmittels an weniger als 35 Tagen im Jahr. Diese Überschreitung wird von der Gemeinde als seltenes Ereignis gewertet und als tolerabel und hinzunehmen beurteilt.

### 5.1 Lärm

Auszug aus: „Schalltechnisches Gutachten für die Betriebserweiterung der RAISA eG und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südlich der Hauptstraße, östlich des Oeringer Damm, nördlich des Olen Redder und westlich der Hauptstraße/Lohe“ in der Gemeinde Oering“, T&H Ingenieure, Büro für Umwelt und technische Akustik, 08.08.2024“:

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurde geprüft, ob die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ an den nächstgelegenen, schutzbedürftigen Wohnbebauungen durch den geplanten Neubau des Raiffeisenmarktes inklusive dem neuen Pflanzenschutzmittellager eingehalten werden. Dabei wurden die Fahrzeugbewegungen durch den Anliefer- und Kundenverkehr hinsichtlich der geplanten Öffnungs- und Betriebszeiten und die technischen Außenanlagen berücksichtigt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden sieben maßgebliche Immissionsorte in der Umgebung des Betriebsgeländes der RAISA eG festgesetzt. Für diese Immissionsorte wurde die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm /1/ geprüft.

Die Berechnungen ergaben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ an den festgesetzten Immissionsorten tags durch den Beurteilungspegel des Betriebs auf dem Gelände der RAISA eG um mindestens 6 dB unterschritten werden. Die Schallimmissionen durch den geplanten Betrieb der RAISA eG sind daher nach TA Lärm /1/ an den Immissionsorten tagsüber irrelevant. Nachts werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ an den festgesetzten Immissionsorten eingehalten. Auch durch die in seltenen Fällen auftretende nächtliche Getreidelieferung werden die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse unterschritten. Weiterhin ist tags und nachts an den sieben Immissionsorten nicht mit einer Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums gemäß TA Lärm /1/ zu rechnen.

Ferner wurde die Verkehrslärmfernwirkung untersucht. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Umplanung eines bereits bestehenden Betriebs handelt, ist davon auszugehen, dass aus dem Plangebiet keine relevante Zunahme von Kfz-Fahrten erfolgen wird. Auf eine detaillierte Berechnung der Verkehrslärmfernwirkung kann somit aus sachverständiger Sicht verzichtet werden.

Somit bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen den geplanten Betrieb der RAISA eG in Oering, das geplante Bauvorhaben und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10.

Das vollständige Gutachten ist Bestandteil der Begründung und liegt ihr an.

## **5.2 Staub**

Auszug aus: „Staubimmissionen, Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 sowie 4. Änderung des FNP, Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, 11.12.2024:

Die Berechnung der Staubimmissionen hat nachfolgende Ergebnisse ergeben:<sup>¶</sup>

- Hinsichtlich der Belastung durch Feinstaub PM<sub>10</sub> wird der Richtwert gem. Ziff. 4.2.1 der TA Luft 2021 von 40 µg·m<sup>-3</sup> im Jahresmittel unter Berücksichtigung der allgemeinen Vorbelastung deutlich unterschritten.<sup>¶</sup>
- Das 24-Stunden-Mittel von maximal 50 µg·m<sup>-3</sup> gem. TA-Luft 2021 wird unter Berücksichtigung der allgemeinen Vorbelastung an nicht mehr als an 35 Tagen überschritten.<sup>¶</sup>
- Hinsichtlich der Belastung durch Feinstaub PM<sub>2,5</sub> wird der Richtwert der TA-Luft 2021 von 25 µg·m<sup>-3</sup> unter Berücksichtigung der allgemeinen Vorbelastung unterschritten.<sup>¶</sup>
- Hinsichtlich der Belastung durch Staubdeposition wird der ~~Irrelevanzwert~~ gem. Ziff. 4.3.2 der TA-Luft 2021 von 10,5 mg·m<sup>-2</sup> d<sup>-1</sup> gem. TA-Luft 2021 überschritten. Der Immissionswert in Höhe von 350 mg·m<sup>-2</sup> d<sup>-1</sup> wird unter Berücksichtigung der Vorbelastung deutlich eingehalten.<sup>¶</sup>

Das vollständige Gutachten ist Bestandteil der Begründung und liegt ihr an.

## **6 Gesicherte Ver- und Entsorgung, verkehrliche Erschließung, ÖPNV**

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

Für die Abwasserentsorgung liegt eine Genehmigung 12.07.2023 für den Anschluss an die Mischwasserkanalisation vor. Das Schmutzwasser wird in das Kanalnetz eingeleitet. Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück gehalten und zur Versickerung gebracht werden. Neben der Betriebstankstelle bzw. der Zufahrt befinden sich zwei Versickerungsmulden mit Notüberlauf.

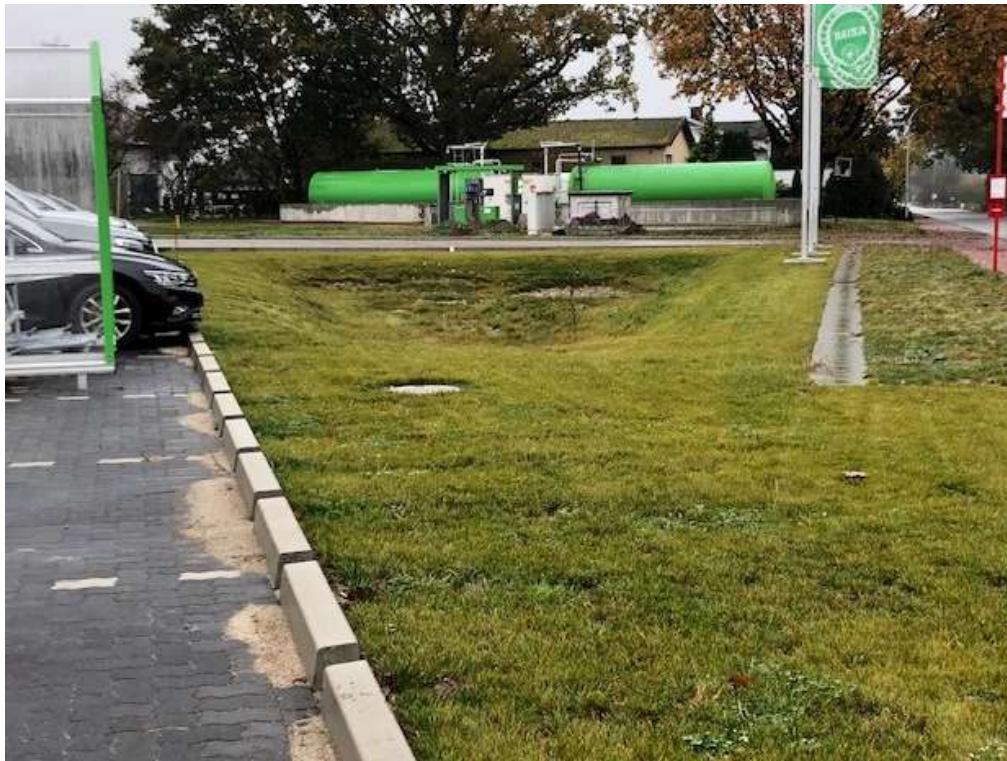


Abb. 9: Versickerungsmulde



Abb.10: Versickerungsmulde

Nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung — Ausgabe Februar 2008) besteht für den Fachmarkt ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden. Der Bedarf wird wie bisher aus den umliegenden Hydranten in einem Radius von max. 300 m um das Gebäude herum sichergestellt. Aufstellflächen für die Feuerwehr sind auf dem Gelände ausreichend vorhanden.

Das für den Fachmarktneubau erstellte Brandschutzkonzept (WM IngenieurKontor GmbH, Harsefeld, 11.04.2023) betrachtet die Löschwasserversorgung unter Bezug den bereits bestehenden Betrieb als gesichert. Das Konzept wurde als Anlage zur Baugenehmigung vom 21.04.2023 genehmigt. Aufstellflächen für die Feuerwehr sind auf dem Gelände ausreichend vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert. Das Plangebiet ist direkt an die Hauptstraße angeschlossen.

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar angrenzende, in der Hauptstraße gelegene Haltestelle „Oering, Heidrade“, an der die Buslinien 7551, 7950 und 7973 verkehren, an das ÖPNV-Netz des Hamburger Verkehrsverbundes (hvv) angegeschlossen.

## **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 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 Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann.

Die Gemeinde hat dazu festgelegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dabei galt es zu berücksichtigen, dass es sich um die **Bestandsüberplanung** eines seit Jahrzehnten ansässigen Gewerbebetriebes handelt, ohne eine weitere flächenhafte Ausdehnung des Betriebsgeländes, zusätzliche Neuversiegelungen oder eine grundlegende Nutzungsänderung. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist in diesem Fall zu prüfen und zu bewerten, welche Umweltauswirkungen eine Änderung der Darstellungen von „Gemischter Nutzung“ und „Landwirtschaftlicher Fläche“ in „Gewerbliche Nutzung“ verursacht. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass Vorhaben nördlich der geplanten neuen Lagerhalle und der Siloanlage heute bereits auf der Grundlage der Innenbereichssatzung planungsrechtlich zulässig sind.

Die Bestandserhebung erfolgt mittels Ortsbesichtigung und Auswertung des veralteten Landschaftsplanes sowie einer Luftbildauswertung. Die Bewertung der Artenschutzbelaenge erfolgt als Potentialabschätzung auf der Basis der Ortsbesichtigungen und einer Datenrecherche (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, Umweltportal SH, Säugetieratlas, Haselmauskartierungen Stiftung Naturschutz).

### 1 Ziele des Umweltschutzes

Im vorliegenden Bauleitplan werden die Ziele der Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein sowie des Bundesimmissionsschutzgesetzes, des Wasserhaushaltsgesetzes, des Landeswassergesetzes, des Bundes- und des Landesbodenschutzgesetzes und des Denkmalschutzgesetzes sowie der auf Grundlage dieser Gesetze erlassenen Verordnungen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Soweit bindende rechtliche Vorgaben bestehen, werden diese unmittelbar beachtet.

## **2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB.

### **2.1 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

#### **Pflanzen / Biotope, gesetzlicher Biotopschutz**

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung der Planung:

Siehe Luftbild unter Pkt. 1. Das Plangebiet ist seit Jahrzehnten vollständig überbaut. Zwei kleine unversiegelte Flächen für die Regenrückhaltung gibt es an der Straße. Hier befinden sich 2 Sickermulden für die Regenwasserversickerung und eine einzelne Eiche.

Entlang der westlichen Flurstücksgrenze verläuft im südlichen Abschnitt ein gesetzlich besonders geschützter Knick. Dieser ist durch eine 2,50 m hohe Mauer vom Firmengelände abgegrenzt.

Im nördlichen Abschnitt stehen angrenzend an das Firmengelände mehrere Eichen. Entlang der südlichen Flurstücksgrenze verläuft im mittleren Abschnitt eine lückige Anpflanzung aus Sträuchern.

Bei Nichtdurchführung oder Durchführung der Planung ändert sich diese Situation nicht. In der konkretisierenden Bauleitplanung werden die Grünstrukturen berücksichtigt und es werden Festsetzungen zum Erhalt getroffen.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:  
Nicht erforderlich

#### **Artenschutz**

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung:

Die für geschützte und gefährdete Arten wertgebenden Strukturen im Plangebiet sind die Bäume, die Sträucher und die alten Gebäude.

Alle Gehölze sind Nahrungs- und Bruthabitat für die Gilde der gebüschenbrütenden Vogelarten. Bei den Vogelarten handelt es sich um angepasste, störungsunempfindliche Arten, die weit verbreitet und ungefährdet sind.

Bodenbrüter werden aufgrund der Nutzung und des hohen Versiegelungsgrades des Firmengeländes ausgeschlossen.

Die Gebäude auf dem Firmengelände besitzen Habitatqualitäten für die Gilde der Gebäudebrüter. Gebäudebrüter sind Vogelarten, die in, an oder auf Gebäuden ein Nest bauen, dort Eier legen, brüten und ihre Jungen aufziehen. Manche Nistplätze werden auch außerhalb der Brutzeit als Schlaf- oder Fluchttort genutzt. Typische Gebäudebrüter in hiesiger Landschaft sind z.B. Star, Dohle, Bachstelze, div. Schwalbenarten, Eulen, Falken und Spatzen.

Bei Ortsbesichtigungen im Sommer und im Herbst 2024 wurden die Gebäude innen und außen auf Nester und Kotspuren abgesucht. Es wurden keine Hinweise auf Gebäudebrüter gefunden.

Aufgrund des Fehlens von Haselsträuchern und damit fehlender Habitate auf dem Firmengelände werden Haselmäuse ausgeschlossen.

Die Gebäude besitzen Potential als Sommerquartier für gebäudebewohnende Fledermausarten. Wegen des Vorkommens im Siedlungsrandbereich kann von weit verbreiteten, störungsunempfindlichen Arten ausgegangen werden, die auch menschliche Nähe tolerieren.

Vorkommen von Amphibien und Reptilien sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen.

Die Situation für geschützte und gefährdete Arten bliebe bei Nichtdurchführung der Planung unverändert.

Bei Durchführung der Planung können Beeinträchtigungen von Gebäudebrütern und/oder gebäudebewohnenden Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden.

Bei der Betrachtung der Arten ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu prüfen, ob durch die Auswirkungen der Planung naturschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen können. Folgende Tatbestände sind zu prüfen:

- Tötungen (Gebäudeabrisse)
- Störungen
- Verlust oder Umnutzung von Habitaten (Gebäudeabriß, Baumfällungen)

#### § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG Tötungsverbot

Beim Abriss von Gebäuden kann es zu Tötungen artenschutzrechtlich relevanter Fledermausarten kommen. Um dies zu verhindern, dürfen Gebäudeabrisse nur nach fachkundiger Begutachtung zeitnah vor dem Abriss erfolgen. Bei entspr.

Vorgehensweise kann eine Tötung von Fledermäusen oder Gebäudebrütern vermieden werden.

#### § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG Störungsverbot (ohne weitere Abrisse von Gebäuden)

Die potenziell zu erwartenden Fledermausarten sind als Kulturfolger an Menschen und menschenverursachte Störungen (Lärm, Licht) angepasst. Während der Bauphase kann es, zu einem temporären Verscheuchen kommen. In der Umgebung gibt es mehrere alte Gebäude, die Habitatqualität für diese Arten besitzen und auf die Fledermäuse ausweichen können. Gleiches gilt für die Gilde der Gebäudebrüter. Durch die bau- und betriebsbedingten Störungen wird der Erhaltungszustand der Arten nicht verschlechtert.

#### § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG Verbot der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Die in den Gebäuden potentiell vorkommenden Sommerquartiere für Fledermausarten und/oder Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter sind im dörflich/ländlichen Raum so stark verbreitet, dass ein Ausweichen der Individuen möglich ist. Die Quartiere werden allgemein nicht als zentrale Lebensstätten und somit auch nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten gewertet.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass unter Beachtung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG von den zu erwartenden Auswirkungen der Planung erfüllt werden.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:

Bei Einhaltung der beschriebenen Vorgehensweise (Begehung zeitnah vor Abriss) sind bei dem Abriss von Gebäuden keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

#### **Schutzgebiete**

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung:

In rd. 1,1 km in südwestlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet „Alstersystem bis Itzstedter See und Nienwohlder Moor. Auswirkungen der Planung auf das Gebiet werden ausgeschlossen.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:  
Nicht erforderlich.

#### **Fläche, Boden**

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

Das Plangebiet ist fast vollständig überbaut und versiegelt. Diese Situation ändert sich bei Nichtdurchführung oder Durchführung der Planung nicht, da durch die Planung keine Eingriffe zugelassen werden, die über das heutige Maß hinausgehen.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:  
Nicht erforderlich.

## **Wasser**

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung:

Im Plangebiet sind keine fließenden oder stehenden Gewässer vorhanden. Da das Gelände fast vollständig versiegelt ist, ist die Grundwasserneubildung gering anzunehmen. Niederschlagswasser wird auf dem Gelände gesammelt und gezielt versickert. Die entspr. Anlagen sind vorhanden.

Diese Situation ändert sich bei Nichtdurchführung oder Durchführung der Planung nicht.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:  
Nicht erforderlich.

## **Luft**

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung:

Die lufthygienische Situation wird allgemein von Schadstoffimmissionen sowie Staub- und Geruchsbelastungen des Umfeldes bestimmt. Es wurde gutachterlich bestätigt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen und auch nach Durchführung der Planung weiterhin angenommen werden können.

Insgesamt kann für das Plangebiet und seine Umgebung von einer zufriedenstellenden lufthygienischen Situation ausgegangen werden, welche sich bei Nichtdurchführung oder bei Durchführung der Planung nur im Rahmen der allgemeinen Veränderung der Luftqualität ändern würde.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:  
Nicht erforderlich.

### **Klima**

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Das Klima in Schleswig-Holstein wird durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist als subozeanisch, kühl gemäßigt zu bezeichnen. Innerhalb Schleswig-Holsteins treten nur geringe Unterschiede auf. Vorherrschend sind Winde aus Südwest und Nordwest. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge der Gemeinde liegt bei ca. 780 mm.

Das Lokalklima wird bestimmt durch das Relief, den Boden und die Vegetationsbedeckung. Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt und annähernd ohne wirkungsvolle Vegetation. Besondere Kaltluftentstehungs- oder Luftaustauschfunktionen besitzt das Plangebiet nicht.

Bei Nichtdurchführung oder Durchführung der Planung bleiben die klimatischen Verhältnisse unverändert bzw. verändern sich im Zuge der weltweiten Klimaerwärmung

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:  
Nicht erforderlich.

### **Wirkungsgefüge**

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung:

Wirkkomplexe mit schutzwertübergreifenden Wirkungsnetzen, die eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei Nichtdurchführung oder Durchführung der Planung bleibt diese Situation unverändert.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:  
Nicht erforderlich.

### **Landschaft**

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung:

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Oering. Es ist seit Jahrzehnten gewerblich genutzt und bebaut und fast vollständig von Bebauung umschlossen. In Richtung Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Relief ist eben. Aus Richtung Süden kann das Gelände nicht eingesehen werden, da zwischen dem Betriebsstandort und dem Olen Redder mehrere Knicks liegen. Das Landschaftsbild ist typisch für viele Ortsrandlagen und von allgemeiner Bedeutung.

Rechtsverbindlicher Landschaftsschutz ist nicht vorhanden.

Das Landschaftsbild bliebe bei Nichtdurchführung der Planung unverändert. Bei Durchführung der Planung kann neben der Erweiterung einer bestehenden Halle ausnahmsweise eine Siloanlage für die Lagerung von 5.000 bis 6.000 t Getreide und einer max. Gesamthöhe von 32 m über Geländeoberkante entstehen. Die Anlage wird in der gesamten Ortslage sichtbar sein.

Die Beeinträchtigung des Ortsbildes ist erheblich.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich:

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung lässt sich die Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht vermeiden.

Da die Anlagenhöhe technisch bedingt ist und baulich nicht verändert werden kann, lässt sich die Beeinträchtigung auch kaum minimieren.

Eine gängige Maßnahme zur Minimierung und/oder zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist das Einfügen der Gebäude in die Landschaft. Dies kann durch eine breite, durchgängige Anpflanzung entlang des Übergangs in die freie Landschaft erfolgen. Auf Ebene der konkretisierenden Bauleitplanung werden hierfür Gehölzpflanzungen bzw. deren Ergänzung vorgegeben.

Die zur Verfügung stehenden Freiflächen innerhalb des Betriebsgeländes sind für eine wirkungsvolle Anpflanzung nicht ausreichend. Eine Vergrößerung der Freiflächen kommt nicht in Betracht, da die Flächenaufteilung auf dem Betriebsgelände von den betrieblichen Abläufen abhängt. Zum Schutz des Außenbereichs wird auch eine Ausdehnung in die freie Landschaft ausgeschlossen.

Neben einer linearen Anpflanzung käme auch die Anlage einer Streuobstwiese oder eine Aufforstung auf der südlich gelegenen Fläche als Ausgleichsmaßnahme in Betracht. Dies ist aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich. Auch Kulissenanpflanzungen in näherer Umgebung wären positiv für das Landschaftsbild, sind aber aufgrund fehlender Verfügungsgewalt nicht umsetzbar.

### Abwägung der Gemeinde:

Es besteht kein fachrechtlicher Ausschluss für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Für die Wirtschaftlichkeit, die Modernisierung und damit den Fortbestand des Betriebes ist eine moderne Siloanlage unentbehrlich. Derartige Anlagen sind für einen Landhandel nicht untypisch. Für die Gemeinde ist es von gewichtigem Interesse und erklärtes Planungsziel, den Betrieb am Ort zu halten und ihm eine planerisch sichere Zukunftsperspektive zu bieten. Die Veränderung des Ortsbildes wird als für im ländlichen Raum zumutbar beurteilt und billigend in Kauf genommen.

### **Biologische Vielfalt**

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung:

Die Biologische Vielfalt - auch Biodiversität genannt - umfasst die Bandbreite an Ökosystemen und Lebensräumen, die Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der verschiedenen Arten. Diese Vielfalt ist in der Betrachtung nicht auf einen einzelnen Vorhabenstandort zu beziehen, sondern umfasst immer auch dessen Umgebung. Aufgrund der intensiven baulichen Nutzungen im und um das Plangebiet wird die biologische Vielfalt als gering eingeschätzt.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe es bei der heutigen Nutzung als Firmengelände der RAISA. Durch die Modernisierung des Betriebes, den Abriss einzelner baulicher Anlagen, Ersatzbauten und neu hinzukommende Bauten, ändern sich die Rahmenbedingungen für die biologische Vielfalt nicht.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:  
Nicht erforderlich.

### **Mensch und seine Gesundheit**

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung:

Bei der Betrachtung des Menschen stehen die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens im Vordergrund. Demzufolge sind die Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen des Plangebietes relevant. Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Oering innerhalb der Bebauung und wird vollständig gewerblich genutzt. Wohn- und Erholungsfunktion besitzt es nicht, bildet aber für die Nachbarbebauung das Wohnumfeld. Diese Situation bleibt auch bei Durchführung der Planung

unverändert. Die Immissionssituation der Nachbarbebauung wurde im Hinblick auf Lärm und Staub überprüft. Es ist gutachterlich belegt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angenommen werden können.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:  
Nicht erforderlich.

### **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung:

Sind im und am Plangebiet nicht vorhanden oder bekannt.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:  
Nicht erforderlich.

Unabhängig davon gilt § 15 DSchG SH:

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 Mitteilung 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.

### **Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung:

Der Betrieb verursacht Lärm- und Staubemissionen, besondere Abfälle entstehen im Plangebiet nicht. Die Beseitigung des Abwasser erfolgt über die Einleitung des Schmutzwassers in das öffentliche Netz und die Versickerung des Niederschlags-

wassers vor Ort. Düngemittelhaltige Abwässer werden entspr. rechtlicher Vorgaben separat abgeleitet, gesammelt und entsorgt. Dies bleibt bei Nichtdurchführung und auch bei Durchführung der Planung unverändert.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:  
Nicht erforderlich.

### **Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung:

Erneuerbare Energien kommen im Plangebiet bisher nicht zum Einsatz. Inwieweit sich dies verändern wird, kann nicht abgeschätzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass erneuerbare Energien bei Neubauten mind. in dem zum Zeitpunkt der Antragstellung bestehenden gesetzlich vorgegebenen Rahmen zum Einsatz kommen werden.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:  
Nicht erforderlich.

### **Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung:

Der veraltete Landschaftsplan (Pro Regione, 24.04.2003) stellt das Plangebiet entsprechend dem Bestand als bebaute Ortslage dar und enthält keine weiteren Darstellungen und/oder Entwicklungsziele (s. S. 4, Abb. 2).

Auszüge aus dem Landschaftsrahmenplan 2020:



Abb. 11: LRP III 2020: Hauptkarte 1 Blatt 2

Das Plangebiet liegt außerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes.

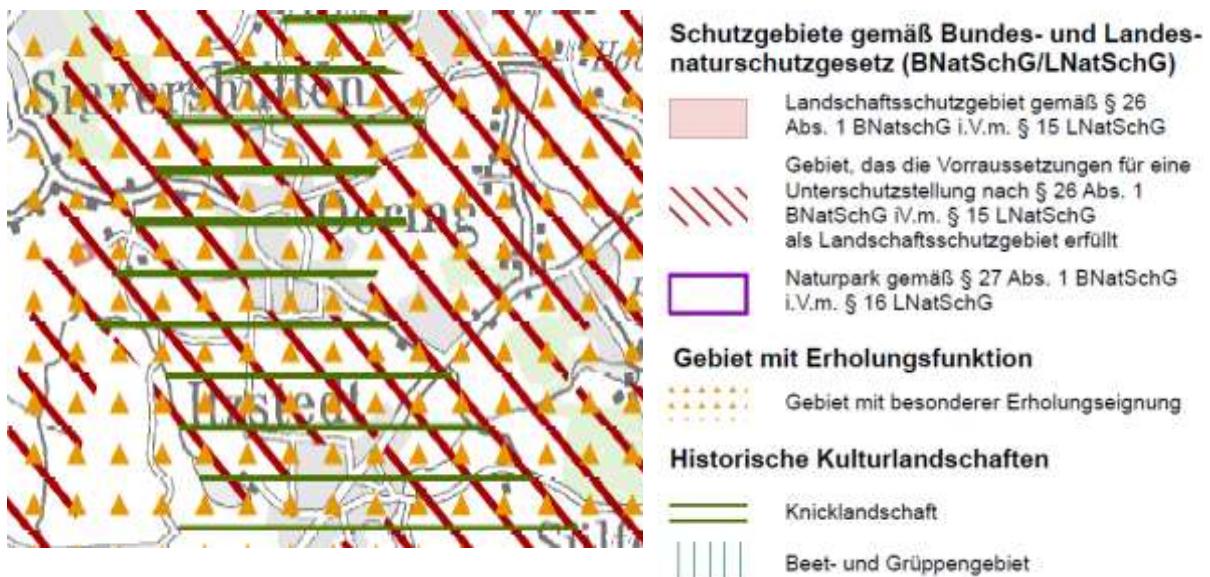


Abb. 12: LRP III 2020: Hauptkarte 2 Blatt 2

Darstellungen zu Landschaftsschutzgebieten, Erholungsfunktionen und Knick-landschaften beziehen sich standardmäßig nicht auf Ortslagen, sondern auf die Landschaft. Die Gemeinde geht davon aus, dass aufgrund des großen Maßstabes des Landschaftsrahmenplanes die Ortslage nicht ausgenommen wurde.

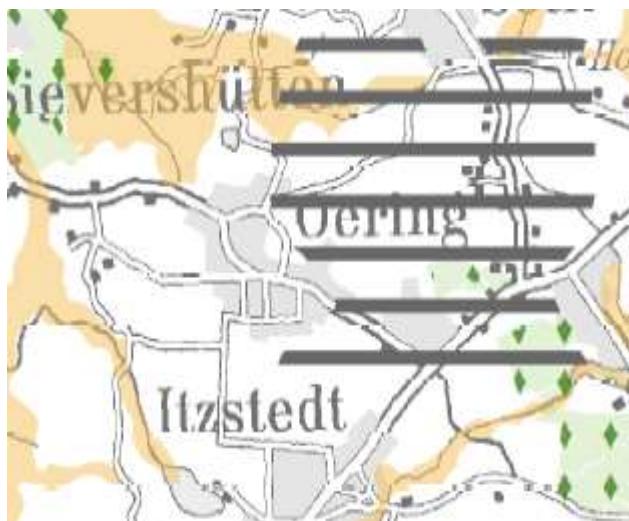


Abb. 13: LRP III 2020: Hauptkarte 3 Blatt 2

Das Plangebiet liegt außerhalb der Flächen mit oberflächennahen Rohstoffen..

Weitere Fachpläne liegen nicht vor.

Die planerische Situation bliebe bei Nichtdurchführung und bei Durchführung der Planung unverändert.

**Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Nicht vorhanden.

**Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung:

Wechselwirkungen sind abhängig von den Wechselbeziehungen, also von den Wirkbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern oder innerhalb der Schutzgüter. Wirkkomplexe mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:  
Nicht erforderlich.

**Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen**

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung:

Störfallrelevante Betriebe sind im Plangebiet oder dessen Umgebung nicht vorhanden.

### **3 Angaben zu den in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Alternativenprüfung umfasst in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Es handelt sich um die Bestandsüberplanung eines Firmengeländes, das seit Jahrzehnten gewerblich genutzt wird und vollständig überbaut ist. In den letzten 3 Jahren sind in den Standort erhebliche Investitionen für eine Modernisierung geflossen. Eine Standortalternativenprüfung liefe ins Leere, da der Standort alternativlos ist. Planungsalternativen am Standort können in der vorbereitenden Bauleitplanung aufgrund der Maßstäblichkeit nicht geprüft und dargestellt werden.

### **4 Störfallrelevanz**

Störfallrelevante Betriebe sind im Plangebiet oder dessen Umgebung nicht vorhanden. Sie sind im Plangebiet auch nicht zulässig, entsprechend sind erhebliche nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten.

### **5 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

### **6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen,**

Die umweltrelevanten Aspekte der Planung werden im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sein. Die Einhaltung und Umsetzung der Bestimmungen aus der Genehmigung sowie des dauerhaften Erhalts der Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach Erteilung der Baugenehmigung durch die Genehmigungs- und Aufsichtsbehörden.

### **7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für eine Modernisierung des bestehenden Firmengeländes der RAISA. Damit erlangt der Betrieb Planungssicherheit und die Firma kann dauerhaft am Ort gehalten werden. Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, ist eine Standortalternativenprüfung entbehrlich. Alternativen am Standort können aufgrund der Maßstäblichkeit erst im Bebauungsplan geprüft werden.

Vorhandener Grünbestand wird im nachfolgenden Bebauungsplan gesichert. Es werden keine Eingriffe in den Boden vorbereitet, die nicht schon heute erfolgt oder zulässig sind. Die Veränderung des Ortsbildes durch die bis zu 32 m hohe Siloanlage kann nicht kompensiert werden. Die Verpflichtung zur Versickerung von Oberflächenwasser kann erst im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung verbindlich festgesetzt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten sind nicht zu erwarten.

14.02.2026

---

Gemeinde Oering  
Der Bürgermeister



Oering, den