

Gemeinde Oering Bebauungsplan Nr. 10

Abwägung über die im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Abwägung der Gemeinde
Landesamt für Umwelt, Techn. Umweltschutz 03.07.2024	<p>Seitens des Immissionsschutzes wird hingewiesen, dass eine nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage sich im Plangebiet befindet. Es handelt sich um eine Anlage zum Getreide- und Düngerumschlag gemäß Nr. 9.11.1 der 4. BImSchV. Das Plangebiet grenzt direkt an Wohnbebauungen. Die direkte Nachbarschaft von Wohnbebauungen zu immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen bietet grundsätzlich ein hohes Konfliktpotenzial bezüglich Immissionen.</p> <p>Daher wird der Nachweis der Unterschreitung der Immissionsrichtwerte für Lärm (gem. TA Lärm) und Staub (gem. TA Luft) an den nächstgelegenen Immissionsorten, u.a. durch Berücksichtigung von präzisen Betriebsdaten der gesamten Anlage im Staub- bzw. Lärmgutachten, im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen. Dabei sollen mögliche zukünftige Betriebserweiterungen des Getreide- und Düngerumschlags ggf. berücksichtigt werden.</p> <p>Zudem ist es spätestens im Rahmen des entsprechenden Baugenehmigungsverfahrens zu</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Ein Lärmgutachten und ein Staubgutachten liegen zwischenzeitlich vor:</p> <ol style="list-style-type: none">1. 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. Das Gutachten bestätigt die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm.2. Staubimmissionen, Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 sowie 4. Änderung des FNP, Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, 11.12.2024. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Werte der TA Luft an weniger als 35 Tagen (seltene Ereignisse) überschritten werden.

	<p>prüfen, ob die geplante Änderungen der BImSchG-Anlage einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.</p>	<p>Die Gutachten liegen der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung an. Die Ergebnisse wurden in die Begründung übernommen.</p> <p>Die Prüfung, ob die geplanten Änderungen der BImSchG-Anlage einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung und erfolgt erst im konkreten Genehmigungsverfahren.</p>
<p>Kreis Segeberg, Kreisplanung 24.07.2024</p>	<p>Gemischte Bauflächen dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In einem Mischgebiet soll den Belangen der gewerblichen Wirtschaft in gleicher Weise Rechnung getragen werden wie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Wohnen und gewerbliche Nutzung stehen gleichrangig und gleichwertig nebeneinander. Keine der Nutzungsarten soll ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen (stRspr, BVerwG, U.v. 28.4.1972 – IV C 11.69 – BVerwGE 40, 94; U.v. 25.11.1983 – 4 C 64.79 – BVerwGE 68, 207 = juris Rn.9; U.v. 4.5.1988 – 4 C 34.86 – BVerwGE 79, 309 = juris Rn. 18 m.w.N.). Ich bitte zu prüfen, ob im vorliegenden Fall diese Voraussetzungen für die Festsetzung einer gemischten Baufläche vorliegen, oder ob nicht die gewerblichen Nutzungsanteile das Baugebiet dominieren. Ggf. käme dann eine Darstellung als gewerbliche Baufläche in Betracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Plangeltungsbereich wird als „Gewerbegebiet“ festgesetzt.</p>

<p>Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein Referat IV 52 - Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, 09.09.2024</p>	<p>Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, werden ergänzend folgende Hinweise gegeben: Im Hinblick auf den im § 1 Abs. 5 BauGB betonten Vorrang der Innenentwicklung ist die Gemeinde gefordert, gem. § 1a Abs. 2 BauGB Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung vorzunehmen und Ihrer Abwägungsentscheidung zugrunde zu legen. Die Begründung zum Bauleitplan ist daher regelmäßig um entsprechende Ausführungen zu ergänzen.</p>	<p>Das Plangebiet umfasst die heutige, vollständig in Nutzung stehende Betriebsfläche der RAISA eG. Der Standort besteht seit über einem Jahrhundert. Es werden keine Flächen überplant, die nicht bereits heute mit Genehmigung baulich genutzt werden. Auch der südliche Teilbereich, der bisher als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist und planungsrechtlich aufgrund der Lage außerhalb des Satzungsgebietes als Außenbereich eingeordnet werden muss, ist mit einem Getreidelager mit Außenflächen bebaut. Hierfür gibt es eine Baugenehmigung aus 1988.</p> <p>Aufgrund der Standortbindung und der bereits durchgeführten, baugenehmigten Vorhaben, ist die Planung alternativlos.</p> <p>Die Begründung wird überarbeitet und es wird herausgestellt, dass die Planung keine erstmalige Entwicklung in die freie Landschaft vorbereitet.</p>
---	--	---

Ministerium für Inneres,
ländliche Räume und
Integration des Landes
Schleswig-Holstein
Referat IV 62 -
Landesplanung,
09.09.2024

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409, Ressortbezeichnungen geändert durch Artikel 64 der Verordnung vom 27. Oktober 2023, GVOBl. Schl.-H. S. 514) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) (Fortschreibung 1998).

Die Gemeinde Oering ist eine Gemeinde im Ordnungsraum Hamburg ohne zentralörtliche Funktion und kann sich im Rahmen des örtlichen Bedarfes entwickeln. Dies beinhaltet auch eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe (Ziff. 3.7 Abs. 1 LEP-VO 2021).

Ich weise auf die Stellungnahmen des Kreises Segeberg vom 01.07.2024 und 25.07.2024 hin. Danach bestehen hinsichtlich der Festsetzung eines Mischgebietes Bedenken. Zu den Einzelheiten verweise ich auf die o.a. Stellungnahmen des Kreises.

Gegen die Modernisierung und Erweiterung des Betriebes in der Gemeinde Oering bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, solange sichergestellt ist, dass der Einzelhandel, d.h. der Verkauf von Waren an Endverbraucher, als Teil der gewerblichen Nutzung im Planbereich nur über eine zulässige Verkaufsfläche von nicht mehr als 800 m² verfügt. Zudem wird aus landesplanerischer Sicht ebenfalls um eine Überprüfung der Festsetzung „Mischgebiet“ gebeten. In diesem Zusammenhang und um ggf. die Notwendigkeit der Ausweisung einer anderen Baugebietsform als „Mischgebiet“ (z. B. GE-Gebiet oder sonstiges Sondergebiet) ausschließen zu können, ist die Begründung der vorliegenden Bauleitplanung um ein detailliertes Nutzungskonzept für den Planbereich zu ergänzen. Aus dem Konzept sollte mindestens die Größenordnung

- der Verkaufsfläche und Warensortiment des geplanten Verkaufs an Endverbraucher,
- des Stückgut- und Getreideumschlags für die Landwirtschaft sowie
- der Lagerflächen, z. B. für Pflanzenschutzmittel, und sonstigen Betriebsflächen hervorgehen.

Eine abschließende Stellungnahme wird zurückgestellt und ergeht nach erneuter Beteiligung der Landesplanung mit entsprechend konkretisierten Planunterlagen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Begründung wird um Auszüge aus dem Entwicklungskonzept ergänzt. Zusätzlich wird herausgestellt, dass Teile des Konzeptes bereits baugenehmigt sind und umgesetzt wurden.

<p>Archäologisches Landesamt, 24.06.2024</p>	<p>wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG SH in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu. Darüber hinaus verweisen wir auf § 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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt und in die Begründung/den Umweltbericht übernommen.</p>
<p>Kreis Segeberg, Wassergefährdende Stoffe 24.07.2024</p>	<p>Bei der geplanten Nutzung als Lager für Pflanzenschutzmittel sind diesbezüglich insbesondere die Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Z.B. sind Gebinde (Kanister, Fässer, IBC, usw.) zwingend über einer geeigneten Auffangvorrichtung (zugelassene Auffangwanne) zu lagern. Arbeiten, bei denen mit dem Austritt von Tropfmengen zu rechnen ist, müssen auf einer Flüssigkeitsundurchlässigen Oberfläche erfolgen. Entsprechende Bindemittel sind bereitzuhalten, bei Bedarf einzusetzen und ordnungsgerecht zu entsorgen.</p> <p>In dem Bereich, wo mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B., Abfüllung von Pflanzenschutzmittel, Flüssigdünger, etc.), ist eine flüssigkeitsundurchlässige Fläche ohne Ablauf vorzusehen. Tropfmengen sind unverzüglich mit geeigneten Bindemittel aufzunehmen und fachgerecht zu entsorgen.</p> <p>Sollte eine Lagerung von Flüssigdünger z.B. AHL im Außenbereich erfolgen, so gelten auch hier die Anforderungen der AwSV. So ist z.B. für eine ausreichende Rückhaltung und eine Abfüllfläche zu sorgen.</p> <p>Als Planungshilfe und zur Orientierung für Genehmigungs- und Anzeigerfordernisse möchte ich an dieser Stelle auf den DRV-Leitfaden „Lagerung und Abgabe von Gefahrstoffen in ortsbeweglichen Gebinden“ hinweisen https://www.raiffeisen.de/downloads/DRV-Leitfaden-Gefahrstoffe.pdf</p>	<p>Lage und Ausgestaltung der Anlagen werden erst auf der Genehmigungsebene geprüft und bestimmt.</p>
Kreis Segeberg, Grundwasserschutz	Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Sofern im	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

24.07.2024	<p>Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass verhältnismäßige technische Maßnahmen zur Begrenzung des Wasserzustroms einzuplanen sind, um die Umweltauswirkungen durch die Wasserhaltungsmaßnahme auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.</p>	
Kreis Segeberg, Abwasser 24.07.2024	<p>Die geplante Lagerung und Abfüllung von Pflanzenschutzmitteln hat den Anforderungen der AWSV zu genügen. Lagerung und Abfüllplätze sind dahingehend zu planen. Der Düngemittelumschlag sollte nach Möglichkeit unter einer Überdachung erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, ist das Oberflächenwasser der betroffenen befahrenen Flächen gesondert aufzufangen und einer landwirtschaftlichen Verwertung unter Beachtung der düngemittelrechtlichen Vorschriften zuzuführen. Das Oberflächenwasser der übrigen Verkehrsflächen ist gemäß DWA-Arbeitsblatt 138 in Mulden bzw. flächig auf dem Grundstück zu versickern.</p> <p>Das Dachflächenwasser kann gemäß DWA-Arbeitsblatt 138 über Rigolen zur Versickerung gebracht werden, sofern der Grundwasserflurabstand die Anlage von unterirdischen Versickerungsanlagen zulässt.</p>	<p>Die Ausgestaltung der Lagerplätze für Düngemittel und der Umgang mit Oberflächenwasser aus dem Düngemittelumschlag sind nicht Gegenstand der konkretisierenden Bauleitplanung und werden erst auf der Baugenehmigungsebene festgelegt.</p> <p>Für die Abwasserentsorgung liegt eine Genehmigung 12.07.2023 für den Anschluss an die Mischwasserkanalisation vor. Das <u>Schmutzwasser</u> wird in das Kanalnetz eingeleitet. Das <u>Niederschlagswasser</u> soll auf dem Grundstück gehalten und zur Versickerung gebracht werden. Neben der Betriebstankstelle bzw. der Zufahrt befinden sich zwei sickerfähige Rückhaltebecken mit Notüberlauf.</p>

<p>Kreis Segeberg, Bodenschutz 24.07.2024</p>	<p>Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Der bis 2023 bestehende Mühlenbetrieb mit (oberirdischen) Tankstelle und Heizöllagertanks wurde ohne Dokumentation zurückgebaut. Informationen, in wie weit beim Rückbau Bodenverunreinigungen angetroffen/ ausgebaut wurden fehlen daher. Aufgrund der erstellen Oberflächenversiegelung und einer gewerblichen Nutzung erscheint aber eine Gefährdung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zur Zeit unwahrscheinlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Kreis Segeberg Naturschutzbehörde, 24.07.2024</p>	<p><u>1. Artenschutz:</u> Rodung von Gehölzen: Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Vorhabens sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Schutzbestimmungen gemäß § 39 Abs. 1 und 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69ff BNatSchG. Demnach dürfen insbesondere Lebensstätten wildlebender Tiere und Pflanzen nicht ohne vernünftigen Grund beeinträchtigt und zerstört werden. Innerhalb der Schutzfristen vom 1. März bis zum 30. September darf im Zusammenhang mit einem zulässigen Bauvorhaben nur geringfügiger Gehölzbewuchs beseitigt werden.</p> <p><u>2. Schutz des Landschaftsbildes:</u> Zum Schutz des Landschaftsbildes ist eine Vervollständigung der Eingrünung in Richtung der</p>	<p>Zu 1: Rodungen von Gehölzen werden durch die Planung nicht vorbereitet.</p> <p>Zu 2: Der Stellungnahme wird gefolgt. Entlang der südlichen Flurstücksgrenze wird zur freien Landschaft eine Flächen für Anpflanzungen und deren Erhalt festgesetzt.</p> <p>Zu 3: Die Planung bereitet keine zusätzlichen Versiegelungen vor. Das Plangebiet ist heute zu über 80 % bebaut. Bestandsangepasst wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.</p> <p>Der Empfehlung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde möchte keine verpflichtenden Vorgaben machen zur Ausgestaltung baulicher Anlagen und setzt diesbezüglich auf</p>

	<p>freien Landschaft zu empfehlen. In Richtung Süden und Westen wäre eine Eingrünung eine sinnvolle Minimierungsmaßnahme.</p> <p><u>3. Versiegelung/Eingriffe in den Boden:</u> Aufgrund der Zunahme von Extremwetterereignissen sind Maßnahmen zur Verringerung der Eingriffe in den Boden (inkl. Niederschlagshaltung / -Versickerung, Schutz vor Überhitzung, etc.) anzuraten. Aufgrund der hohen geplanten Versiegelung sind Maßnahmen wie beispielweise eine extensive Dachbegrünung oder die teilversiegelung von Flächen zu empfehlen. Eine extensive Dachbegrünung hat zudem Vorteile für die Biodiversität/Artenvielfalt, Staub- und CO2-Bindung, Aufwertung des Landschaftsbildes und Verbesserung des Kleinklimas.</p> <p><u>4. Dachphotovoltaik:</u> Um zu der Energiewende beizutragen, ist anzuregen eine PV-Pflicht aufzunehmen. Auf diese Weise kann flächenschonend ein Beitrag zu den energiepolitischen Zielen geleistet werden und der lokale Energiebedarf gedeckt werden.</p>	<p>Freiwilligkeit. Der Umgang mit Extremwetterereignissen ist im Zuge der Entwässerungsgenehmigung zu berücksichtigen.</p> <p>Zu 4: Die Gemeinde hält die Vorgaben aus dem Neuentwurf des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes für ausreichend und trifft keine zusätzlichen Festsetzungen.</p>
<p>hvv, 25.06.2024</p>	<p>wir bitten um Ergänzung von Aussagen zur ÖPNV-Erschließung des Plangebietes. 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) angeschlossen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt, die Begründung unter Pkt. 6 um Aussagen zur ÖPNV-Anbindung ergänzt.</p>

Dt. Telekom, 26.04.2024 Vodafone, Kabel Dt., 16.07.2024 Landwirtschaftskammer, 05.07.2024 IHK, 19.07.2024 Amt Itzstedt für die Gemeinden Itzstedt, Nahe, Seth, 19.07.2024 Kreis Segeberg, 24.07.2024: Tiefbau Bauaufsicht Denkmalschutzbehörde Gewässerschutz Umweltbezogener Gesundheitsschutz	Keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.