Gemeinde Essen (Oldb.)

Landkreis Cloppenburg

26. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 39 "Bauhof, Veranstaltungsfläche / Mühle"



Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB

- Entwurf - Stand: Juni 2023

Grundzüge der Planung

1. Geltungsbereich

Das Gebiet der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 39 der Gemeinde Essen (Oldb.) umfasst die Flurstücke Nr. 34 und 25/2 sowie Teile des Flurstückes Nr. 35/3 der Flur 63, Gemarkung Essen. Es befindet sich nordöstlich angrenzend zur Ortslage von Essen nördlich des Windmühlenweges und östlich der Bahntrasse Oldenburg-Osnabrück.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. Planungsanlass, Vorgaben und Ziele

Derzeit befindet sich der Bauhof der Gemeinde Essen südlich der Ortslage in direkter Nachbarschaft zur örtlichen Kläranlage, welche vom OOWV betrieben wird. Der OOWV hat für zukünftige Erweiterungen der Kläranlage Interesse an einer Übernahme der Bauhoffläche angemeldet.

Die Gemeinde hält diese Entwicklung für sinnvoll und möchte den Bauhof daher an anderer Stelle im Gemeindegebiet ansiedeln.

Am nördlichen Ortseingang wurde bereits das Feuerwehrgebäude errichtet. Im direkten Umfeld östlich der Feuerwehr konnte die Gemeinde nun die Flächen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle erwerben. Die Gebäude der Hofstelle sollen abgerissen werden. Eine in diesem Bereich vorhandene denkmalgeschützte Windmühle soll jedoch erhalten bleiben.

Die Gemeinde möchte den Bereich für eine Neubebauung nutzen und insgesamt als öffentliche Fläche für den Gemeinbedarf entwickeln. Neben der Ansiedlung des Bauhofs soll der Bereich der Mühle für kulturelle Zwecke herangezogen werden. Geplant ist die Errichtung eines gemeinsam genutzten Gebäudes mit einem Veranstaltungsraum für ca. 50-60 Personen und die Gestaltung der Freiflächen für den Bauhof bzw. für einzelne Open-air Veranstaltungen. Aufgrund des Umgebungsschutzes der Windmühle ist vorgesehen, die Gebäude in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu erstellen.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt und derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Für die geplanten Nutzungen ist daher ein Be-

bauungsplan und zur Vorbereitung eine Änderung des Flächennutzungsplanes (26. FNP-Änderung) erforderlich. Diese sollen im Parallelverfahren aufgestellt werden.

3. Bestehende Nutzungen / Planungsvorgaben / Flächennutzungsplan

Ziele der Raumordnung

Die Niedersächsische Landesregierung hat das Landes-Raumordnungs-programm (LROP) fortgeschrieben. Die Änderungsverordnung ist mit Bekanntmachung vom 17.09.2022 (Nds. GVBI. S. 521) in Kraft getreten. Im LROP 2022 ist das Plangebiet ohne besondere Darstellung.

Die westlich verlaufende Bahnstrecke Oldenburg - Osnabrück ist im LROP, wie auch im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2005) des Landkreises Cloppenburg, als Haupteisenbahnstrecke dargestellt.

Die östlich des Plangebietes realisierte neue Bundesstraße 68 ist im RROP als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Das Plangebiet selbst ist im RROP als Vorsorgegebiet für die Erholung und die Mühle als Kulturelles Sachgut dargestellt.

Für die Abwägung bedeutet die Darstellung eines Vorsorgegebietes, dass dieser Belang eine besondere Gewichtung hat und so weit wie möglich berücksichtigt werden soll. Sie hat jedoch nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungsarten zur Folge.

Im vorliegenden Fall soll die Mühle als Kulturelles Sachgut erhalten bleiben und das Plangebiet durch die Ausweitung des kulturellen Angebotes in Essen u.a. auch der Erholung der Bevölkerung dienen. Die Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die Ortslage von Essen wird im Osten im Wesentlichen durch die Bahntrasse Oldenburg -Osnabrück begrenzt. Östlich der Bahntrasse und des vorliegenden Plangebietes wurde in

den vergangenen Jahren die Ortsumgehung der B 68 realisiert. Die Flächen zwischen der Bahntrasse und der neuen B 68 und auch das vorliegende Plangebiet sind fast vollständig als öffentliche Grünfläche dargestellt. Der nördlichen Rand ist Teil eines als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellten Bereiches. Tatsächlich wird die Fläche jedoch überwiegend ackerbaulich genutzt.

Der südlich verlaufende Windmühlenweg ist als Straßenverkehrsfläche und als überörtlicher Wanderweg gekennzeichnet.





Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich mit den Gebäuden und Anlagen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle und mit einer denkmalgeschützten Windmühle bebaut. Die Freiflächen sind teilweise als Hoffläche versiegelt oder stellen sich als Rasenfläche dar. Der nördliche Bereich wird von einer Grünfläche eingenommen.

Die Flächen sind am westlichen, nördlichen und östlichen Rand in wesentlichen Teilen mit Gehölzstrukturen bestanden, welche das Gebiet zur Bahnlinie im Westen und der ackerbaulichen Nutzung im Norden und Osten einfassen.

Östlich der Ackerfläche verläuft in ca. 60-120 m Entfernung die Ortsumgehung der B 68, an die sich östlich weitere, landwirtschaftlich genutzte Flächen und in ca. 400 m Entfernung der Ortsteil "Hülsenmoor" anschließen.

Südlich angrenzend verläuft der Windmühlenweg, welcher die Verbindung zwischen dem Hauptort und der Hülsenmoorsiedlung herstellt.

Westlich angrenzend verlaufen ein Weg und die Bahntrasse Oldenburg - Osnabrück. Westlich der Bahnlinie befindet sich die örtliche Feuerwehr und südwestlich befinden sich Einzelhandelsnutzungen. Daran schließt sich mit überwiegend wohnbaulich genutzten Flächen die weitere Ortslage von Essen an.

Die Flächen südlich der Wegetrasse werden landwirtschaftliche als Acker genutzt.

4. Planungsgrundzüge

Geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Zur Vorbereitung für den Bebauungsplan und der geplanten Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf "Bauhof, Mühle/Veranstaltungsfläche" wird im Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit den entsprechenden Zweckbestimmungen dargestellt (Änderung Nr. 26 des Flächennutzungsplanes).

Verkehrserschließung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist verkehrlich von Süden über die Straße "Windmühlenweg" erschlossen. Zudem verläuft westlich angrenzend ein befestigter Weg, welcher im Süden in den Windmühlenweg einmündet und ebenfalls für die Erschließung des Bauhofs herangezogen werden soll.

Der Windmühlenweg hat über weitere Straßenzüge Anschluss an die Bundesstraße 68. Der Anschluss des Plangebietes an das örtliche und das überörtliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

Im südöstlichen Bereich besteht eine Zufahrt zur östlich gelegenen Ackerfläche, welche bestehen bleiben soll. Hierfür wird im südöstlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche festgesetzt, welche mit einem Überwegungsrecht für die Anlieger zu belasten ist.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit den Gebäuden und Anlagen einer ehemaligen Hofstelle bebaut, welche technisch erschlossen ist. Für die geplante Neubebauung dürfte daher ein Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen möglich sein.

Die für das Plangebiet erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden, soweit nicht bereits vorhanden, nach den einschlägigen technischen Regeln (Arbeitsblatt W 405 des DVGW) und in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr erstellt.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser wurde bisher auf dem Grundstück versickert. Mit der vorliegenden Planung ist insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes mit einer weiteren Versiegelung von Flächen zu rechnen.

Sofern eine vollständige Versickerung und Verdunstung des Regenwassers nicht möglich ist, weist die Fläche jedoch insgesamt eine Größe auf, die problemlos die Anlegung von Regenrückhalte- bzw. Versickerungseinrichtungen gestattet.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der jeweilig zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

5. Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Immissionssituation

Verkehrsimmissionen

Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnlinie Oldenburg-Osnabrück und östlich in ca. 60 - 120 m Entfernung die Bundesstraße 68.

Mit Umsetzung der vorliegenden Planung wird auch die bisherige Wohnnutzung im Plangebiet aufgegeben. Besonders schutzwürdige Wohnnutzungen sind zukünftig im Gebiet nicht vorgesehen.

Das Plangebiet soll zukünftig ausschließlich durch den Bauhof und bei besonderen Anlässen für Veranstaltungszwecke genutzt werden. Aufgrund der eigenen Geräuscherzeugung dieser Nutzungen und des für diese Nutzungen nicht gegebenen dauernden Aufenthalts von Menschen, ist für die geplanten Nutzungen im Plangebiet keine besondere Schutzwürdigkeit gegeben.

Geruchsimmissionen der Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Betriebe, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind jedoch denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Emissionen durch das Plangebiet

Bei dem Bauhof handelt es sich um eine Gemeinbedarfsanlage, die auch innerhalb eines Mischgebietes zulässig ist.

Im Westen ist das Plangebiet durch die Bahntrasse von der weiteren Ortslage getrennt. Westlich der Bahntrasse grenzt die örtliche Feuerwehr und nach Südwesten grenzen großflächige Einzelhandelsnutzungen an. Diese schirmen schutzwürdige Wohnnutzungen zum

Plangebiet hin ab. Die nächsten, in einem allgemeinen Wohngebiet gelegenen Wohngebäude halten zudem bereits Abstände von mind. 120-130 m ein.

Die südlich, östlich und nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind unbebaut. Die nächste Wohnbebauung innerhalb der östlich gelegenen Hülsenmoorsiedlung hält bereits einen Abstand von über 400 m ein.

Unzulässige Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen sind durch den Bauhof somit nicht zu erwarten.

Auch durch Veranstaltungen innerhalb des geplanten Gebäudes sind wesentliche Emissionen nicht zu erwarten. Das Freigelände soll dagegen bei besonderen Anlässen auch für größere Veranstaltungen genutzt werden. Dies soll jedoch nur erfolgen, soweit sich daraus keine erheblichen Konflikte ergeben. Hierzu wird derzeit ein Lärmgutachten erstellt. Die Ergebnisse fließen in die weitere Planung mit ein.

Natur und Landschaft

Das Plangebiet war im südlichen Bereich bereits bislang mit den Gebäuden und Anlagen einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut. Der Bereich soll mit der vorliegenden Planung einer Neubebauung zugeführt werden. Die randlich vorhandenen Gehölzstrukturen sollen jedoch, soweit möglich, erhalten bleiben.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist für den geplanten Bauhof mit einer weiteren Versiegelung von Flächen zu rechnen. Mit der Planung werden daher Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine detaillierte Biotoptypenkartierung erstellt und eine Eingriffsbilanz nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2013) durchgeführt. Der Ausgleich der aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft soll auf externen Kompensationsflächen erfolgen.

Ob und in welchem Umfang für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange faunistische Kartierungen, z.B. der Artengruppe der Vögel erforderlich sind, wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit der Naturschutzbehörde geklärt.

7. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden unterrichtet und aufgefordert, sich im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung zum Umfang und Detaillierungsgrad der im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Umweltprüfung zu äußern. Anschließend erfolgt die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen:

- Lärmgutachten
- Umweltbericht
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Biotoptypenkartierung