

Bebauungsplan Nr. 14 d

„Erweiterung Gewerbegebiet Sandloh nordwestlich Holthoke“

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

- Entwurf - August 2025

Grundzüge der Planung

1. Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 14d der Gemeinde Essen (Oldb.) liegt westlich der Ortslage von Essen unmittelbar südwestlich angrenzend zum Gewerbebestandort „Sandloh“. Es umfasst das Flurstück Nr. 46/1 sowie Teile des Flurstückes 1/2 der Flur 6, Gemarkung Essen. Das Gebiet grenzt im Süden an die Straße „Reenkamp“ an. Die Löninger Straße verläuft in ca. 100 m Entfernung nördlich und die Straße „Holthoke“ in ca. 190 m Entfernung östlich des Plangebietes.

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 d umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha. Der östliche Rand (ca. 2.450 qm) ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 14 a „Industrie- und Gewerbegebiet Holthoke“ (Rechtskraft 06.03.2000), welcher die Flächen als Industriegebiet mit Nutzungseinschränkungen ausweist. Die GI-Flächen wurden randlich durch Wallhecken und private Grünflächen eingefasst (s. Anlage 1).

Die Industriegebietsflächen werden durch ein Betonwerk genutzt. Der Betrieb hat jedoch einen dringenden Erweiterungsbedarf bzw. hat hierfür bereits die Flächen im vorliegenden Plangebiet in Anspruch genommen. Diese befinden sich im Besitz des Betriebes und werden derzeit überwiegend zu Lagerzwecken genutzt.

Für die Nutzung eines befestigten Lagerplatzes liegt dem Betrieb eine Genehmigung vom 17.02.2010 vor (Az. 0028/2010), wobei der zum damaligen Zeitpunkt in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 14 b zugrunde gelegt wurde. Der B.-Plan Nr. 14 b wurde jedoch nicht als Satzung beschlossen. Die Flächen befinden sich somit im Außenbereich, sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde aber bereits als sinnvolle gewerbliche Entwicklungsflächen im Anschluss an den bestehenden Gewerbebestandort Sandloh dargestellt.

Mit der vorliegenden Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die Situation planungsrechtlich verbindlich nachvollzogen und damit dem Bedarf des Betriebes entsprochen werden.

3. Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen

Ziele der Raumordnung (LROP und RROP)

Die Niedersächsische Landesregierung hat das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2017) fortgeschrieben. Die Änderungsverordnung ist mit Bekanntmachung vom 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten. Im LROP 2022 ist das Plangebiet ohne besondere Darstellung.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2005) des Landkreises Cloppenburg ist das Plangebiet, wie fast das gesamte Gemeindegebiet, als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt. Vorsorgegebiete haben nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungsarten zur Folge.

Das Gebiet liegt zudem in einem Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung. Damit das Vorsorgegebiet in seiner Eignung nicht beeinträchtigt wird, sind bei der Auswahl der Baumaterialien und der Erteilung der Baugenehmigungen die Belange des Grundwasserschutzes zu beachten.

Die Löniger Straße nördlich des Plangebietes ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung und als regional bedeutsam für den Busverkehr dargestellt.

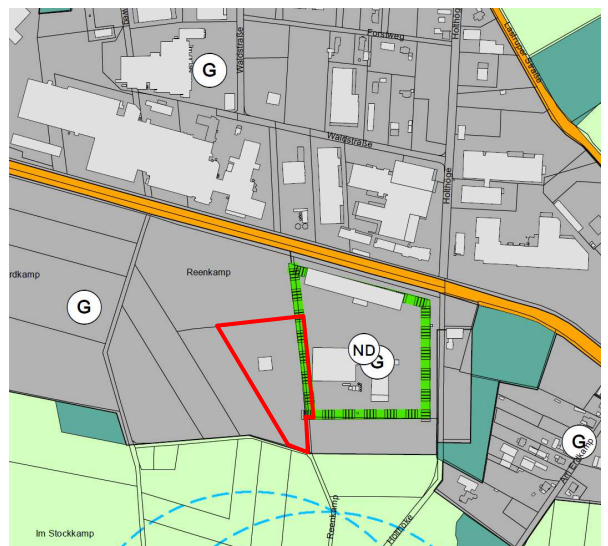
Die Gemeinde hat jedoch in den vergangenen Jahren die Northwest-Tangente (K 358) realisiert, welche ausgehend von der B 68 nördlich und westlich des Gewerbestandortes Sandloh eine Verbindung zur Löniger Straße herstellt. In Höhe des Plangebietes wurde die Löniger Straße nach der Fertigstellung zur Gemeindestraße abgestuft.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde sind die Flächen im Plangebiet, wie auch der bestehende Gewerbestandort und die weiteren Flächen im westlichen und nördlichen Anschluss, als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Bereich des bestehenden Betonwerkes ist die Wallhecke am westlichen, südlichen und östlichen Rand ein Naturdenkmal dargestellt.

 Plangebiet



Bestehende Nutzungsstruktur und planungsrechtliche Einordnung (Anlage 1)

Der östliche Rand des Plangebietes ist Teil des Gewerbestandortes Sandloh, welcher im Rahmen mehrerer Bauleitpläne beidseitig der Löniger Straße entwickelt wurde. Der östlich gelegene B.-Plan Nr. 14a beinhaltet Flächen südlich der Löniger Straße (s. Anlage 1) und umfasst u.a. das Betonwerk, welches sich östlich und nordöstlich des Plangebietes bis zur Straße „Holthoke“ im Osten und bis zur Löniger Straße im Norden erstreckt. Die Flächen sind fast vollständig bebaut bzw. versiegelt. Das Betriebsgrundstück ist im Norden, Süden und abschnittsweise auch im Osten und Nordwesten durch Gehölzstreifen bzw. Wallhecken eingegrünt.

Auch die Flächen im vorliegenden Plangebiet werden größtenteils bereits gewerblich durch den Betrieb als Lagerfläche genutzt. Im nördlichen Bereich stellen sich Teilflächen als Rasenfläche dar. Am Nord- und Westrand der Fläche wurde ein Wall aufgeschüttet. Am Südrand verläuft die Straße „Reenkamp“, welche sich als landwirtschaftlicher Weg darstellt und in Höhe des Plangebietes nach Süden verschwenkt. An den Weg schließen sich nach Süden und Südosten ebenfalls ackerbaulich genutzte Flächen und in ca. 300 m Entfernung die Bauernschaft Ahausen an.

In einem Abstand von ca. 750 m südöstlich des Plangebietes befinden sich die neueren Wohngebiete der Gemeinde Essen, die zuletzt mit dem Bebauungsplan Nr. 8 d entwickelt wurden.

4. Erschließung und Versorgung

Verkehrerschließung

Die Flächen im Plangebiet sollen ausschließlich der Erweiterung des Betonwerkes dienen und werden von Osten über das bestehende Betriebsgrundstück, erschlossen. Dieses grenzt im Osten an die Straße „Holthoke“ an, welche für einen gewerblichen Verkehr ausreichend ausgebaut ist und über die Löninger Straße Anschluss an die Nordwest-Tangente (K 358) hat. Der Anschluss des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der zu erwartenden Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst geringgehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden. Im Plangebiet ist jedoch das Maß der möglichen Versiegelung entsprechend dem vorhandenen Bebauungsbedarf mit einer GRZ von 0,8 sehr hoch.

Das Betonwerk hat unter Berücksichtigung der Geländehöhen für die Entwässerung im nordöstlichen Bereich seines Betriebsgrundstückes ein Regenrückhaltebecken realisiert. In dieses soll auch die gewerbliche Erweiterungsfläche entwässern. Zudem können auch die randlich geplanten Pflanzstreifen für diesen Zweck herangezogen werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass kein belastetes Oberflächenwasser in Regenwasserrückhaltebecken oder andere Gewässer eingeleitet werden darf. Bei Bedarf ist belastetes Oberflächenwasser vor einer Einleitung vom jeweiligen Grundstückseigentümer einer Vorreinigung zu unterziehen.

Für die vorgesehenen 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.

Technische Ver- und Entsorgung

Die übrigen Fragen der technischen Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren geklärt. Grundsätzlich dürfte für die Erweiterungsfläche auch die technische Erschließung über das bestehende Betriebsgrundstück und damit über vorhandene Erschließungsanlagen möglich sein.

5. Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Immissionssituation

Geruchsimmissionen

Südlich und westlich befinden sich im Umfeld des Plangebietes landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung und Biogasanlagen. Nördlich der Löniger Straße ist am Gewerbestandort zudem ein Schlachtbetrieb und nordöstlich ist angrenzend zum Gewerbestandort der örtliche Reit- und Fahrverein ansässig.

Für das Plangebiet wurde durch die Landwirtschaftskammer (LWK) Niedersachsen die bestehende Geruchssituation nach Anhang 7 der TA Luft ermittelt. Dabei wurden auch weitere Flächen im westlichen und nördlichen Anschluss des Plangebietes berücksichtigt (s. Anlage 2).

Die TA Luft führt für Gewerbe- und Industriegebiete (GE/GI) einen Immissionswert von 0,15 (eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 15 % der Jahresstunden) auf,

Nach den Ermittlungen werden durch die Emissionen der umliegend vorhandenen Tierhaltungs- und Biogasanlagen sowie die gewerblichen Anlagen im vorliegenden Plangebiet Immissionswerte (IW) von 0,16 im nordwestlichen Bereich und bis zu 0,20 im südöstlichen Bereich (erkennbarer Geruch an bis zu 16 - 20% der Jahresstunden) erreicht (s. Abb. 5 des Gutachtens). Damit wird der Immissionswert von 0,15 für ein GE/GI im Plangebiet überschritten.

Gemäß der TA Luft bezieht sich der Immissionswert von 0,15 jedoch auf Wohnnutzungen in einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet (beispielsweise eines Betriebsinhabers). Wohnnutzungen sollen im vorliegenden Plangebiet jedoch nicht entstehen und werden ausgeschlossen.

Auch Beschäftigte eines anderen Betriebes sind Nachbarn mit einem Schutzanspruch vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (ggf. auch der Tätigkeitsart) benachbarter Arbeitnehmer können nach der TA Luft höhere Immissionen zumutbar sein, wobei in der Regel eine Geruchshäufigkeit von $IW = 0,25$ nicht überschritten werden soll. Dieser Wert wird im gesamten Gebiet eingehalten bzw. unterschritten.

Bei der Bauleitplanung sind auch mögliche realistische Betriebsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe zu beachten. Im Umfeld der landwirtschaftlichen Betriebe befinden sich jeweils Wohnhäuser im Außenbereich, an denen der zugehörige Immissionswert erreicht ist bzw. überschritten wird. Der Schlachtbetrieb und der Reit- und Fahrverein sind von den näher gelegenen Gewerbeflächen am Gewerbestandort umgeben. Im Übrigen werden im Bereich des angrenzend bestehenden Industriegebietes (Bebauungsplan Nr. 14a) mit $IW = 0,18-0,19$ bereits ähnliche Immissionswerte erreicht. Durch die vorliegende Planung ergeben sich für die Betriebe somit keine zusätzlichen Einschränkungen.

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

Verkehrsimmissionen

Mit der Nordwest-Tangente der Gemeinde Essen verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße (K 358) ca. 660 m nördlich des Plangebietes. Die zwischengelagerten Flächen sind als Teil des Gewerbestandortes Sandloh bebaut und in gewerblicher Nutzung. Im Plangebiet sind daher unzulässige Immissionen durch Verkehrslärm nicht zu erwarten.

Sonstige Immissionen

Im Umfeld des Plangebietes sind keine sonstigen Anlagen (z.B. Sportanlagen) vorhanden, deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind. Es sind im Plangebiet daher keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

Emissionen des Gewerbegebietes

Der Gewerbestandort Sandloh wurde seit den 1990er Jahren entwickelt und im Rahmen mehrerer Bauleitplanverfahren stetig vergrößert.

Im Umfeld des Gewerbestandortes befinden sich mehrere Wohngebäude im Außenbereich bzw. in ausgewiesenen Wohngebieten. Bei jüngeren Bauleitplanverfahren wurden daher jeweils Lärmgutachten erstellt, in denen die Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbegebiete ermittelt und in einem weiteren Schritt berechnet wurde, welche Schallkontingente auf den zusätzlich ausgewiesenen Gewerbeflächen möglich sind, ohne dass es zu Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte im Bereich der umliegenden Wohnbebauung kommt.

Der östliche Rand des Plangebietes wurde im Bebauungsplan Nr. 14a als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Für das Gebiet wurden die zulässigen Lärmemissionen für die Nachtzeit auf flächenbezogene Schallleistungspegel von 55 dB(A)/qm begrenzt. Ein Tagwert wurde nicht festgesetzt.

Mit der vorliegenden Planung soll das Industriegebiet nach Westen erweitert werden. Für die Erweiterungsfläche wird die Festsetzung als eingeschränktes Industriegebiet übernommen. Mit der Planung sollen im Gebiet die Belange des Schallschutzes jedoch zusätzlich durch die Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} (ehem. immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel) berücksichtigt werden.

Diesbezüglich wurden bereits bei dem Lärmgutachten des TÜV Nord zum BP 8d, in dessen Rahmen eine Wohnbebauung näher an den Gewerbestandort herangeführt wurde, die gewerblichen Erweiterungsflächen südlich der Löniger Straße entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde pauschal mit $L_{EK} = 65 / 52,5$ dB(A)/m² tags / nachts berücksichtigt (s. Anlage 3). Nach den damaligen Ermittlungen wird damit im Bereich der bestehenden Wohngebiete der maßgebliche Orientierungswert tags unterschritten und nachts eingehalten.

Mit der vorliegenden Planung wird lediglich eine Teilfläche im östlichen Bereich gewerblich entwickelt und das im damaligen Gutachten berücksichtigte Emissionskontingent wird im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die Planung sind daher unzulässige Lärmimmissionen im Bereich der nächstgelegenen Wohnnutzungen nicht zu erwarten.

Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt einen teilweise bereits als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzten Siedlungsbereich dar, welcher mit der vorliegenden Planung erweitert werden

soll. Die Erweiterungsflächen werden im Wesentlichen ebenfalls bereits gewerblich genutzt. Der Planung wird jedoch die ursprüngliche, überwiegend landwirtschaftliche Nutzung zugrunde gelegt. Mit der Planung werden daher Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Zudem wird in die im Bebauungsplan Nr. 14a festgesetzte Wallhecke und eine festgesetzte private Grünfläche eingegriffen, um im Osten an den bisher ausgewiesenen Bauteppich anzuschließen.

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. Die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

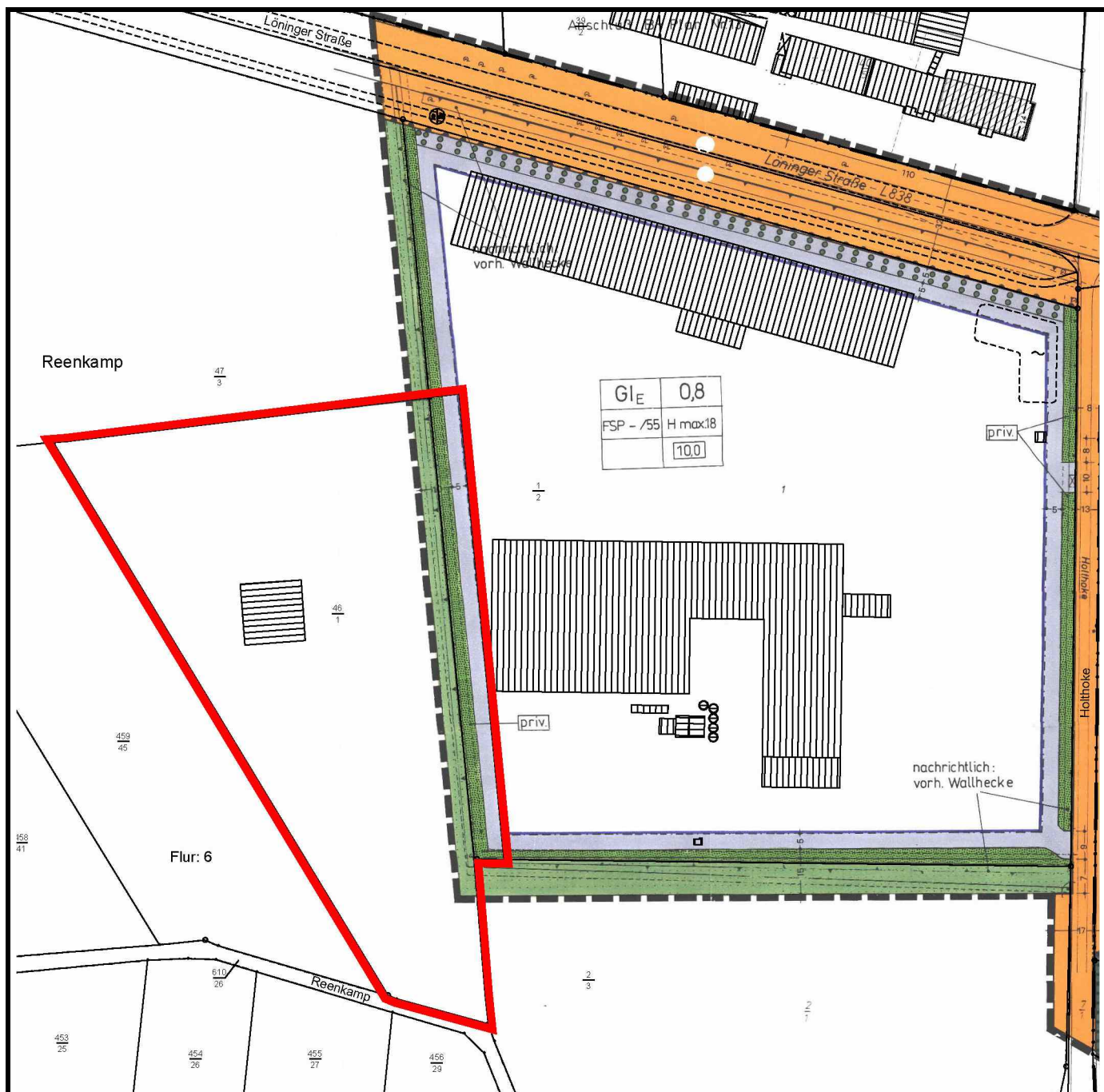
Da die Erweiterungsfläche schon gewerblich genutzt wird, sind auch die private Grünfläche und der Wallheckenabschnitt bereits beseitigt. Ob und in welchem Umfang für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange daher faunistische Kartierungen, z.B. der Artengruppe der Vögel erforderlich sind, wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit der Naturschutzbehörde geklärt.

6. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden unterrichtet und im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung wird der Umfang und Detaillierungsgrad der im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Umweltprüfung abgestimmt. 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 bzw. bereits eingeleitet:

- Bisherige zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14a (Anlage 1)
- Immissionsschutzgutachten - Geruch (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg, Bericht vom 21.10.2024, Anlage 2)
- Schalltechnischer Bericht - Gewerbelärm (zum B.-Plan Nr. 8d, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, vom 19.02.2016, Anlage 3)
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Biotoptypenkartierung

**Legende:**

— Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 14 d

— Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 14 a

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 14a:

GLE Eingeschränktes Industriegebiet

0,8 Grundflächenzahl

10,0 Baumassenzahl

H max maximale Gebäudehöhe

FSP flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m² tags/nachts

Private Grünfläche

Flächen für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern

Fläche für die Landwirtschaft

Straßenverkehrsfläche

Gemeinde Essen

Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 14 d

Bisherige zeichnerische
Festsetzungen
im B.-Plan Nr. 14 a
- unmaßstäblich -

Anlage 2

**Gemeinde Essen
Bebauungsplan Nr. 14d**

**- Immissionsschutzgutachten -
(Geruch)**

Anlage 3

**Gemeinde Essen
Bebauungsplan Nr. 14d**

**- Schalltechnischer Bericht -
(zum Bebauungsplan Nr. 8d)**