GEMEINDE ESSEN (OLDENBURG)

27. Änderung des Flächennutzungsplanes - Vorentwurf -

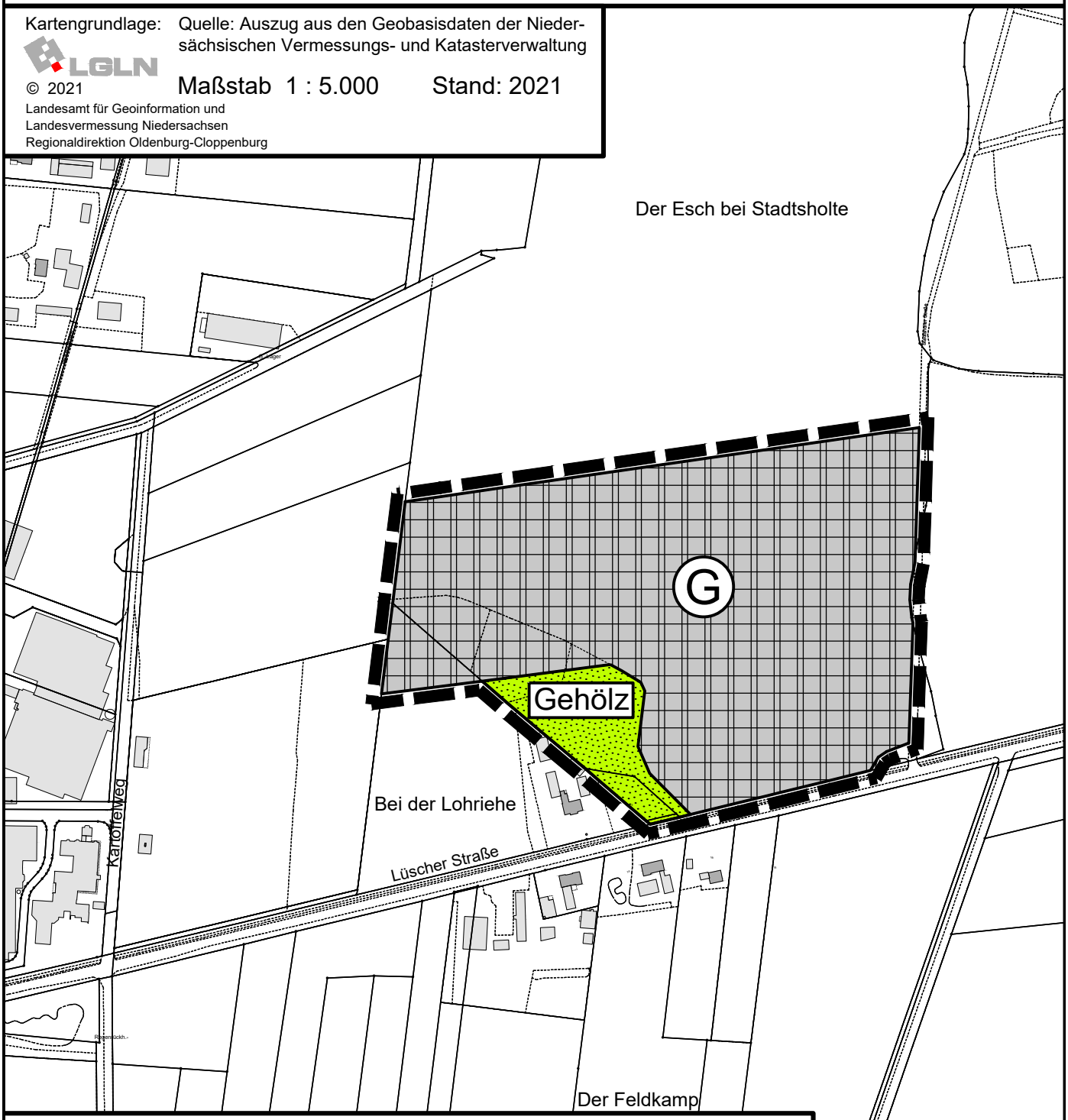
Kartengrundlage: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN

© 2021

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Maßstab 1 : 5.000 Stand: 2021



G Gewerbliche Baufläche

Grünfläche
Zweckbestimmung: Gehölz

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

M. 1 : 5000

Stand: Jan 2026

GEMEINDE ESSEN (OLDENBURG)

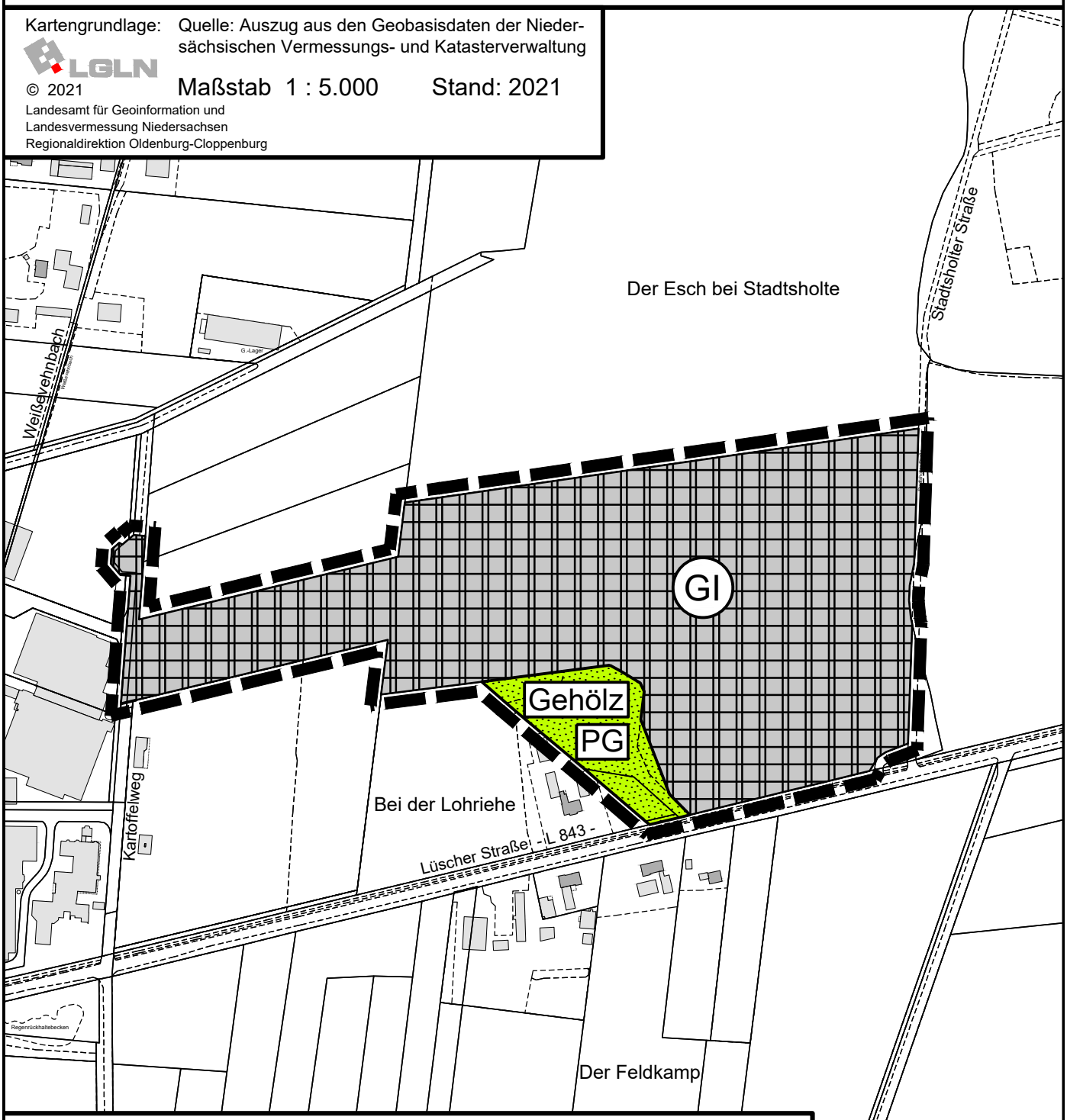
Bebauungsplan Nr. 18e "Erweiterung Industriegebiet Addrup" - Vorentwurf -

Kartengrundlage: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2021

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Maßstab 1 : 5.000 Stand: 2021



GI Industriegebiet

PG Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Gehölz

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

M. 1 : 5000

Stand: Okt 2026

Gemeinde Essen (Oldb.)
Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 18 e
„Erweiterung Industriegebiet Addrup“
27. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB

Grundzüge der Planung

1. Geltungsbereich

Das Gebiet der 27. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 18 e der Gemeinde Essen (Oldb.) liegt im östlichen Gemeindegebiet unmittelbar nördlich der Lüscher Straße (Landesstraße 843) und östlich des Betriebsstandortes der Firma Wernsing Feinkost GmbH.

Die genaue Lage und Abgrenzung der Plangebiete ergeben sich aus den Planzeichnungen.

2. Anlass und Ziele der Planung

Im östlichen Gemeindegebiet hat sich seit den 90er Jahren ein ca. 20 ha großer Gewerbestandort entwickelt. Ursächlich für diese Entwicklung ist die Firma Wernsing Feinkost GmbH, die diesen Standort sukzessive ausgebaut hat. Die Firma Wernsing hat sich gerade in den letzten Jahren am Standort positiv weiterentwickelt. Die jüngsten Entwicklungen beinhalteten den Bau eines Schulungszentrums und die Nutzung von Flächen südlich der Lüscher Straße für den Bau eines eigenen Kraftwerks, um den Anforderungen einer klimaneutralen Energieversorgung in Zukunft gerecht zu werden.

Nach der Umsetzung des Schulungszentrums nördlich der Lüscher Straße, ist nun geplant, die Entwicklung östlich des Standortes voranzutreiben. Daher ist es notwendig, weitere Flächen bauleitplanerisch vorzubereiten.

Vorgesehen ist die Entwicklung einer ca. 11 ha großen Fläche nördlich und östlich der bereits im Bebauungsplan Nr. 18 c ausgewiesenen Gewerbeflächen. Es ist vorgesehen, die Erweiterung als Industriegebiet auszuweisen. Die verkehrliche Erschließung soll über den Kartoffelweg erfolgen, an den die Erweiterungsflächen unmittelbar angebunden sind.

Im südlichen Geltungsbereich befindet sich eine Waldfläche. Diese ist teilweise für die Entwicklung des Industriegebiets vorgesehen, während der übrige Bereich als private Grünfläche festgesetzt werden soll, in der der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft gesichert wird. Der Status als Wald wird in diesem Zuge nicht beibehalten, sondern es soll ein Waldersatz an anderer Stelle geschaffen werden.

Zur Umsetzung der vorgenannten Planungsabsichten sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

3. Bestehende Nutzungen / planungsrechtliche Einstufung

Plangebiet

Der westliche Teilbereich des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr. 18 e umfasst einen ca. 70 m breiten Streifen ausgehend vom Kartoffelweg bis zum Flurstück 30/16, Flur 35, Gemarkung Essen (Oldenburg). Das östliche Plangebiet besteht aus dem vorgenannten Flurstück, das im Süden durch die Lüscher Straße und im Osten durch die Stadtholter Straße begrenzt wird. Bei diesen Flächen handelt es sich um Ackerland. Wie bereits beschrieben, soll der südwestlich an das Flurstück 30/16 angrenzende Wald in das Plangebiet aufgenommen werden und im Bebauungsplan als Industriegebiet und private Grünfläche festgesetzt werden.

Umgebung des Plangebietes

Nördlich des Plangebiets schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Etwa 230 m nördlich befinden sich ein Legehennenstall mit Auslaufflächen und nordwestlich einige Betriebe mit Rinder- und Kälberhaltung. Etwa 370 m nordöstlich ist ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinehaltung vorhanden. Die Stadtholter Straße verläuft östlich des Plangebiets als asphaltierter Wirtschaftsweg von der Lüscher Straße aus in Richtung Norden.

Östlich der Stadtholter Straße schließen sich weitere Acker- und Waldflächen an. Ungefähr 230 m östlich des Plangebiets liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle an der Lüscher Straße.

Südwestlich des Geltungsbereichs grenzt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 18 c "Gewerbe- und Industriegebiet Addrup" an. Zwischen dem Bebauungsplan Nr. 18 c und dem Wald im Osten bleibt eine Ackerfläche im Außenbereich erhalten.

Südlich der Lüscher Straße liegen weitere Ackerflächen, sowie in etwa 150 m Entfernung zum Plangebiet ein Viehhandel und Wohnhäuser im Außenbereich. Direkt südlich am Wald befindet sich ein weiteres Wohnhaus im Außenbereich.

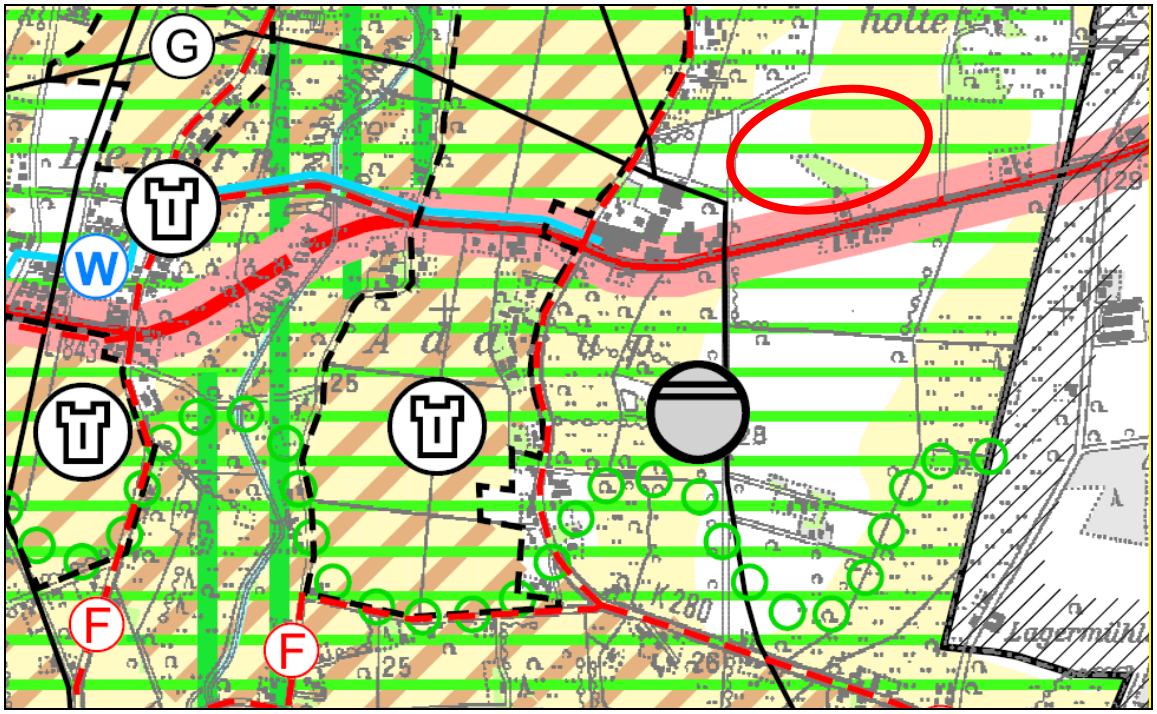
Der bestehende Betriebsstandort der Firma Wernsing liegt westlich des Plangebiets.

4. Planungsvorgaben

Regionales Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) für den Landkreis Cloppenburg

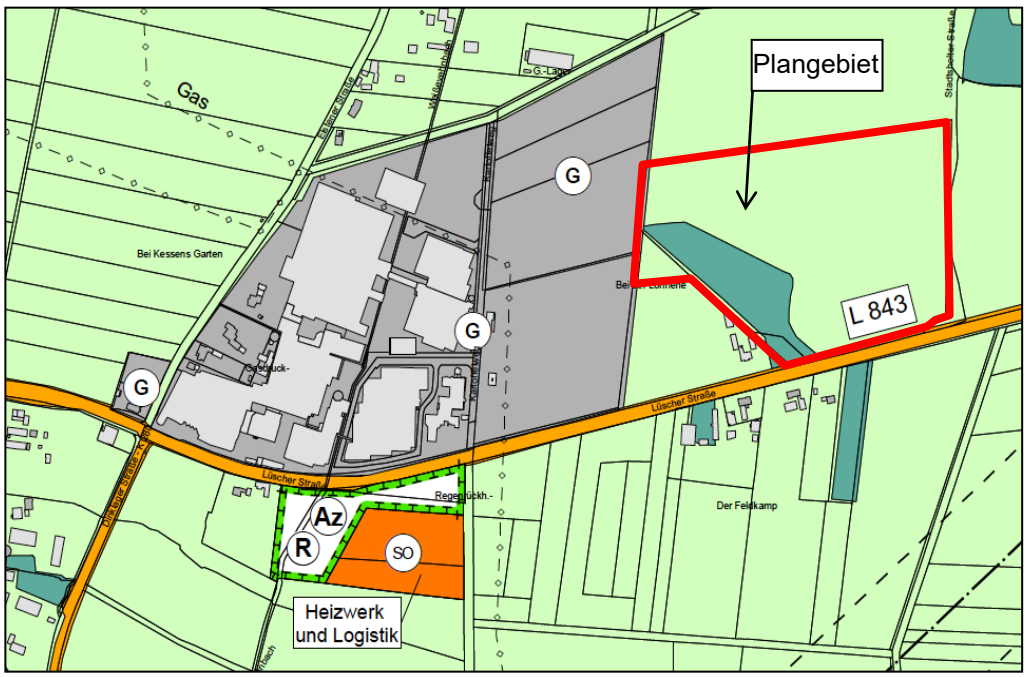
Im RROP 2005 für den Landkreis Cloppenburg wird das Plangebiet als Vorsorgegebiet für die Erholung, für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft dargestellt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind in der Weise abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner besonderen Funktion möglichst nicht beeinträchtigt wird.

Die Lüscher Straße ist als Hauptverkehrsstraße überregionaler Bedeutung und für den Busverkehr als regional bedeutsam gekennzeichnet.



Darstellungen im Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Essen ist der Bereich des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft und als Fläche für Wald dargestellt. Für die Festsetzung des Gewerbegebietes und der Grünfläche im Bereich des Waldes ist jedoch die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Weise erforderlich, dass die Fläche für die Landwirtschaft als gewerbliche Baufläche und die Fläche für Wald als private Grünfläche mit der Zweckbstimmung „Gehölz“ dargestellt wird.



5. Erschließung / Wasser

Verkehrserschließung

Südlich des Plangebietes verläuft die Lüscher Straße (Landesstraße 843). Der vorliegende Abschnitt der Landesstraße liegt außerhalb einer Ortsdurchfahrt und ist daher nicht für den Anbau bestimmt. Entlang der Landesstraße gilt die 20 m Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) und eine 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG. Neue Grundstücks Ein- und Ausfahrten zur Landesstraße sind nicht vorgesehen. Das vorliegende Plangebiet soll über den Kartoffelweg erschlossen werden.

Technische Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) sichergestellt werden.

Schmutzwasser

Der bestehende Betrieb ist an die vorhandene private Kläranlage der Firma Wernsing angeschlossen. Das Plangebiet soll ebenfalls an diese Kläranlage angeschlossen werden. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist damit gewährleistet.

Oberflächenwasser / Gewässer

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten werden. Zu diesem Zweck wird im Zuge des weiteren Verfahrens ein Entwässerungskonzept erstellt.

6. Umweltsituation

Immissionssituation

Die durch das Vorhaben verursachten Emissionen sind im Laufe der weiteren Planung zu untersuchen und zu bewerten.

Natur und Landschaft

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine detaillierte Biotoptypenkartierung erstellt und eine Eingriffsbilanz durchgeführt.

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

Faunistische Erhebungen müssen durchgeführt werden.

7. Weiteres Verfahren

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

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind derzeit vorgesehen:

- Immissionsgutachten (Lärm und Geruch)
- Entwässerungskonzept
- Biotoptypenkartierung
- Faunistische Bestandsaufnahmen
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Umweltbericht