

LANDKREIS CLOPPENBURG

DER LANDRAT



Landkreis Cloppenburg · Postfach 14 80 · 49644 Cloppenburg

Gemeinde Essen (Oldb)
Bauamt
Herrn
Iding

- durch Fach -



61 - Planungsamt
61.1 Bauleitplanung / untere
Denkmalbehörde

Eschstraße 29 · 49661 Cloppenburg
Besuchsadresse:
Dietrich-Bonhoeffer-Straße 7
49661 Cloppenburg

www.lkclp.de

Telefon: 04471 15 0

Bearbeiter/in: **Herr Thole**

Zimmer-Nr.: **R.16**

Durchwahl: **04471 15 602**

Telefax: **04471 15 661**

E-Mail: **A.Thole@lkclp.de**

Aktenzeichen:

Ess 26 FNP 4/1 09/23

(Bei Antwort bitte angeben)

Cloppenburg, 27.09.2023

Aufstellung B-Plan 39 "Bauhof, Veranstaltungsfläche/Mühle" und 26. Änderung des FNP der Gemeinde Essen

Sehr geehrter Herr Iding,

zu der Planung gebe ich auch der Sicht des Landkreises Cloppenburg folgende Hinweise:

Raumordnung/Bauleitplanung

Im Rahmen des Deutschlandtaktes ist für die Haupteisenbahnstrecke Oldenburg – Osnabrück ein durchgehender Halbstundentakt vorgesehen. Das sollte im Lärmgutachten entsprechend Berücksichtigung finden.

untere Wasserbehörde

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (z.B. die Einleitung von Niederschlagwasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer) im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.

untere Naturschutzbehörde

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den v.g. Bebauungsplanentwurf.

Wie auf Seite 2 der Begründung ausgeführt wird, ist nördlich angrenzend im Flächennutzungsplan eine Waldfläche dargestellt. Allerdings war zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Landeswaldgesetzes im Jahr 1973 dort keine Waldfläche mehr vorhanden.

Bankkonten
LzO Cloppenburg
VR-Bank in Süldoldenburg eG

IBAN: DE36 2805 0100 0080 4155 08
IBAN: DE33 2806 1501 0000 1007 00

SWIFT/BIC: SLZODE22XXX
SWIFT/BIC: GENODEF1CLP

OM
OLDENBURGER
MÜNSTERLAND



Luftbild 1973

Falls die Anlage eines Regenrückhaltebeckens notwendig sein sollte, ist dieses außerhalb der Kronenbereiche der zu erhaltenden Einzelbäume anzulegen.

Da der überwiegende Baumbestand erhalten wird, ist eine Brutvogel- und Fledermauserfassung entbehrlich.

Bei Sanierungsarbeiten an vorhandenem Gebäudebestand verweise ich auf das Merkblatt zu Fledermäusen auf der Homepage des Landkreises Cloppenburg.

https://www.lkclp.de/uploads/client/pms/files/gebaeudeabriss_und_artenschutz.pdf

Soweit überplante Gehölze Höhlen aufweisen, sind diese als Lebensstätten für Fledermäuse und in Höhlen brütende Vögel ganzjährig geschützt. Bei Entnahme dieser Bäume sind die Stämme mit den Höhlen entsprechend zu sichern oder wenn dies nicht möglich ist sind CEF-Maßnahmen vorzunehmen z.B. in Form der Anbringung von Nistkästen. Dies ist mit der UNB abzustimmen. Der Standort der entsprechenden Maßnahmen ist zu benennen.

Die Eingriffsregelung ist abzuarbeiten.

Denkmalpflege

Mit der Gemeinde / dem Bürgermeister wurde vor Aufstellung der o.g. Planung mehrfach die Entwicklung des Umfeldes der denkmalgeschützten Windmühle besprochen. Die in den Besprechungen gegebenen Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt. Die im Umfeld der Mühle vorhandenen Gebäude sind entweder abgängig oder gestalterisch unpassend. Gegen den Abbruch bestehen keine denkmalpflegerischen Bedenken. Den Bereich für eine Neubebauung zu nutzen und insgesamt als öffentliche Fläche für den Gemeinbedarf zu entwickeln, wird denkmalpflegerisch begrüßt. Mit der Anlegung von Flächen für kulturelle

Veranstaltungen und Zwecke wird den vielfältigen Aktivitäten des Heimatvereines Rechnung getragen. Die Errichtung eines Veranstaltungsraum für ca. 50-60 Personen und die Gestaltung einer Freiflächen für einzelne Außen-Veranstaltungen, wird ebenfalls denkmalpflegerisch begrüßt. Natürlich sind auf Grund des Umgebungsschutzes der Windmühle die baulichen Veränderungen im Umfeld der Mühle in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde vorzunehmen.

Brandschutz

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von: **96 cbm pro Stunde (1600 l/min) bei MI o. MK** über 2 Stunden als Grundsatz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

Die Regularien über die Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend § 4 NBauO, § 2 DVO-NBauO sowie der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen und umzusetzen.

Anmerkungen:

Die Gemeinde/Stadt hat gemäß § 2 Abs. 1 NBrandSchG die Leistungsfähigkeit ihrer Feuerwehr dahingehend zu prüfen, ob aufgrund der vorgesehenen Änderungen die Feuerwehr mit den dafür erforderlichen Einsatzkräften und -mitteln ausgestattet ist.

Sollten Gebäude mit Aufenthaltsräumen Oberkante Fertigfußboden > 7,00 m in diesem Bebauungsplan zugelassen werden, ist der 2. Rettungsweg baulich sicherzustellen oder es ist ein Hubrettungsfahrzeug durch die Gemeinde vorzuhalten, die den 2. Rettungsweg abbildet. Dabei ist ausdrücklich auf die Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge gemäß § 4 NBauO, § 2 DVO-NBauO sowie die Richtlinie Flächen für die Feuerwehr zu achten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage



Ribinski

Antwort (Az. TOEB.2023.08.00220) zum Vorhaben Gemeinde Essen (Oldenburg), 26. Änd. FNP und BBP 39 „Bauhof, Veranstaltungsfläche / Mühle“

toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de

Mi 27.09.2023 12:09

An:Steffen Iding <s.iding@essen-oldb.de>;

1 Anlagen (90 KB)

Stellungnahme_LBEG_TOEB.2023.08.00220_27.09.2023.pdf;

Sehr geehrte Damen und Herren,
anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zum Vorhaben:

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Bauhof, Veranstaltungsfläche / Mühle“ und 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Essen (Oldenburg) im Parallelverfahren; hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Bei erneuter Beteiligung zum selben Vorhaben kennzeichnen Sie bitte die Veränderungen der bisherigen Planung eindeutig, z.B. als Planungsänderungsliste.

Stellen Sie uns die zum Verfahren gehörenden Unterlagen zukünftig bitte digital zur Verfügung. Bitte schicken Sie uns den Standort des Planungsvorhabens möglichst in einem gängigen Geodatenformat bzw. als X-Plan GML.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an den in der Stellungnahme genannten Kontakt. Bitte geben Sie hierzu das Aktenzeichen im Betreff an.

Antworten Sie bitte nicht auf diese E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Georg Anker



Landesamt für Bergbau,
Energie und Geologie

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 51 01 53, 30631 Hannover

per e-mail

Bearbeitet von Georg Anker

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
19.08.2023

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
TOEB.2023.08.00220

Durchwahl
0511-643 3399

Hannover
27.09.2023

E-Mail
toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Bauhof, Veranstaltungsfläche / Mühle“ und 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Essen (Oldenburg) im Parallelverfahren; hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Boden

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.

Dienstgebäude
GEOZENTRUM HANNOVER
Stilleweg 2
30655 Hannover
Verkehrsbindung
Stadtbahnlinie 7 bis Pappelwiese

Telefon
0511 643-0
Telefax
0511 643-2304
E-Mail
Poststelle@lbeg.niedersachsen.de
Internet
<http://www.lbeg.niedersachsen.de>

Bankverbindung
Nord/LB
IBAN: DE 84 2505 0000 0106 0223 95
SWIFT-BIC: NOLA DE 2H XXX

Steuernummer
Steuernummer beim Finanzamt Hannover Nord:
25/202/29467
USt. - ID- Nummer:
DE 811289769

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere [Bodenkarte i.M. 1:50.000 \(BK50\)](#) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend [GeoBerichte 8 \(Stand: 2019\)](#). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:

Kategorie

Plaggenesch

Die Karten können auf dem [NIBIS® Kartenserver](#) eingesehen werden. Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden.

Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den [NIBIS® Kartenserver](#) bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in [Geofakten 40](#).

Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung [Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis](#) hin.

In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und – wenn möglich – in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28 [Bodenschutz beim Bauen](#) des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 [Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis](#) zu finden.

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den [NIBIS® Kartenserver](#). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des

geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Georg Anker

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig



DB AG - DB Immobilien
Hammerbrookstraße 44 | 20097 Hamburg

Gemeinde Essen (Oldenburg)
FB II _ Bauamt
Peterstraße 7
49632 Essen (Oldenburg)

per Mail: s.iding@essen-oldb.de

DB AG
DB Immobilien
Baurecht II
CR.R 042
Hammerbrookstraße 44
20097 Hamburg
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

Frau Silke Kelting
Tel. +49 40 3918 8693
silke.kelting@deutschebahn.com

Allgemeine Mail-adresse:
DB.DBImm.NL.HMB.Postfach@deutschebahn.com

Aktenzeichen: TÖB-NI-23-164625/164626

30.08.2023

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: 19.08.2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Essen (Oldenburg)
Bebauungsplan Nr. 39 „Bauhof, Veranstaltungsfläche / Mühle“ und
26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Essen (Oldenburg) im Parallelverfahren**

Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Iding,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes sowie die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren.

Mit freundlichen Grüßen
DB AG – DB Immobilien

i.V. **Björn
Claaßen**
Digital unterschrieben
von Björn Claaßen
Datum: 2023.08.30
14:46:37 +02'00'

i.A. **Silke
Kelting**
Digital
unterschrieben
von Silke Kelting
Datum:
2023.08.30
13:52:36 +02'00'

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Werner Gatzler

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Dr. Daniela Gerd tom Markotten
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta
Evelyn Palla
Dr. Michael Peterson
Martin Seiler

Unser Anliegen:





2/2

+++Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen.
+++

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>



**NLStBV***Wir in Niedersachsen:
mobil. regional. sicher!*Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Lingen, Postfach 20 80, 49790 Lingen (Ems)**Niedersächsische Landesbehörde
für Straßenbau und Verkehr**

Geschäftsbereich Lingen

Eingegangen	
Gemeinde Essen (Oldenburg)	
25. Aug. 2023	
Bgm.	allg. Vor.

Gemeinde Essen (Oldb.)
Peterstraße 7

49632 Essen / Oldb.

Bearbeitet von
Herr StröerE-Mail
tobias.stroeer@nlstbv.niedersachsen.deIhr Zeichen, Ihre Nachricht vom
21.08.2023Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
2141/21101 u. 21102Durchwahl
+49 591 8007-188Lingen
22.08.2023**Bauleitplanung der Gemeinde Essen (Oldenburg)****26. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Bauhof, Veranstaltungsfläche / Mühle“ der Gemeinde Essen (Oldenburg) im Parallelverfahren**

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorgesehen ist die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Bauhof, Veranstaltungsfläche / Mühle“ durch die Gemeinde Essen (Oldb.). Das Plangebiet befindet sich ca. 40m westlich der B68. Geplant ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen zur Ansiedelung des Bauhofs und die Nutzung der Mühle für kulturelle Zwecke. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bereits vorhandene Gemeindestraßennetz.

In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter Aufnahme des folgenden Hinweises in den Bebauungsplanentwurf:

„Von der B68 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Ströer

Hinweis: Personenbezogene Daten werden gem. Art. 6 Abs. 1 DSGVO i. V. m. § 3 NDSG verarbeitet. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Webseite <https://www.strassenbau.niedersachsen.de> unter Service. Auf Wunsch senden wir Ihnen die Informationen zu.

Dienstgebäude
Lucaskamp 9
49809 Lingen (Ems)Besuchszeiten
Mo. - Do. 9 – 15 Uhr
Fr. 9 - 12 UhrTelefon
0591 8007-0
Telefax
0591 8007-145E-Mail
Poststelle-lin@nlstbv.niedersachsen.de
Internet
www.strassenbau.niedersachsen.de

Bankverbindung