

Nachrichtliche Übernahme:
Gewässerrandstreifen gem. § 91 a NWG in einer Breite von 5 m, gemessen von der Böschungsoberkante

Teilgebiet A

SO Biogas und Landwirtschaft	Grundfläche max. 13.000 qm
—	—
—	—
Max. H = 12,0 m	

Hinweis:
Bereiche, in denen die vorliegenden Festsetzungen geändert, ergänzt bzw. aufgehoben sind.
Die gültigen Festsetzungen sind den jeweiligen Änderungsplänen zu entnehmen.

SO Biogas und Landwirtschaft	Grundfläche max. 300 qm
—	—
—	—
Max. H = 6,0 m	

Teilgebiet B

A Vorhaben
Der aus zwei Teilbereichen bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 betrifft als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gemäß § 12 BauGB Teile der Flurstücke Nr. 40/16 und 40/25 der Flur 4, Gemarkung Essen.
Im **Teilgebiet A** (Flurstück Nr. 40/16) soll die vorhandene Biogasanlage schrittweise auf eine elektrische Leistung von bis zu 2,5 MW erweitert werden.
Im ca. 130 m südlich gelegenen **Teilgebiet B** (Flurstück Nr. 40/25) soll im Zuge der Errichtung einer neuen Stallanlage ein zusätzliches Biogas-Blockheizkraftwerk (BHKW) errichtet werden, für dessen Stromproduktion das Biogas aus der bestehenden Anlage herangezogen werden soll.
Die Zulässigkeit der geplanten Nutzung richtet sich nach den folgenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB.

B Textliche Festsetzungen
1 Sondergebiet (SO) "Landwirtschaft und Biogasanlage":
Das Sondergebiet "Landwirtschaft und Biogasanlage" dient der Unterbringung eines landwirtschaftlichen Betriebes sowie einer Biogasanlage. Neben landwirtschaftlichen Betrieben im Sinne des § 201 BauGB sind auch Betriebe, die dem Ackerbau, der Wiesen- und Weidewirtschaft sowie der Tierhaltung dienen, zulässig, soweit das Futter nicht überwiegend auf den zum Betrieb gehörenden Flächen erzeugt werden kann oder erzeugt wird.
Teilgebiet A
Innerhalb des Teilgebietes A sind zweckgebundene Gebäude und Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 13.000 qm zulässig.
Zulässig sind:
• Die zur energetischen Nutzung von Biomasse erforderlichen Anlagen und Nebenanlagen.
• Stallgebäude und sonstige Anlagen und Nebenanlagen zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung.
• Max. 2 Wohnungen, sofern diese im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb stehen und vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt werden.
Teilgebiet B
Das Teilgebiet B dient der Unterbringung von Blockheizkraftwerken (BHKW). Zulässig sind eingebaute Blockheizkraftwerke bis zu einer Grundfläche von insgesamt 300 qm einschließlich der befestigten Erschließungsfläche.

2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze:
Im Sondergebiet (SO) sind ebenfalls die der allgemeinen Zweckbestimmung dienenden Nutzungen und Nebenanlagen, wie Lagerräume, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Garagen und Stellplätze sowie die der Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen zulässig.
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche i. S. v. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
3 Höhe baulicher Anlagen:
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Fahrbahnachse der Straßenverkehrsfläche bzw. des Genossenschaftsweges in der Mitte von dem jeweiligen Baukörper.
Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage (z.B. First, Hauptgesims).
Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlage) und sonstige Einzelanlagen mit geringer Grundfläche (z.B. Türme und Masten) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 15 m festgesetzt.

4 Verkehrslärm:
In den in der Planzeichnung generalisiert dargestellten Lärmpegelbereichen sind mindestens folgende resultierende Schalldämm-Maße $R'_{w, res}$ erforderlich:
Im Lärmpegelbereich IV (LPB IV) an straßenzugewandten Fassaden
 $R'_{w, res} = 40$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
 $R'_{w, res} = 35$ dB für Büroräume und ähnliches
Im Lärmpegelbereich IV (LPB IV) an seitlichen Fassaden und im Lärmpegelbereich III (LPB III) an straßenzugewandten Fassaden
 $R'_{w, res} = 35$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
 $R'_{w, res} = 30$ dB für Büroräume und ähnliches
Für öffentliche Fenster von empfindlichen Wohnräumen (Schlafzimmern und ggf. Kinderzimmern) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z. B. über schalldämmte Lüftungssysteme oder eine Belüftung über die lärmabgewandten Fassadenseiten sichergestellt sein.
Allgemeine Regelung
Bei einer Unterschreitung der oben festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gemäß DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.
Für die übrigen Bereiche ist die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu beachten.

5 Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 i. V. m. § 1a BauGB:
5.1 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern:
Die zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % beträgt. Als Anpflanzungspflanzung ist je 1,5 qm 1 Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
Innerhalb der Flächen ist eine durchgängige Verwallung als Rückhaltesystem für die bei einem Schadensfall maximal auslaufende Substratmenge des größten Behälters mit einer Endhöhe nach Bodensetzung von maximal 1,5 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Weiterhin zulässig sind naturnah gestaltete Anlagen zum Sammeln oder Ableiten von Regenwasser.
5.2 Gewässerrandstreifen:
Die private Grünfläche innerhalb des Gewässerrandstreifens ist als Ruderalflur zu entwickeln und darf maximal einmal pro Jahr gemäht werden.
5.3 Eingriffregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB:
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 "Sondergebiet Biogasanlage Herbergen, Löninger Straße", 2. Änderung verursacht bei der Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind. Den Eingriffsflächen im Plangebiet wird außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes folgende Ausgleichsmaßnahme zugeordnet:
Anpflanzung und Extensivierung der südwestlichen Teilfläche des Flurstückes Nr. 40 / 16 der Flur 4, Gemarkung: Essen, in einer Größe von 1.619 qm.
Die Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahme wird durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger sichergestellt.

6 Widmung von Verkehrsflächen:
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStRG) wird bestimmt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Verkehrsübergabe gewidmet sind, wenn die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 NStRG zu diesem Zeitpunkt vorliegen.

7 Örtliche Bauvorschrift (gemäß § 56 NBauO):
7.1 Oberflächenwasser:
Das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück oberflächlich zu versickern bzw. entsprechend dem natürlichen Abfluss gedrosselt abzuleiten. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig. Bei Bedarf können im Bereich der Pflanzflächen entsprechende Anlagen zum Sammeln von Regenwasser angelegt werden.

C Hinweise
1 Aufhebung bestehender Festsetzungen:
Mit Inkrafttreten der vorliegenden 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 treten die entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 29, rechtskräftig seit dem 30.08.2006 bzw. der 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 25.07.2008, außer Kraft.
2 Bodenfunde:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg gemeldet werden.
3 Sichtdreieck:
Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtsichernden Nutzung und Befpflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).
4 Einfriedungen:
Das Grundstück im Teilgebiet A ist entlang der Löninger Straße - L. 838 fest und lückenlos abzugrenzen (Zaun, Hecke, Anpflanzung o.ä.).
5 Hochwasserschutz:
Das Plangebiet liegt im direkten Randbereich des natürlichen Überschwemmungsgebietes der Hase. Das Bemessungshochwasser für ein 100-jähriges Ereignis liegt für die vorhandenen Anlagen der Biogasanlage im Teilgebiet A bei NN + 23,46 m. Die Überschreitung dieses Wertes ist bei künftigen Ereignissen nicht auszuschließen. Die feste Oberkante der Behälter sollte damit die Höhe von NN + 23,46 m nicht unterschreiten. Darüber hinaus sollten sämtliche geplante Bauwerke so angelegt werden, dass sie auch im Hochwasserfall standicher sind und dass eine Gewässerverunreinigung ausgeschlossen werden kann.
D Nachrichtliche Übernahmen
- - - - - 20 m Bauverbotszone gemäß § 24 (1/6) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.
- - - - - 40 m Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.
- - - - - Gewässerrandstreifen gemäß § 91 a NWG in einer Breite von 5 m, gemessen von der Böschungsoberkante

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diese vereinfachte 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 "Sondergebiet Biogasanlage Herbergen, Löninger Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.
Essen (Oldb.), den 20.04.2009 (S) gez. Kettmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 16.02.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 "Sondergebiet Biogasanlage Herbergen, Löninger Straße", 2. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 18.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Essen (Oldb.), den 20.04.2009 (S) gez. Kettmann
Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: (0441) 59 36 55
Oldenburg, den 20.04.2009 gez. Gieselmann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 16.02.2009 dem Entwurf der 2. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass bei der Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.02.2009 bis 24.03.2009 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Essen (Oldb.), den 20.04.2009 (S) gez. Kettmann
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 2. vereinf. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Essen (Oldb.), den
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat die 2. vereinf. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.04.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Essen (Oldb.), den 20.04.2009 (S) gez. Kettmann
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 28.04.2009 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.
Die 2. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 ist damit am 28.04.2009 rechtsverbindlich geworden.
Essen (Oldb.), den 28.04.2009 (S) gez. Kettmann
Bürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29, 2. Änderung sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.
Essen (Oldb.), den
Bürgermeister

Planunterlage Geschäftszeichen: P 05004
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis: Cloppenburg
Gemeinde: Essen Flur: 4
Gemarkung: Essen Maßstab: 1 : 1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtliche Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 Nds. GVBl. 2003 S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Angefertigt durch Dipl.-Ing. Klaus Alves, Öffentl. best. Verm.-Ing.
Quakenbrück, den 23.04.2009 (S) Amstsigel
gez. Alves
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

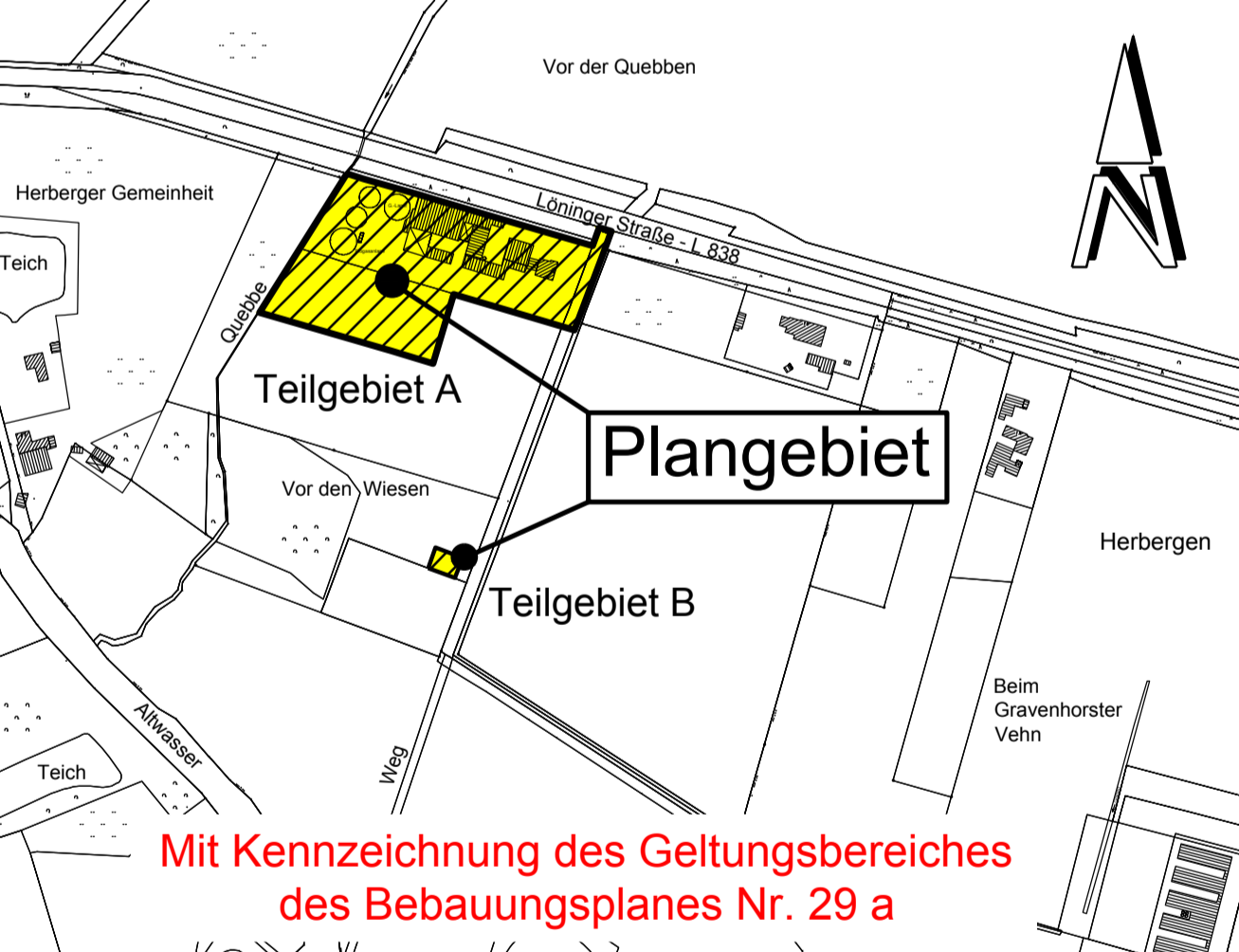
- SO Sondergebiet
Zweckbestimmung:
Biogas und Landwirtschaft
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- max. 13.000 qm GR maximale Grundfläche mit Flächenangabe
- max. H=12,0 m max. H maximale Höhe baulicher Anlagen
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Private Grünfläche
Zweckbestimmung:
Gewässerrandstreifen (s. Textl. Fests. 5.2)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche LPB III - IV

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Grundfläche
Baumassenzahl	Geschossfläche
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Höhe baulicher Anlagen	

- Pflanzliste:**
- | | | | |
|---------------------|-------------------------|------------------|--------------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | Populus tremula | Zitter-Pappel |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle | Prunus spinosa | Schlehe |
| Betula pendula | Hänge-Birke | Quercus robur | Stieleiche |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Rosa canina | Hunds-Rose |
| Corylus avellana | Haselnuß | Salix aurita | Ohr-Weide |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn | Salix caprea | Sal-Weide |
| Fagus sylvatica | Rotbuche | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Fraxinus excelsior | Esche | Sorbus aucuparia | Eberesche |

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



GEMEINDE
ESSEN
(OLDENBURG)

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 29
"Sondergebiet Biogasanlage Herbergen, Löninger Straße"
2. Änderung
Mit örtlicher Bauvorschrift
(einschließlich der Festsetzungen der 1. Änderung)
Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB