

M. 1 : 1000

**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. 12.000 qm
—	—
—	—
Max. H = 12,0 m	

**Gesamtgebiet  
siehe 1. und  
2. Änderung**

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 von derzeit ca. 530 KW auf ca. 980 KW elektrische Leistung 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 mit einer elektrischen Leistung von max. 1,0 MW. Neben landwirtschaftlichen Betrieben im Sinne des § 201 BauGB sind auch Betriebe, die dem Ackerbau, der Weisewirtschaft 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 12.000 qm zulässig.  
Zulässig sind:  
• Die zur energetischen Nutzung von Biomasse erforderlichen Anlagen und Nebenanlagen, wobei die installierte elektrische Leistung der Gesamtanlage 1,0 MW nicht überschreiten darf.  
• 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), deren elektrische Leistung auf die maximale zulässige Leistung der Gesamtanlage von 1,0 MW anzurechnen ist. 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 vor 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 öffentbare Fenster von empfindlichen Wohnräumen (Schlafräumen und ggf. Kinderzimmern) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z. B. über schallgedämpfte 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 gem. 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 Anfangspflanzung 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.

**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. 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.

**2. Sichtdreieck:**  
Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

**3. Einfriedigungen:**  
Das Grundstück im Teilgebiet A ist entlang der Löninger Straße - L 838 fest und lückenlos abzugrenzen (Zaun, Hecke, Anpflanzung o.ä.).

**4. 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 standsicher 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

**Pflanzliste:**

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Populus tremula	Zitter-Pappel
Alnus glutinosa	Schwarzalre	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

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen 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 03.07.2006

( S ) ..... **gez. Kettmann**  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 04.07.2005 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 "Sondergebiet Biogasanlage Herbergen, Löninger Straße" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 24.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 03.07.2006

( 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 03.07.2006

..... **gez. Gieselmann**

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 20.02.2006 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 29.03.2006 bis 28.04.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen (Oldb.), den 03.07.2006

( S ) ..... **gez. Kettmann**  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.  
Den Beteiligten wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Essen (Oldb.), den .....

..... **Bürgermeister**

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.07.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Essen (Oldb.), den 03.07.2006

( S ) ..... **gez. Kettmann**  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 30.08.2006 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am 30.08.2006 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 30.08.2006

( S ) ..... **gez. Kettmann**  
Bürgermeister

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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
Gemarkung:	Essen
Flur:	4
Maßstab:	1 : 1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen 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 10. Nov. 2005).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Angefertigt durch Dipl.-Ing. Klaus Alves, Öffentl. best. Verm.-Ing.

Quakenbrück, den 17.07.2006

( S ) ..... **gez. Alves**  
Öffentl. best. Verm.-Ing.

**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes

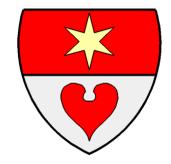
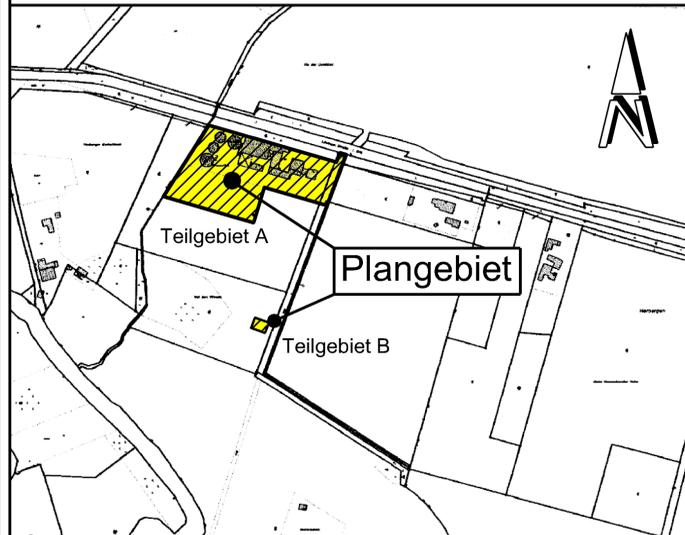
Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Bauordnungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

- SO Sondergebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- max. 12.000 qm GR max. 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	

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 5000



**GEMEINDE**  
**ESSEN**  
(OLDENBURG)

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 29**  
**"Sondergebiet Biogasanlage Herbergen,  
Löninger Straße"**

Mit örtlicher Bauvorschrift  
Mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches  
der 1. und 2. Änderung