

1 Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Sondergebiet (SO) "Heizwerk" (SO 1 und SO 2)
 Das Sondergebiet "Heizwerk" (SO 1 und SO 2) dient der Errichtung bzw. dem Betrieb eines Biomasseheizwerks und der Lagerung von Inputstoffen (insbesondere nachwachsende Biomasse, Althölzer der Kategorien AI bis AII, benötigte Hilfsstoffe zum Betrieb der Anlage, etc.) und Outputstoffen aus dem Heizwerk (insbesondere Altmittel, Aschen, aufgrund der Größe aussortiertes Altholz (Überkorn)).
 Zulässig sind insbesondere:

- a) Die zur energetischen Nutzung von Biomasse erforderlichen Anlagen und Nebenanlagen:
 - LKW-Waage,
 - Gebäude für Brennstofflager mit automatischer Krananlage mit Anlieferungsbereich und Schubbodenaustragung,
 - Vibrationsförderer,
 - Metallabscheider,
 - Überlängenabscheider,
 - Brennstoffförderer zur Feuerung,
 - Gebäude für
 - Biomasseheizkessel mit Rostfeuerung sowie Vorlage und Einschub inkl. nachgeschalteter wassergekühlter Brennkammern und SNCR-Anlage (Harnstoffeinspritzung und -tank),
 - Ascheförderer inkl. Container für die Rostasche,
 - Dampfkessel mit Überhitzer und Economiser,
 - Wasserkonditionierungsanlagen für das Kesselspeisewasser,
 - Abgasentstaubungsanlagen u.a. mit Vorabscheider und Gewebefilter und Aschecontainer für die Entsorgung der Flugasche,
 - Schornsteine und Auskühlgruben für die Abschlamm- und Absalzwässer des Dampfkessels.
- b) Anlagen zur Nutzung und Leitung der Wärme des Biomasseheizwerks.
- c) Anlagen für die Kraft-Wärme-Kopplung.
- d) Untergeordnete Nebenanlagen, wie Garagen und Stellplätze, Zuwegungen und Umfahrungen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Anlagen sowie Zufahrten zu angrenzenden Nutzungen.

1.2 Sondergebiet "Logistik für die Lebensmittelverarbeitung" (SO3 und SO4)
 Das Sondergebiet "Logistik für die Lebensmittelverarbeitung" (SO 3 und SO4) dient der Errichtung von Anlagen zur Lagerung und Entsorgung von Abfällen, die bei der Produktion und Verarbeitung entstehenden sowie der Pflege der für die Produktion und Entsorgung erforderlichen Fahrzeuge.
 Zulässig sind insbesondere:

- a) Anlagen zur Annahme, Wäsche und Lagerung von Feldfrüchten und Lebensmitteln.
- b) Anlagen zum Sammeln, Sieben und Pumpen von Produktionsabwässern.
- c) Anlagen und Nebenanlagen zum Abstellen und Pflegen von Fahrzeugen.
- d) Anlagen und Nebenanlagen zur Lagerung und Entsorgung von anfallenden Abfällen.
- e) Anlagen und Nebenanlagen zur Lagerung von Kartoffelerde.

1.3 Fläche mit Nutzungsbeschränkungen
 Die Sondergebiete "Heizwerk" und "Logistik für die Lebensmittelverarbeitung" befinden sich innerhalb eines geruchsüberlasteten Bereiches, in denen die ermittelten Geruchswerte vollständig über dem in diesem Bereich heranzuziehenden Immissionswert (IW) der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) von 0,15 (Geruchsbelastung an 15 % der Jahresstunden) liegen.
 Innerhalb des Bereiches mit einem IW von mehr als 0,20 sind Gebäude und Anlagen mit Nutzungen, die einen dauerhaften Arbeitsplatz oder länger andauernden Aufenthalt von Personen erfordern nicht zulässig. Ausnahmsweise können sie zugelassen werden, sofern nachgewiesen werden kann, dass die Geruchsbelastung den IW der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) von 0,20 nicht überschreitet.

Dauerhafte Arbeitsplätze liegen dann vor, wenn sich Beschäftigte zur Verrichtung ihrer Arbeitsaufgabe in abgrenzbaren Bereichen einer Arbeitsstätte entweder mindestens zwei Stunden täglich oder an mindestens 30 Arbeitstagen im Jahr aufhalten müssen. Hierbei ist es unerheblich, ob die Arbeitsaufgabe durchgehend durch einen Beschäftigten erledigt wird oder mehrere Beschäftigte nacheinander diesen Bereich zur Verrichtung ihrer Arbeitsaufgabe aufsuchen müssen.

1.4 Gewerbelärm/Emissionskontingente (L_{EK})
 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691 "Geräuschkontingentermittlung" weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.
 Für die in den Richtungssektoren I-III liegenden Immissionsorte dürfen die Emissionskontingente L_{EK} der Sondergebietsflächen um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:

Richtungsabhängige Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A)

L_{EK} tags / nachts

Sektor I (315° bis 52°)	0 / + 7 dB (A)
Sektor II (52° bis 290°)	0 / + 1 dB (A)
Sektor III (290° bis 315°)	0 / + 5 dB (A)

Die genaue Lage des Bezugspunktes (B) für die Richtungssektoren ist durch die folgenden ETRS 89 UTM Zone N32 Koordinaten bestimmt:
 Ostwert: x = 32434703,00, Nordwert: y = 5842207,00
 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionspunkte in die Richtungssektoren I – III L_{EK1} + L_{EK2} zuzuk. zu ersetzen ist.
 Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den festgesetzten Sondergebieten.

1.5 Höhe baulicher Anlagen
 Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist der im Plan definierte Höhenbezugspunkt im Kreuzungsbereich Lüscher Straße / Up'n Felde.
 Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage (z.B. First, Hauptgesims).
 Anlagenbestandteile, die der Ableitung von Abgasen dienen, wie z.B. Schornsteine, sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 50,0 m festgesetzt. Dieser Höchstwert darf für Schornsteine ausnahmsweise dann überschritten werden, wenn sich dies aufgrund gesetzlicher oder untergesetzlicher Anforderungen zum Immissionschutz als Voraussetzung für die Genehmigungserteilung erweist.

1.6 Nebenanlagen im nicht überbaubaren Bereich
 In den Sondergebieten sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Anlagen, soweit sie nach der niedersächsischen Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig. Zu den Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO gehören die Waage und die Treppenaufgänge zur Rohrlieferung.

1.7 Überschreitung der Grundflächenzahl
 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, Fahrwege, Zufahrten und andere Anlage i. S. v. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist in den Sondergebieten bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

1.8 Geh- und Leitungsrecht
 Innerhalb der mit einem Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Gewerbebetriebe zu belastenden Fläche ist die Errichtung einer Rohrlieferung mit den erforderlichen Nebenanlagen zulässig. Die Rohrlieferung nebst der weiteren hierfür erforderlichen Nebenanlagen müssen eine lichte Höhe von mindestens 4,70 m und eine maximale Höhe von 10,00 m über der Fahrbahnoberfläche einhalten, gemessen in der Mitte der Fahrbahn (§ 9 Abs. 3 BauGB).

2 Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Regenrückhaltebecken mit den auf der Fläche vorhandenen standortgerechten Laubgehölzen und dem im westlichen Bereich durchlaufenden Weißevenhbach zu erhalten. Innerhalb der Fläche ist die Errichtung weiterer Regenrückhalteanlagen zulässig. Die Gehölze, die für die neue Regenrückhalteanlage beseitigt werden müssen, sind auf der Fläche der Art nach zu ersetzen. Dabei ist für jeweils 10 cm Stammumfang der vorhandenen Bäume (gemessen 1 m über der Erde) ein neuer Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 – 12 cm im Umfeld der neuen Regenrückhalteanlage zu setzen.

3 Hinweise

3.1 Überplanung bestehender Festsetzungen
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 18 d "Sondergebiet Addrup, Lüscher Straße / Up'n Felde" treten für das Gewerbegebiet im Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbe- und Industriegebiet Addrup" außer Kraft. Für das im Plangebiet festgesetzte Gewerbegebiet bleiben die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbe und Industriegebiet Addrup" bestehen.

3.2 Bodenfunde
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

- 3.3 Artenschutz**
- Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli) erfolgen.
 - Die notwendigen Fall- und Rodungsarbeiten dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September erfolgen (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG).
 - Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) darf nur außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli) durchgeführt werden.
 - Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen.
 - Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser über 20 cm sind bei einer Fällung unmittelbar vor der Maßnahme durch federmauskundliches Personal auf eine Besetzung durch Fledermäuse zu überprüfen (ökologische Baubegleitung).
 - Die nächtliche Beleuchtung des Sondergebietes ist fledermausfreundlich zu gestalten.
 - Zum Ausgleich für die potenziell vorkommenden Quartierstandorte in den Bäumen und den Gebäuden sind insgesamt 10 Fledermauskästen (unterschiedliche Modelle aus Holzbeton) im näheren Umfeld des Eingriffsbereichs zu installieren.

3.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
 Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können während der üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Essen (Peterstraße 7, 49632 Essen Oldb.) eingesehen werden.

3.5 Sichtdreiecke
 Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches werden zugelassen).

- 3.6 Bauverbotszone**
 Gemäß § 24 Abs. 1 NStGr dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

- 4 Nachrichtliche Übernahmen**
- / — 20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStGr, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.
 - — — 40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStGr, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Präambel
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 18 d "Sondergebiet Addrup, Lüscher Straße / Up'n Felde", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
 Essen (Oldb.), den
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 d "Sondergebiet Addrup, Lüscher Straße / Up'n Felde" beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Essen (Oldb.), den
 Bürgermeister

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

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 d und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Essen (Oldb.), den
 Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 d 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 Bebauungsplan Nr. 18 d nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.
 Essen (Oldb.), den
 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan Nr. 18 d "Sondergebiet Addrup, Lüscher Straße / Up'n Felde" ist damit am rechtsverbindlich geworden.
 Essen (Oldb.), den
 Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 18 d 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 21003

Kartengrundlage: **Liegenschaftskarte 1:1000**
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021

Landkreis: Cloppenburg **Flur:** 38
Gemeinde: Essen (Oldenburg) **Maßstab:** 1 : 1000
Gemarkung: Essen (Oldenburg)

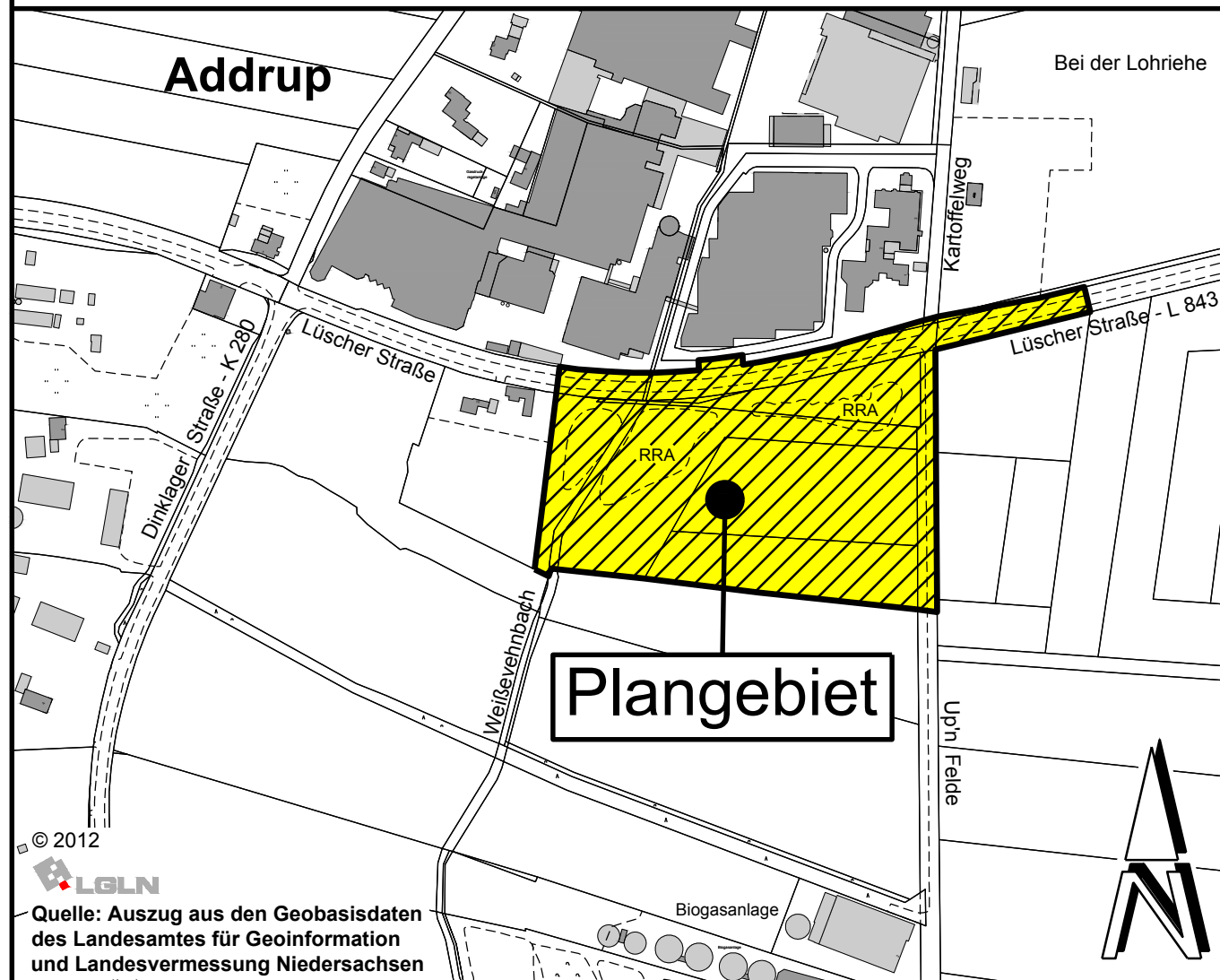
Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 Nds. GVBl. 2003 S. 5. geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe 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 15.03.2021).
 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.
 Alle Flurstücke sind in das Flurbereinigerungsverfahren "Calhoner Mühlenbach" Verfahrensummer 2715 einbezogen.
 Angefertigt durch ÖvVI Jens Alves
 Quakenbrück, den

AMTSBEZUG
ALVES
 ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE
 Danziger Straße 17 | 49610 Quakenbrück
 Tel.: 05431/9431-0 | Fax: 05431/9431-31
 www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de

Planzeichenerklärung
 Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017
- GE Gewerbegebiet
 - SO 1 - 4 Sondergebiete
 Zweckbestimmungen:
 "Heizwerk" (SO 1 und SO 2)
 "Logistik für die Lebensmittelverarbeitung" (SO 3 und SO 4)
 - 0,8 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - GRZ Grundflächenzahl
 - H = 25,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
 - L_{EK} Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691))
 - Sektor I Richtungssektor I (s. textl. Fests. 1.4)
 - Baugrenze
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Private Grünflächen (PG)
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 Zweckbestimmung:
 G = Graben
 RRA = Regenwasserrückhalteanlage
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
 - Mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der angrenzenden Gewerbebetriebe zu belastende Flächen
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



GEMEINDE ESSEN (OLDENBURG) Stand: 23.09.2021

Bebauungsplan Nr. 18 d
"Sondergebiet Addrup, Lüscher Straße / Up'n Felde"
- Entwurf -