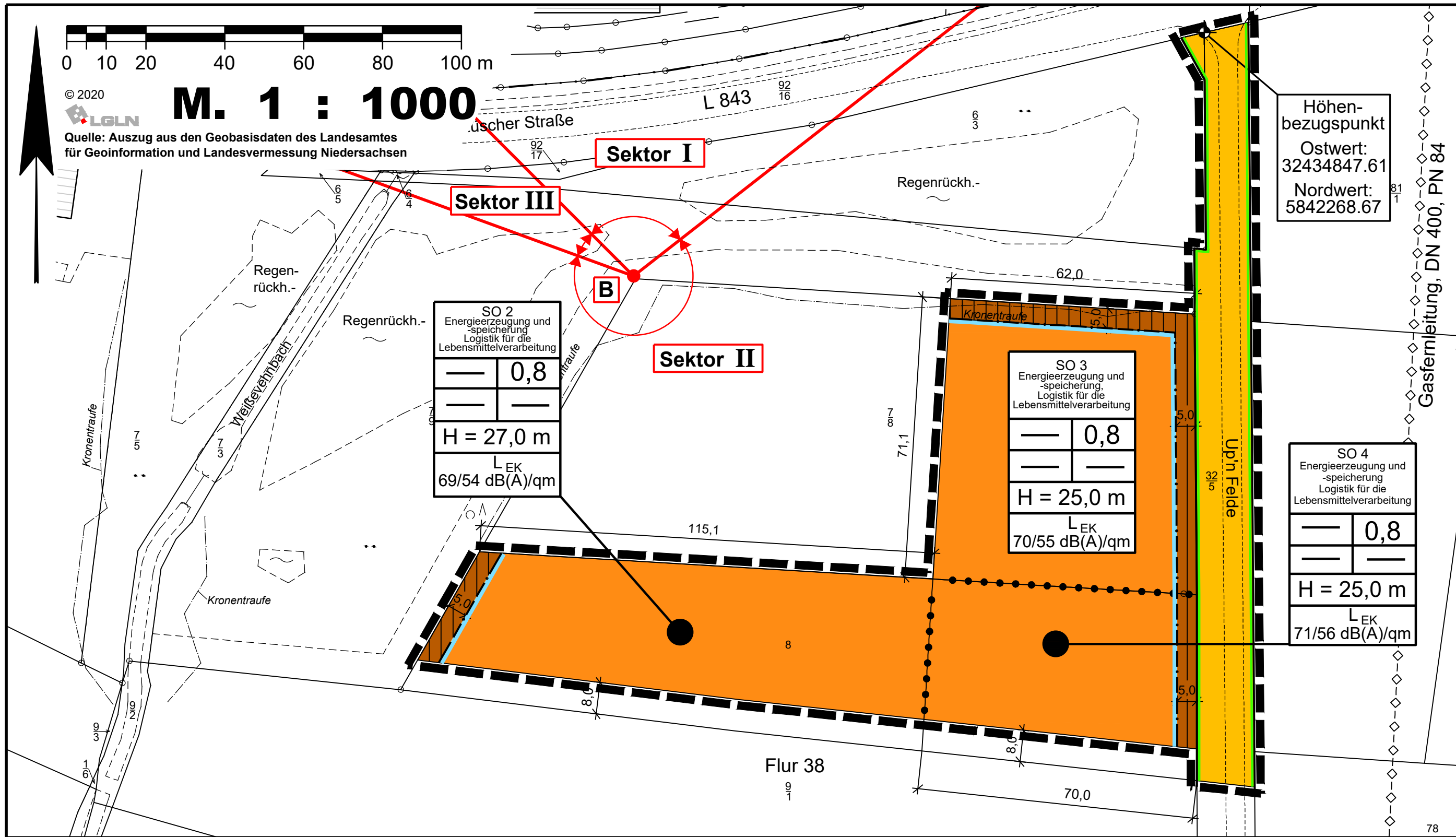




#### 1 Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BauGB, BauNVO 2017)

Die im folgenden Auszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 18d aufgeführten bisher bestehenden textlichen Festsetzungen gelten weiterhin auch für diese 1. Änderung. Das Sondergebiet 2 (SO 2) wird aus der textlichen Festsetzung Nr. 1.1. des Ursprungsplanes gestrichen und die Festsetzung Nr. 1.2 wird für die Sondergebiete (SO 2-4) neu gefasst. Die Hinweise werden teilweise modifiziert bzw. ergänzt.

##### Auszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 18d

**1.1 Sondergebiet „Heizwerk“ (SO 1 und SO 2)**  
Das Sondergebiet „Heizwerk“ (SO 1 und SO 2) dient.....

**1.2 Sondergebiet „Energieerzeugung und -speicherung und Logistik für die Lebensmittelverarbeitung“ (SO 2, SO 3 und SO 4)**  
Das Sondergebiet „Anlagen zur Energieerzeugung und -speicherung und Logistik für die Lebensmittelverarbeitung“ (SO 2, SO 3 und SO 4) dient dem Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas aus elektrischem Strom oder Verbrennungsprozessen sowie deren Speicherung. Außerdem dient das Sondergebiet der Logistik für die Lebensmittelverarbeitung (Prozesswasser, Abfälle, Kälteerzeugung). Zulässig sind insbesondere:

- a) Anlagen zur Energieerzeugung und -speicherung:
  - Spitzenlast-Blockheizkraftwerke mit den erforderlichen technischen Anlagen (zum Beispiel Biogasmotoren, Transformatoren mit zugehörigen Niederspannungshauptverteilungen)
  - Kesselhäuser mit den erforderlichen technischen Anlagen (zum Beispiel Gaskessel)
  - Power2Heat-Module (P2H), Herstellung von Dampf durch elektrische Energie
  - Netzersatzanlagen, Notstromaggregate
  - Wärmespeicher mit den erforderlichen technischen Anlagen (zum Beispiel Warmwasserspeicher, Dampfspeicher, Thermalölspeicher oder vergleichbare Technologien mit Speicherbehältern, Regel- und Steuerungstechnik, Pumpenaggregate)
  - Batteriespeicher mit den erforderlichen technischen Anlagen (zum Beispiel Stromspeicherelemente und Transformatoren)
  - Gasspeicher mit den erforderlichen technischen Anlagen (zum Beispiel Gaskissenspeicher, Regeltechnik zum Ein- und Auslagern des Biomethans, befestigte Aufstellfläche für Gaskissenspeicher)
  - Photovoltaikanlagen mit den erforderlichen technischen Anlagen (zum Beispiel Transformatoren mit Niederspannungshauptverteilung, Photovoltaikmodule mit Wechselrichteranlagen)
  - Anlagen für die Kraft-Wärme-Kopplung
  - Wärmepumpen mit Steuerungstechnik
  - Herstellung und Speicherung von Wasserstoff sowie Anlagen zum Abfüllen
- b) Anlagen Zur Nutzung und Leitung der erzeugten und gespeicherten Energie ( zum Beispiel Rohrleitungen, Druckluftanlagen)
- c) Anlagen für die Logistik für die Lebensmittelverarbeitung:
  - Zur Herstellung und Aufbereitung von Prozesswasser, z. B. aus Produktionsabwässern aus der Lebensmittelverarbeitung
  - Zur Lagerung und Behandlung von Abfällen aus der Lebensmittelverarbeitung
  - Zur Erzeugung von Kälte inklusive der benötigten Kältemittel und Leitungen
- 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.
- e) Lageranlagen für Einsatz- und Hilfsstoffe, Zwischenprodukte und Produkte
- f) Anlagen zur Brandbekämpfung (zum Beispiel elektrisch oder dieselmotorangetriebene Feuerlöschpumpen)

**1.3 Gewerbelärm/Emissionskontingente (L<sub>EK</sub>)**  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach der DIN 45691 „Geräuschkontingenterierung“ 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<sub>EK</sub> der Sondergebietsflächen um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:

**Richtungsabhängige Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A)**  
L<sub>EK</sub>, 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 den Richtungssektoren I – III L<sub>EK,i</sub> durch L<sub>EK,i</sub> + L<sub>EK</sub>, zus.k zu ersetzen ist.  
Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den festgesetzten Sondergebieten.

#### 1.4 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 Immissionsschutz als Voraussetzung für die Genehmigungserteilung erweist.

#### 1.5 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 Rohrleitung.

#### 1.6 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.

### 2 Hinweise

#### 2.1 Überplanung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 18 d "Sondergebiet Addrup, Lüscher Straße / Up'n Felde", 1. Änderung, treten für den Änderungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 d "Gewerbe- und Industriegebiet Addrup" außer Kraft.

#### 2.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche 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 oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege-Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.  
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten sowie Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes, 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).

#### 2.3 Artenschutz

- Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderaffuren, 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 fledermauskundliches Personal auf eine Besetzung durch Fledermäuse zu überprüfen (ökologische Bauleitung).
- Die nächtliche Beleuchtung des Sondergebietes ist fledermausfreundlich zu gestalten. Eine Außenbeleuchtung sollte auf das notwendige Maß beschränkt und mit warmweißen LEDs (< 3.000 K) ausgeführt werden.
- 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.

#### 2.4 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.

### 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" 1. Änderung, 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" 1. Änderung, 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 d und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

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

.....  
Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der 1. Änderung 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, 1. Änderung, 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", 1. Änderung, ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

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

.....  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 18 d, 1. 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 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 Vermessungswesen 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 Flurbereinigungsverfahren "Calhomer Mühlenbach" Verfahrensnummer 2715 einbezogen.

Angefertigt durch ÖbVI Jens Alves

Quakenbrück, den .....

VERMESSUNGSBÜRO  
**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 Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

SO Sondergebiet  
Zweckbestimmungen:  
"Energieerzeugung und -speicherung und Logistik für die Lebensmittelverarbeitung"

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,8 GRZ Grundflächenzahl

H = 25,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

70 / 55 dB(A)/qm L<sub>EK</sub> Emissionskontingent tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691)

**Sektor I** Richtungssektor I (s. textl. Fests. 1.3)

Baugrenze

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

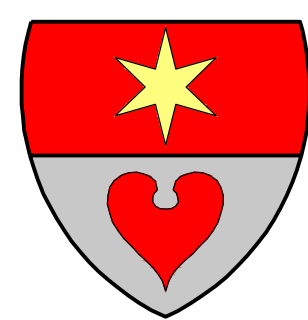
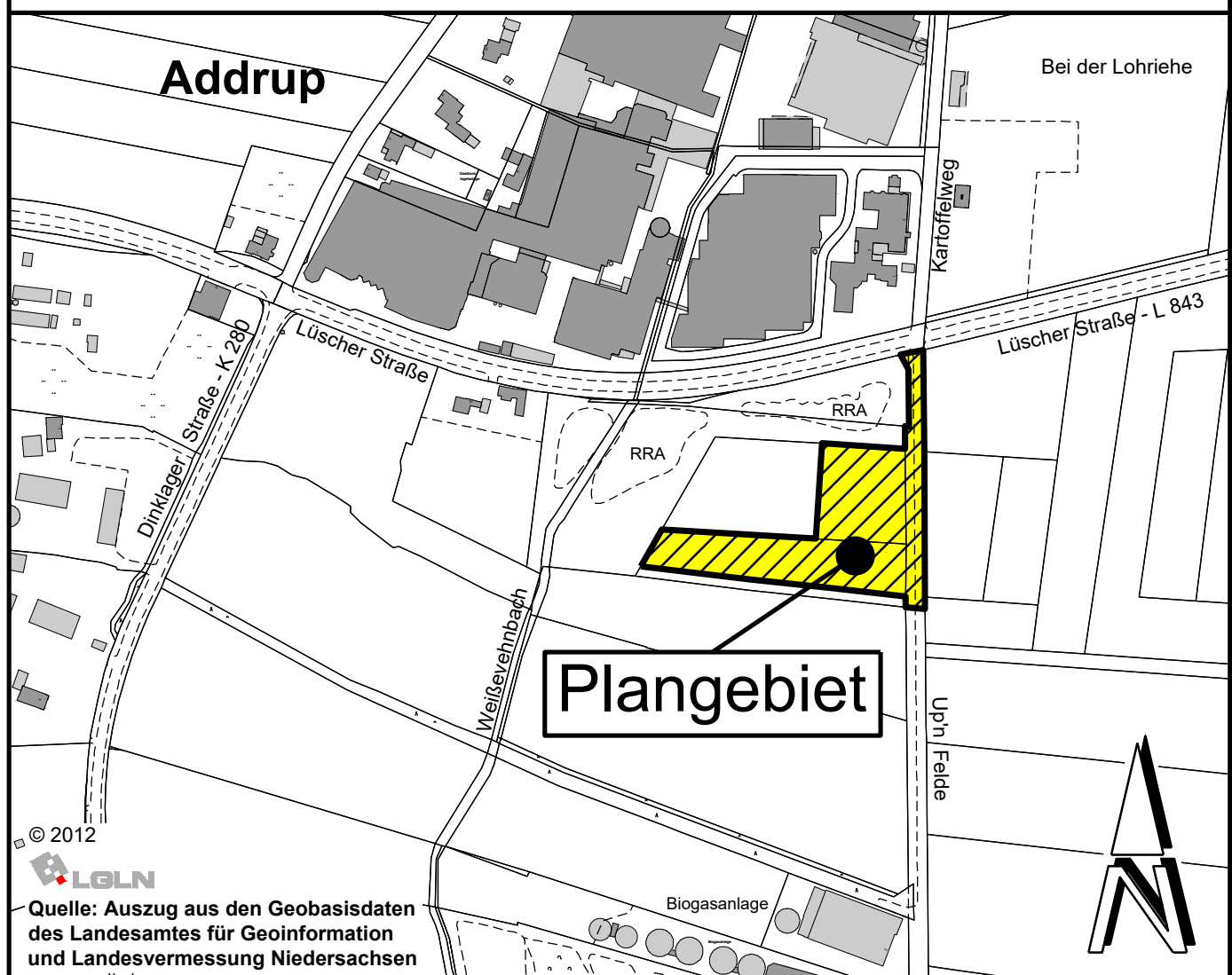
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

| Baugebiet              |                  |
|------------------------|------------------|
| Baumassenzahl          | Grundflächenzahl |
| Zahl der Vollgeschosse | Bauweise         |
| Höhe baulicher Anlagen |                  |
| Emissionskontingente   |                  |

## ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



**GEMEINDE  
ESSEN  
(OLDENBURG)**

Stand:  
03.08.2026

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

1. Änderung  
- Entwurf -