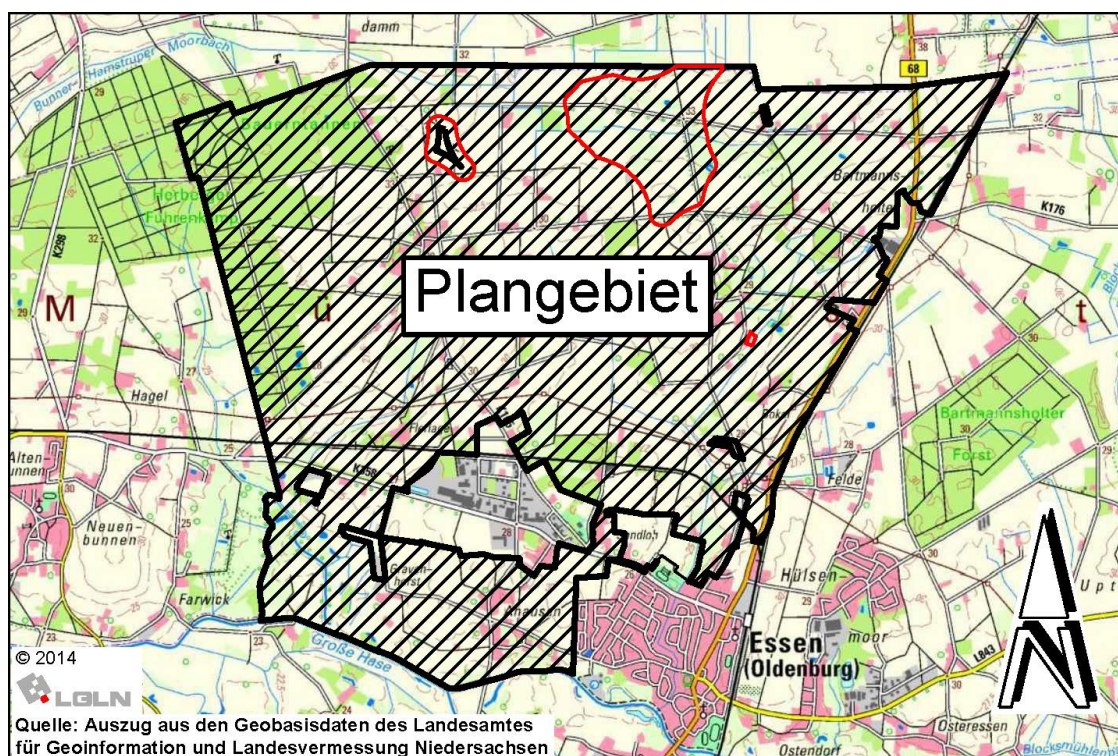


Begründung zur
2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 35a
- Steuerung Tierhaltung / Freihaltung des Außenbereichs -
(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

(Entwurf)



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 593655
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

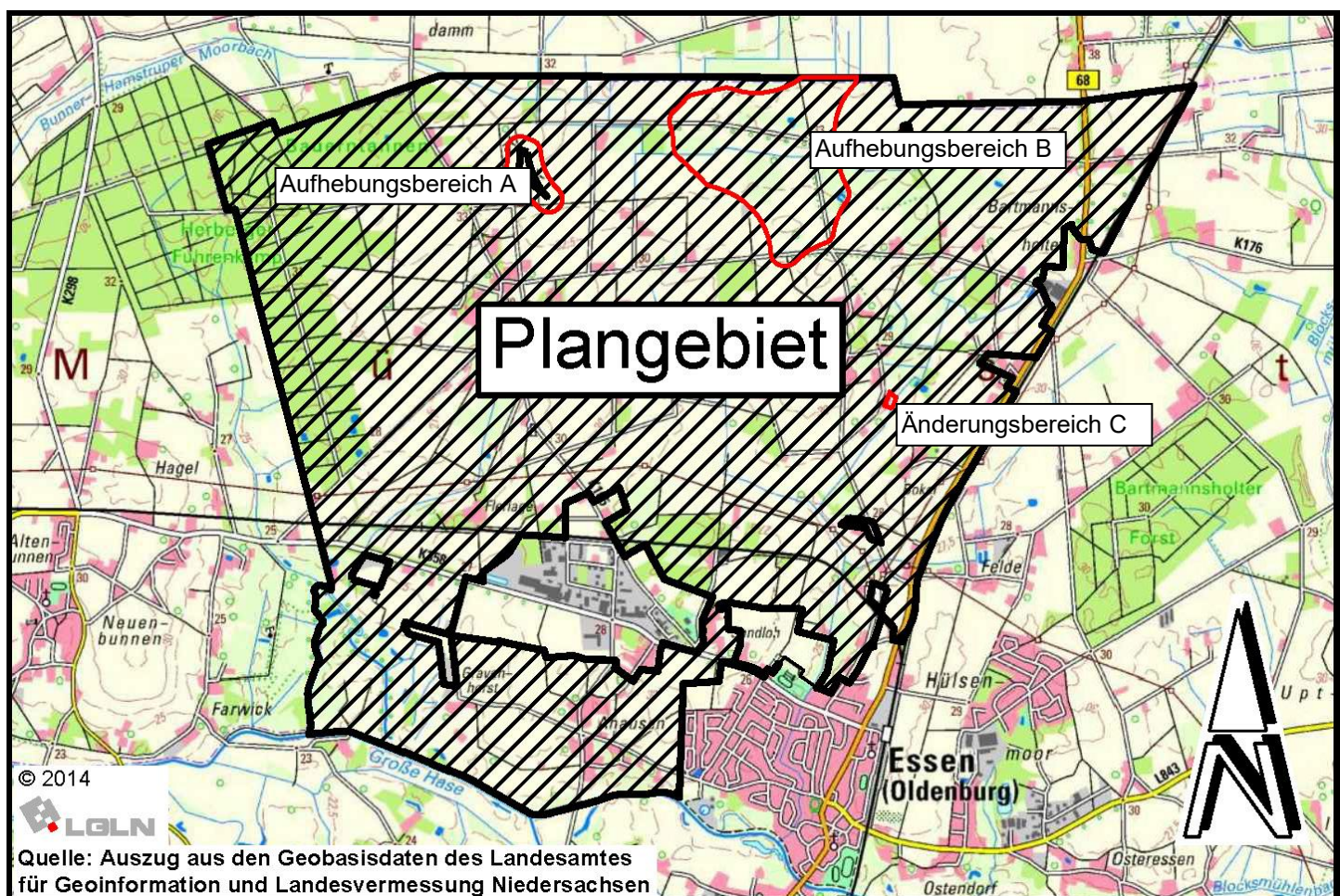
Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	3
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	4
2.1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE	4
2.2 VEREINFACHTES VERFAHREN	6
2.3 PLANUNGSVORGABEN	7
3 PLANKONZEPTION	10
3.1 AUFHEBUNGSBEREICHE FÜR DIE WINDENERGIE NUTZUNG	11
3.2 ÄNDERUNGSBEREICH C / BAUFENSTER ÜNNERE STREEKE 4	12
3.3 GESAMTGEBIET / AUSNAHMEREGLUNG FESTSETZUNG NR. 1.2	12
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	14
4.1 IMMISSIONSSITUATION	14
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	14
4.3 WASSERWIRTSCHAFT / ÜBERSCHWEMMUNGS GEBIET	14
4.4 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	15
5 VERFAHREN	15

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35a „Steuerung Tierhaltung / Freihaltung des Außenbereichs“, umfasst drei räumliche Teilflächen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 35a sowie eine textliche Änderung für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 35a

Die räumlichen Teilflächen betreffen die beiden Aufhebungsbereiche A und B im Umfeld der im neuen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg geplanten Windenergiegebiete sowie die Abgrenzung eines sog. Baufensters für die an der Straße Ünnere Streeke Nr. 4 geplante Erweiterung einer vorhandenen Bebauung.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Die räumlichen Aufhebungs- bzw. Änderungsbereich sind in der Übersichtskarte rot markiert.

Die konkrete Lage und der Umfang der Änderungen ergeben sich aus der Satzung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 35a (rechtskräftig seit dem 17.10.2016) dient der Freihaltung der Landschaft und dem Schutz des Außenbereichs vor zunehmenden Belastungen und Inanspruchnahme der natürlichen Ressourcen insbesondere durch die seinerzeit im Außenbereich noch unbegrenzt zulässigen gewerblichen Tierhaltungsanlagen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 35a wurden zu diesem Zweck Bereiche festgesetzt, die grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden sollen. Andererseits wurden auf Grundlage eines landwirtschaftlichen Fachbeitrages die vorhandenen Hofstellen und Stallanlagen sowie Außenbereichsflächen, in denen Einzelhäuser, Splittersiedlungen oder Teile von Bauerschaften vorhanden sind, von der oben genannten Festsetzung ausgenommen. Insbesondere für die vorhandenen Hofstellen wurden auch Entwicklungsflächen ausgenommen. In diesen Bereichen können bauliche Entwicklungen, soweit sie nach § 35 BauGB zulässig sind, stattfinden.

Vorhandene Baugebiete und Bereiche, in denen der Flächennutzungsplan konkrete Darstellungen für eine bauliche Nutzung vorsieht, wurden ebenfalls aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35a ausgeklammert. Das betraf z.B. die geplanten gewerblichen Bauflächen südlich der Löninger Straße oder auch das Sondergebiet Wind bei Herbergen. Für diese bereits überwiegend durch Bebauung geprägten Bereiche bzw. Bereiche die bebaut werden sollen, besteht nicht das mit dem Bebauungsplan Nr. 35a verfolgte Ziel, den Außenbereich von Bebauung, insbesondere durch Tierhaltungsanlagen, freizuhalten.

Folgende Sachverhalte veranlassen die Gemeinde den bestehenden Bebauungsplan unter Beibehaltung seiner grundsätzlichen Ziele zu ändern:

- Vorranggebiete Windenergienutzung im RROP
(Aufhebungsbereiche A und B)

Für den Landkreis Cloppenburg liegt der Entwurf eines neuen Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) vor, in dem die vom Niedersächsischen Gesetz zur Umsetzung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (NWindG) für das Kreisgebiet gesetzlich vorgegebenen Windenergiegebiete berücksichtigt werden sollen. Für das Kreisgebiet wird nach dem NWindG für den Stichtag 31.12.2027 die Ausweisung von mindestens 3.230 Hektar und für den Stichtag 31.12.2032 von mindestens 4.179 Hektar Windenergiegebiete gefordert. Der Entwurf des neuen RROP (Stand März 2026) weist 36 Vorranggebiete als sog. Rotor-Out-Gebiete mit einer Flächengröße von 4.287,39 Hektar aus. Diese Ausweisung hat eine erhebliche Bedeutung für die Zulässigkeit von Windenergieanlagen im Außenbereich. Nur wenn der Landkreis der gesetzlichen Verpflichtung nachkommt, und in den ausgewiesenen Vorranggebieten auch tatsächlich Windenergieanlagen errichtet werden können, fällt die privilegierte Zulässigkeit von Windenergieanlagen im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB weg. Auch die bisherige Steuerungsplanung durch die Flächennutzungsplanung der einzelnen Gemeinden besteht ab dem Stichtag dann nicht

mehr. Das bedeutet, ohne eine wirksame Ausweisung der Vorranggebiete im RROP wären ab dem jeweiligen Stichtag im gesamten Landkreis wieder im Außenbereich privilegiert zulässig.

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 35a setzt die im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Essen geplanten Vorranggebiete Windenergienutzung Nr. 11 und 37 jedoch überwiegend als von Bebauung freizuhalten Fläche fest. Diese Festsetzung schließt die Errichtung baulicher Anlagen in der Regel aus. Ausgenommen von diesem Freihaltegebot sind lediglich untergeordnete bauliche Anlagen oder Straßen- und Wasserbauvorhaben, die das Landschaftsbild in der Regel nicht wesentlich belasten. Der Bau von Windenergieanlagen, der gerade das Landschaftsbild in der Regel erheblich verändert, ist damit innerhalb der „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ ausgeschlossen. Damit widerspricht der Bebauungsplan Nr. 35a den geplanten Zielen der Raumordnung. Weiterhin verhindert er die Erfüllung der Ziele des Niedersächsischen WindG als Grundlage für die Entprivilegierung von Windenergieanlagen im Außenbereich.

Der Bebauungsplan Nr. 35a muss daher geändert werden, um ihn entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Auch aus Sicht der Gemeinde soll er geändert werden, um auf den im RROP geplanten Vorranggebieten im Bereich der Gemeinde Essen auch tatsächlich Windenergieanlagen errichten zu können und damit einen Beitrag zu leisten, die Forderungen des Niedersächsischen WindG zu erfüllen wodurch Windenergieanlagen ab dem 31.12.2027 mehr zu den nach § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich nicht privilegiert zulässigen Anlagen gehören.'

- Erweiterung des Baufensters „Ünnere Streeke 4“ (Änderungsbereich C)

Im Bereich der Wohnbebauung mit Pferdehaltung an der Straße Ünnere Streeke Haus Nr. 4 wurde im Jahr 2025 für einen Ersatzbau einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt. Um diese Maßnahme planungsrechtlich nachzuvollziehen, soll die Abgrenzung des sog. Baufensters geringfügig erweitert werden.

- Ausnahmeregelung zur textlichen Festsetzung Nr. 1 (Gesamtes Plangebiet)

Um geringfügige Überschreitungen der Abgrenzung der festgesetzten Baufenster, wie sie im oben beschriebenen Änderungsbereich C vorgenommen wird, zukünftig auch ohne Bebauungsplanänderung vornehmen zu können, soll für das gesamte Plangebiet eine allgemeine Ausnahmeregelung aufgenommen werden.

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern:

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die geplante geringfügige Verschiebung der Abgrenzung der „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ im Änderungsbereich C und auch die Aufnahme einer allgemeinen Ausnahmeregelung bei geringfügigen Überschreitungen der Abgrenzung der „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ entsprechen den Grundzügen des bisherigen Bebauungsplanes. Auch nach den ursprünglichen Planungsleitlinien sollte die vorhandene Bebauung einschließlich der, im Rahmen des § 35 BauGB möglichen, Erneuerungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt werden. In der Begründung heißt es dazu z.B.: *„Auch andere bestehende Gebäude, insbesondere Wohngebäude im Außenbereich, wurden (von der Festsetzung) ausgenommen. Im Umfeld der vorhandenen Gebäude wurde ebenfalls jeweils ein ausreichender Spielraum für bauliche Ergänzungen belassen.“* (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35a Kap. 3.4, Seite 17) Das heißt, Erweiterungen bestehender Anlagen im Außenbereich sollten, soweit nach § 35 BauGB genehmigungsfähig, möglich bleiben. Neuan siedlungen, abseits vorhandener Bebauung, sollten dagegen weitgehend ausgeschlossen werden.

Auch die Berücksichtigung der im neuen RROP geplanten Vorranggebiete Windenergienutzung entspricht den ursprünglichen Planungsgrundsätzen. Nach diesen Grundsätzen wurden Flächen, für die in übergeordneten Plänen, wie z.B. dem Flächennutzungsplan, bereits eine bauliche Nutzung vorgesehen war, aus dem Plangebiet ausgenommen, da eine bauliche Nutzung durch größere Baukörper, dem Ziel der Freihaltung des Außenbereichs entgegensteht. Die geplanten Gebiete für Windenergieanlagen, stellen eine solche bauliche Nutzung dar und sollen daher im Einklang mit den Planungsgrundsätzen aus dem Bebauungsplangebiet ausgenommen werden.

Mit der Planänderung wird auch nicht die Zulässigkeit eines konkreten UVP-pflichtigen Vorhabens begründet, da nur eine bisher entgegenstehende Festsetzung aufgehoben wird. Die Zulässigkeit richtet sich dann, wie auch ursprünglich ohne den Bebauungsplan Nr. 35a, nach § 35 BauGB.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht. Insgesamt sind nachteilige Umweltauswirkungen, die über die bis-

her in diesem Bereich möglichen Umweltauswirkungen hinausgehen, durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Für die vorliegende Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

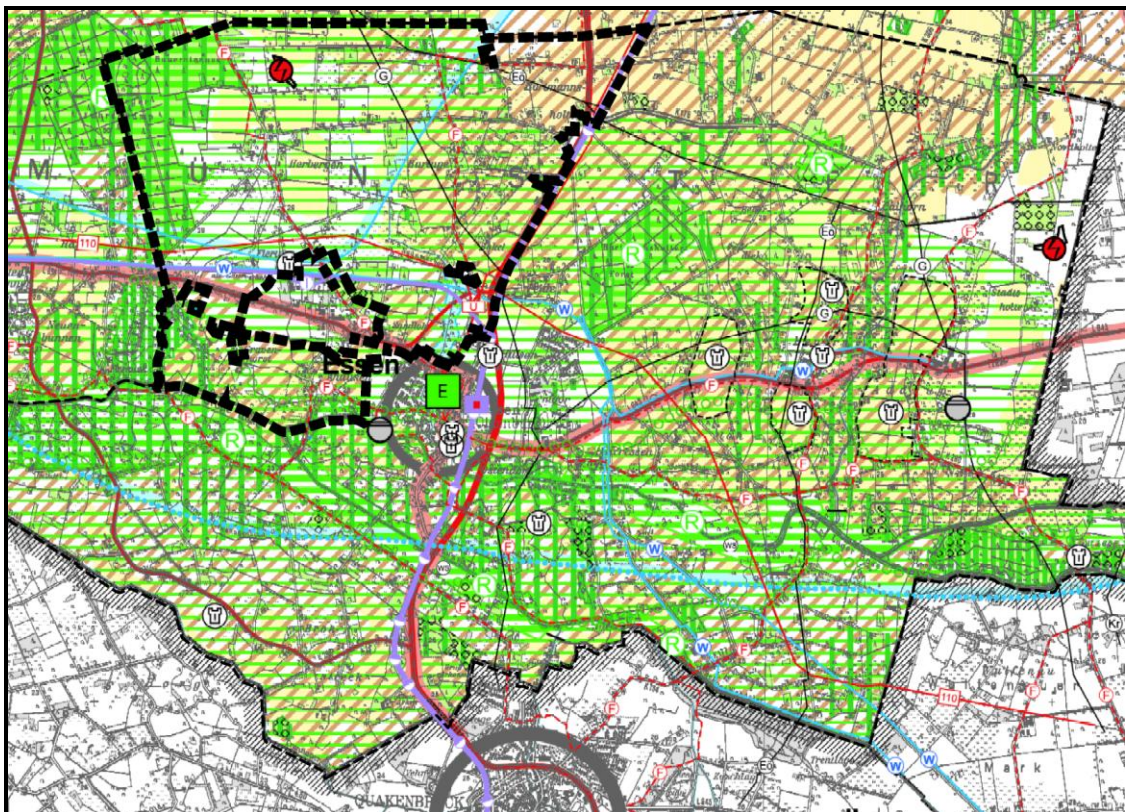
2.3 Planungsvorgaben

2.3.1 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Mit Bekanntmachung des Kreistagsbeschlusses des Landkreises Cloppenburg vom 15.10.2015 zur Neuaufstellung ist das RROP 2005 auch nach Ablauf der 10-Jahresfrist bis zur Aufstellung eines neuen RROP weiterhin gültig. Nach dem RROP 2005 des Landkreises Cloppenburg ist nahezu das überwiegende Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 35a als „Vorsorgegebiet für die Erholung“ dargestellt. Nördlich von Herbergen ist das auch im FNP der Gemeinde dargestellte Sondergebiet Wind als Vorrangstandort für Windenergiegewinnung ausgewiesen.

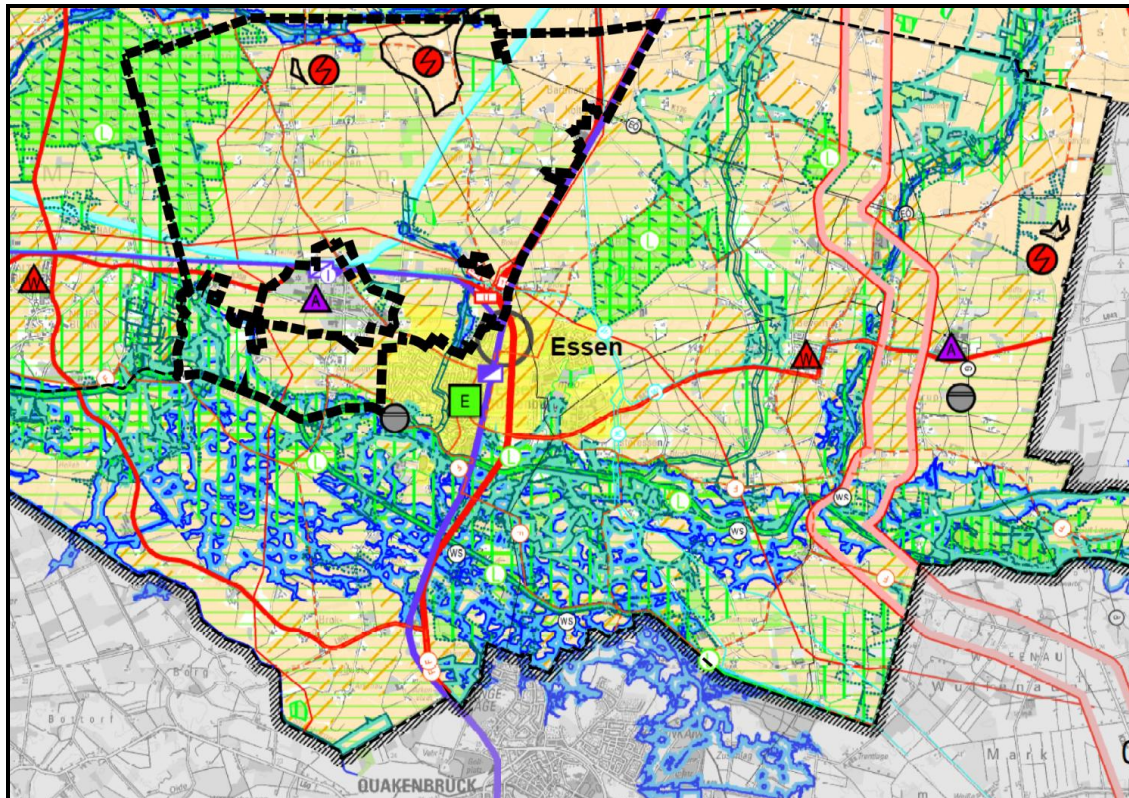
Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2005



— — — — — ursprünglicher Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 35a

Im März 2026 wurde der Entwurf eines neuen RROP vorgelegt.

Auszug aus dem Entwurf des neuen RROP März 2026



— — — — — ursprünglicher Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 35a

Der Entwurf des neuen RROP (Stand März 2026) weist 36 Vorranggebiete als sog. Rotor-Out-Gebiete mit einer Flächengröße von 4.287,39 Hektar aus. Da die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs bereits durchgeführt wurde, hat er in Bezug auf die ausgewiesenen Vorranggebiete Windenergienutzung nach Aussage des Landkreises „Planreife“.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35a weist das RROP die Vorranggebiete Windenergienutzung Nr. 11 und 37 aus (siehe Begründung zum RROP Kap 4.2.1 Tabelle 27).

Das Vorranggebiet Nr. 11 „VR WEN Essen / Lastrup 01“ umfasst eine Fläche von ca. 127,72 ha und liegt teilweise auch im Gebiet der Gemeinde Lastrup. Im Bereich der Gemeinde Essen ergibt sich das Vorranggebiet im Wesentlichen durch den bei der Potenzielsuche gewählten Mindestabstand zu Wohngebäuden im Außenbereich von 575 m.

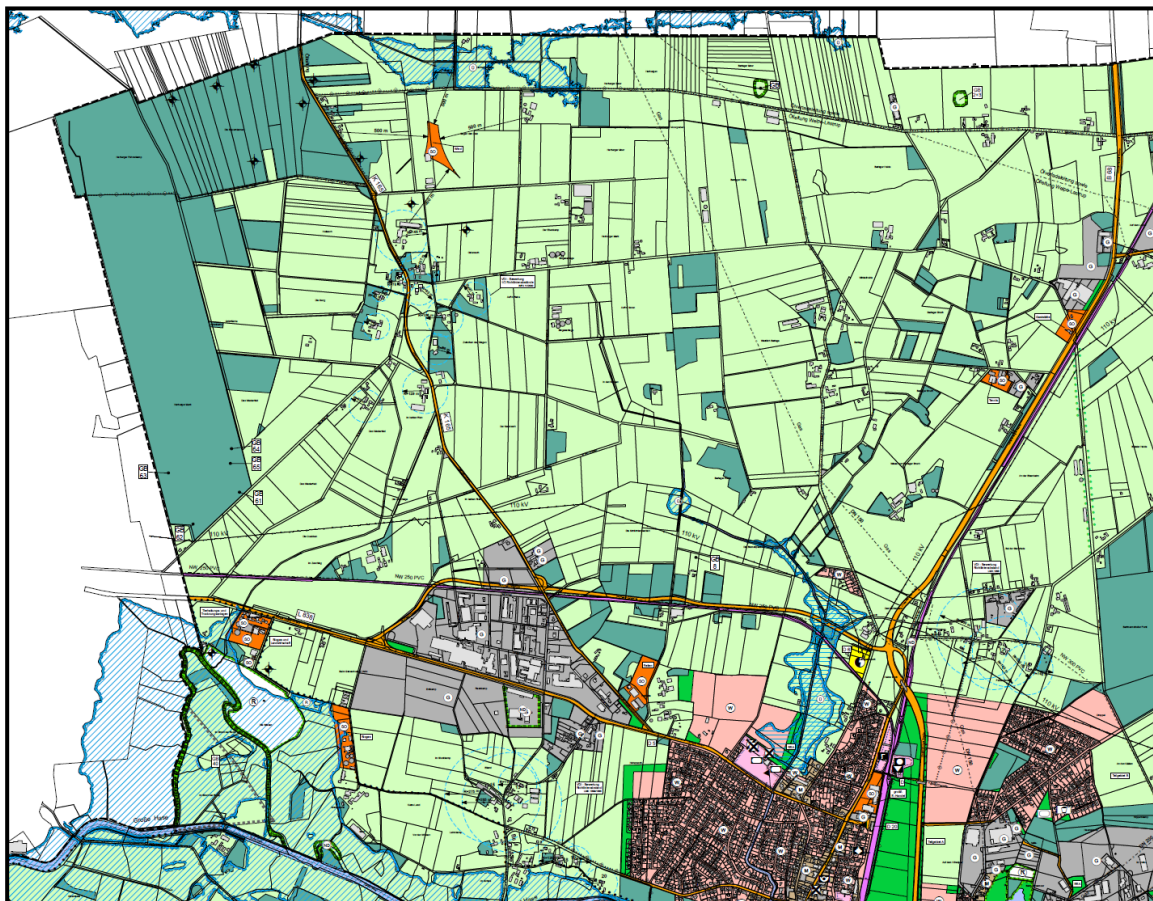
Das Vorranggebiet Nr. 37 „VR WEN Essen 02“ umfasst eine Fläche von ca. 1,96 ha. Es befindet sich nördlich von Herbergen. Dieses Vorranggebiet im RROP ergibt sich nicht aus den neuen Abstandskriterien des RROP sondern aus der Übernahme des vorhandenen Windparks.

Die Vorranggebiete im RROP des LK Cloppenburg sind als Rotor-Out-Flächen zu verstehen, d.h. es sind die Flächen für den Maststandort. Die von den Rotoren überstrichene Fläche ist bei der tatsächlich überbauten Fläche zusätzlich zu berücksichtigen.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Nach dem Flächennutzungsplan 2001 ist es Ziel der Gemeinde Essen (Oldb.):...*“die landschaftlichen, geschichtlichen und ökologischen Qualitäten zu erhalten und zu verbessern und behutsam für den Tourismus zu erschließen. Der Industrialisierung der Landwirtschaft können und sollen kleinteilige und dörfliche Strukturen entgegengesetzt werden. Die ökologische Revitalisierung des Hasetals und die Verbesserung der Wasserqualität stellen dabei Bausteine für eine lebenswerte und erlebnisreiche Landschaft dar. Durchgehend attraktive Wasser- oder Radwanderwege stellen ein wichtiges Element der touristischen Attraktivität der Gemeinde dar. Für Tourenprogramme sind attraktive Stationen, Übernachtungsmöglichkeiten, Schutzhütten, Bootsanlegeplätze und Zeltplätze eine entscheidende Voraussetzung.“*

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Essen sind die Änderungsbereiche jeweils im Wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35a wird die jeweils grundsätzliche Art der Nutzung nicht verändert. Die 2. Änderung kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

2.3.3 Bisher bestehende Festsetzungen

Beim Bebauungsplan Nr. 35a „Steuerung Tierhaltung / Freihaltung des Außenbereichs“ (rechtskräftig seit dem 17.10.2016 handelt es sich dabei um einen sog. einfachen Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Da die Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs im planungsrechtlichen Außenbereich liegen, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Fall, neben den getroffenen Festsetzungen, nach § 35 BauGB.

Für die Aufhebungs- bzw. Änderungsgebiete setzt der ursprüngliche Bebauungsplan bisher jeweils überwiegend „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ fest (siehe Anlage 1). Eine Bebauung ist hier entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 nicht, bzw. nur in einem sehr stark eingeschränkten Umfang, möglich.

Der Bereich der vorhandenen Hofstellen bzw. der Außenstandorte ist von dieser einschränkenden Festsetzung ausgenommen. In diesen Bereichen (sog. Baufenster) richten sich die baulichen Nutzungsmöglichkeiten nach § 35 BauGB. Damit sind hier insbesondere sog. privilegierte landwirtschaftliche Vorhaben zulässig. Auch gewerbliche Tierhaltungsanlagen könnten hier nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 noch zugelassen werden, soweit sie nicht unter das UVP-Gesetz fallen.

Neben den Hofstellen und Außenstandorten wurden auch vorhandene Wohngebäude und Gewerbebetriebe, die sich im Außenbereich in den vergangenen Jahrzehnten rechtmäßig entwickelt hatten, von der Einschränkung ausgenommen. Auch diese Nutzungen sollten, soweit sie im Außenbereich zulässig sind, nicht zusätzlich eingeschränkt werden und wurden daher von den „Flächen, die von Bebauung freizuhalten“ sind ausgenommen. Das heißt, auch für die Erhaltung und Erweiterung dieser nichtlandwirtschaftlichen Nutzungen gilt wie bisher § 35 BauGB unbeschränkt.

3 Plankonzeption

Das Grundkonzept des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 35a, dient der Freihaltung der Landschaft vor einer zunehmenden Zersiedlung, insbesondere durch die seinerzeit nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB noch kaum begrenzt zulässigen gewerblichen Tierhaltungsanlagen. Inzwischen sind neue gewerbliche Tierhaltungsanlagen im Außenbereich nur insoweit zulässig, wie sie noch nicht unter das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) fallen. Die bereits vorhandenen Hofstellen und Stallanlagen und andere größeren Gebäude wurden, einschließlich ihres voraussehbaren Entwicklungsbedarfs, von den festgesetzten „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ ausgenommen und als sog. Baufenster berücksichtigt. Vorhanden und geplante Baugebiete wurden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35a einbezogen. Als solches Gebiet wurde auch das Sondergebiet Wind bei Herbergen bereits vom ursprünglichen Geltungsbereich ausgenommen. Diese Grundkonzeption wird im Rahmen der vorliegenden Änderung beibehalten. Diese Grundkonzeption wird auch mit den im Folgenden beschriebenen Teilaufhebungen und Änderungen beibehalten.

Bei der 2. Änderung handelt es sich nicht um einen selbständigen Bebauungsplan, das heißt, die neuen Festsetzungen sind im verbliebenen Geltungsbereich mit den zusammen mit den weiterhin bestehenden Festsetzungen anzuwenden.

3.1 Aufhebungsbereiche für die Windenergienutzung

Bei den im neuen RROP 2026 geplanten Vorranggebieten Windenergienutzung handelt es sich um eine übergeordnete verbindliche Planung, die die Gemeinde nach den bereits in Kap. 2.1 genannten Gründen berücksichtigen muss und auch im eigenen Interesse berücksichtigen will. Durch die bauliche Nutzung dieser Vorranggebiete als Windparks mit Windenergieanlagen von weit über 200 m Gesamthöhe, geht ihr bisheriger Charakter als freie und weitgehend unbebaute Landschaft verloren. Nach dem bestehenden Plankonzept zum Bebauungsplan Nr. 35a sind solche Flächen aus dem Plangebiet herauszunehmen, da diesen Bereichen die Schutzwürdigkeit mit Realisierung des Windparks fehlt.

Die Vorranggebiete im RROP des LK Cloppenburg sind als Rotor-Out-Flächen konzipiert, d.h. sie sind als für die Maststandorte ausgewiesen. Für die Bauleitplanung der Gemeinde ist jedoch auch die von den Rotoren überstrichene Fläche zu berücksichtigen.

Die Abgrenzungen der mit dieser Änderung ausgenommenen Teilflächen umfassen daher, anders als die Abgrenzung der Vorranggebiete auch die von Rotoren der geplanten Windenergieanlagen überstrichenen Bereiche. Nach der Rechtsprechung müssen bei einem für Windenergieanlagen aufgestellten Bebauungsplan in der Regel auch die Rotoren innerhalb des Baugebietes liegen (BVerwG Urteil vom 21. Oktober 2004 – 4 C 3.04). Im Umkehrschluss kann damit bei einer Ausweisung von „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ die Aussage getroffen werden, dass diese auch nicht von Rotoren überstrichen werden dürfen.

Im vorliegenden Fall wird daher, neben den Vorranggebieten die für den Maststandort gelten, für den Rotorüberstrich ein zusätzlicher Geländestreifen von 90 m Breite ebenfalls aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Die in der Begründung zum RROP genannte Referenzanlage besitzt einen Rotorradius von 82,50 m (siehe Kap. 4.2.1 Abbildung 10 der Begründung zum RROP 2026). Die konkret in der Gemeinde Essen geplanten Anlagen besitzen jedoch einen Rotorradius von bis zu 87,50 m, sodass der gewählte zusätzliche Geländestreifen von 90 m Breite ausreichend und sinnvoll erscheint.

Bei der Aufhebung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 35a im Bereich der Windenergiegebiete, ist darauf hinzuweisen, dass es sich hier nicht um eine Planung für Windkraftanlagen handelt. Es wird lediglich der Bereich um den geplanten Windpark, hinsichtlich des Belangs „Freihaltung der Landschaft“ als weniger schutzwürdig eingestuft, sodass hier bauliche Anlagen, soweit sie im Außenbereich zugelassen werden können, nicht mehr durch die gemeindliche Planung beschränkt werden sollen.

3.1.1 Vorranggebiet Nr. 11 / Aufhebungsbereich B

Das Vorranggebiet Nr. 11 „VR WEN Essen / Lastrup 01“ umfasst eine Fläche von ca. 127,72 ha und liegt teilweise auch im Gebiet der Gemeinde Lastrup. Im Be-

reich der Gemeinde Essen ergibt sich das Vorranggebiet im Wesentlichen durch den bei der Potenzialsuche gewählten Mindestabstand zu Wohngebäuden im Außenbereich von 575 m. Die Abgrenzung der ausgenommenen Fläche umfasst, anders als die Abgrenzung des Vorranggebietes, auch die Rotorüberstrichbereiche in einer Breite von 90 m um das Gebiet des RROP.

3.1.2 Vorranggebiet Nr. 37 / Aufhebungsbereich A

Das Vorranggebiet Windenergienutzung Nr. 37 „VR WEN Essen 02“ umfasst eine Fläche von ca. 1,96 ha. Es befindet sich nördlich von Herbergen. Dieses Vorranggebiet im RROP ergibt sich nicht aus den Abstandskriterien des RROP sondern aus der Übernahme des vorhandenen Windparks.

Das „Sondergebiet Windenergie“ nördlich von Herbergen wurde mit der 16. Änderung des FNP vom 16.07.1999 ausgewiesen und bereits vom ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 35a ausgeklammert, da mit der Darstellung im Flächennutzungsplan schon eine konkrete bauliche Nutzung für diese Fläche vorgesehen war.

Die Abgrenzung des Sondergebietes ergab sich aus dem seinerzeit angewandten Abstandskriterium von 500 m zu Einzelhäusern im Außenbereich. In diesem Rahmen sind hier drei Windenergieanlagen mit einer Höhe von jeweils etwa 100 m entstanden. Damit ist die Landschaft in diesem Bereich bereits erheblich durch bauliche Anlagen vorbelastet.

Nach dem Plankonzept des RROP sollen auch alle vorhandenen planungsrechtlich gesicherten Windparks als Vorranggebiet berücksichtigt werden, auch wenn sie nicht die neuen Kriterien des Landkreises erfüllen (siehe Kap. 4.2.1 der Begründung zum RROP). Daher wurde im RROP auch der vorhandene Windpark nördlich von Herbergen mit dem im FNP der Gemeinde berücksichtigten Abstand von 500 m zu Einzelhäusern im Außenbereich als Vorranggebiet Windenergienutzung übernommen.

3.2 Änderungsbereich C / Baufenster Ünnere Streeke 4

Im Bereich der Wohnbebauung mit Pferdehaltung an der Straße Ünnere Streeke Haus Nr. 4 wurde im Jahr 2025 für einen Ersatzbau einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt.

Um die neue Bebauung auch planungsrechtlich abzusichern, soll das dort bereits vorhandene Baufenster geringfügig nach Süden erweitert werden. Die geringfügige Verschiebung der Abgrenzung der „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“, widerspricht nicht den ursprünglichen Grundzügen des Bebauungsplanes, nach denen die vorhandene Bebauung, einschließlich der im Rahmen des § 35 BauGB möglichen Erneuerungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten, berücksichtigt werden sollte.

3.3 Gesamtgebiet / Ausnahmeregelung Festsetzung Nr. 1.2

Um geringfügige Überschreitungen der Abgrenzung der festgesetzten Baufenster, wie sie im oben beschriebenen Änderungsbereich C vorgenommen wird, zukünftig auch ohne Bebauungsplanänderung vornehmen zu können,

wird für das gesamte Plangebiet mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 eine allgemeine Ausnahmeregelung aufgenommen. Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 1.1:

„1.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Im Bereich der „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ sind bauliche Anlagen mit Ausnahme der nachfolgend genannten Vorhaben nicht zulässig. Zulässig sind die land- oder forstwirtschaftliche und die gartenbauliche Bodenertragsnutzung ohne Gebäude (z.B. Wald, Acker, Grünland, gartenbaulich genutzte Flächen, Baumschulen) und / oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Im Bereich der „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ sind bauliche Anlagen, die das Ziel, die Fläche von Bebauung freizuhalten, nicht mehr als geringfügig beeinträchtigen, ausnahmsweise zulässig. Dies trifft in der Regel auf folgende Anlagen zu:

- *die Neuerrichtung an gleicher Stelle von zulässigerweise errichteten Gebäuden und Anlagen (z.B. Feldscheunen, Güllebehälter u. ä.), die durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört wurden;*
- *einzelne Anlagen und Gebäude bis 100 m² Grundfläche und bzw. 5 m Höhe, jedoch nur soweit diese gem. § 35 BauGB im Außenbereich zulässig sind.*
- *der Wasserwirtschaft dienende bauliche Einrichtungen;*
- *Straßenbau- und Wasserbauvorhaben;*
- *Versorgungsanlagen bzw. ortsgebundene Anlagen zur Gewinnung von Bodenschätzen gem. § 35 Abs.1 Nr.3 BauGB, wenn ihnen öffentliche Belange in Anwendung des § 35 Abs.1 und 3 BauGB nicht entgegenstehen.“*

Wird durch die nachfolgende Ausnahmeregelung 1.2 ergänzt:

„1.2 Ausnahme von der Abgrenzung der Flächen nach Nr.1.1

Von der Abgrenzung der „Flächen die von Bebauung freizuhalten sind“ können Ausnahmen zugelassen werden, soweit öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Dabei dürfen die baulichen Anlagen die festgesetzte Abgrenzung um höchstens 20 m überschreiten und die Überschreitungsflächen dürfen insgesamt höchstens eine Fläche von 5 % des jeweiligen Baugrundstücks bzw. der jeweils bereits berücksichtigten Betriebsfläche einnehmen.“

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist insbesondere die großflächige Freihaltung der Flächen des Außenbereichs von einer Zersiedlung durch Gebäude. Für bereits vorhandene bauliche Anlagen soll dabei ein ausreichender Entwicklungsspielraum belassen bleiben. Die Abgrenzung der Bereiche mit vorhandenen Anlagen und ihre Erweiterungsflächen erfolgte auf Grundlage einer Abschätzung ihres Entwicklungsbedarfs und ihrer tatsächlichen Möglichkeiten. Da die konkrete Art der Umsetzung der beabsichtigten Entwicklung jedoch nicht immer bekannt waren oder ihre räumliche Anordnung nicht ausreichend konkretisiert war, wird für die Entwicklungen eine allgemeine Ausnahmeregelung vorgesehen, nach der die festgesetzte Abgrenzung um bis zu 20 m überschritten werden darf, wenn keine öffentlichen Belange (z.B. des Naturschutzes) beeinträchtigt werden. Weitere Bedingung ist, dass die Über-

schreitungsflächen insgesamt höchstens eine nur untergeordnete Fläche von 5 % des jeweiligen Baugrundstücks bzw. der jeweils bereits berücksichtigten Betriebsfläche, damit ist das im Rahmen der Planung für den jeweiligen Betrieb bzw. die jeweilige private Nutzung vorgesehene „Baufenster“ gemeint, einnehmen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Immissionssituation

Der Bau und die Nutzung von Windenergieanlagen aber auch von Stallanlagen, gewerblichen Anlagen, die bisher nicht möglich waren und durch die Aufhebung der Festsetzung einer „Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist“ wieder möglich werden, wird in der Regel auch mit erheblichen Immissionen verbunden sein. Diese Anlagen sind jedoch nur zulässig, soweit sie im Außenbereich auch ohne Bebauungsplan ohnehin zugelassen werden könnten. Wie in diesen Fällen üblich und gesetzlich geregelt, können die möglichen Immissionskonflikte daher noch ausreichend und rechtzeitig auf der Ebene der Baugenehmigung bzw. der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung behandelt und gelöst werden.

4.2 Natur und Landschaft

Innerhalb der Teilbereiche des Änderungsgebietes, in denen jeweils die Festsetzungen von „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ aufgehoben werden, können zukünftig Vorhaben entstehen, soweit diese im Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugelassen werden können. Mögliche Eingriffe im Sinne des § 14 (Eingriffsregelung) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind damit gem. § 15 Abs. 2 i.V.m. § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln und entsprechend zu kompensieren.

Da eine ergänzende Bebauung im Umfeld einer vorhandenen Hofstelle oder einer Stallanlage bzw. eines vorhandenen Gewerbebetriebs oder eines vorhandenen Windparks mit jeweils intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen entstehen kann, sind erhebliche Beeinträchtigungen für Arten und Lebensgemeinschaften nicht zu erwarten. Soweit jedoch im Einzelfall Lebensräume oder Brutstätten geschützter Arten betroffen sein könnten, sind bei Bedarf im Rahmen der jeweiligen Vorhabenplanung bei der bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigung die Belange des Artenschutzes detailliert zu untersuchen und angemessen zu berücksichtigen.

4.3 Wasserwirtschaft / Überschwemmungsgebiet

Oberflächenwasser

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst geringgehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden. Das bei einer Bebauung innerhalb des Änderungs- und Aufhebungsgebietes anfallende Regen- bzw. Oberflächenwasser ist, entsprechend den bestehenden wasserrechtli-

chen Bestimmungen, soweit es nicht belastet ist, oberirdisch zu versickern oder vor der Einleitung in ein Gewässer entsprechend dem natürlichen Abfluss zurückzuhalten. Für alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (z.B. die Einleitung von Niederschlagwasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer) sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der jeweilig zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

4.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Durch die Planänderung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Erschließungssituation sowie auf die technische Ver- und Entsorgung. Auch die ausreichende Erschließung von geplanten baulichen Anlagen ist, wie für andere Anlagen im Außenbereich, im Rahmen des Bau- bzw. des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

5 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 13 Abs.2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs.2 BauGB an der Planung beteiligt.

Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wird zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis im Internet veröffentlicht und zeitgleich öffentlich im Rathaus der Gemeinde Essen ausgelegt.

Ort und Dauer der Veröffentlichung werden vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Essen (Oldb.), den

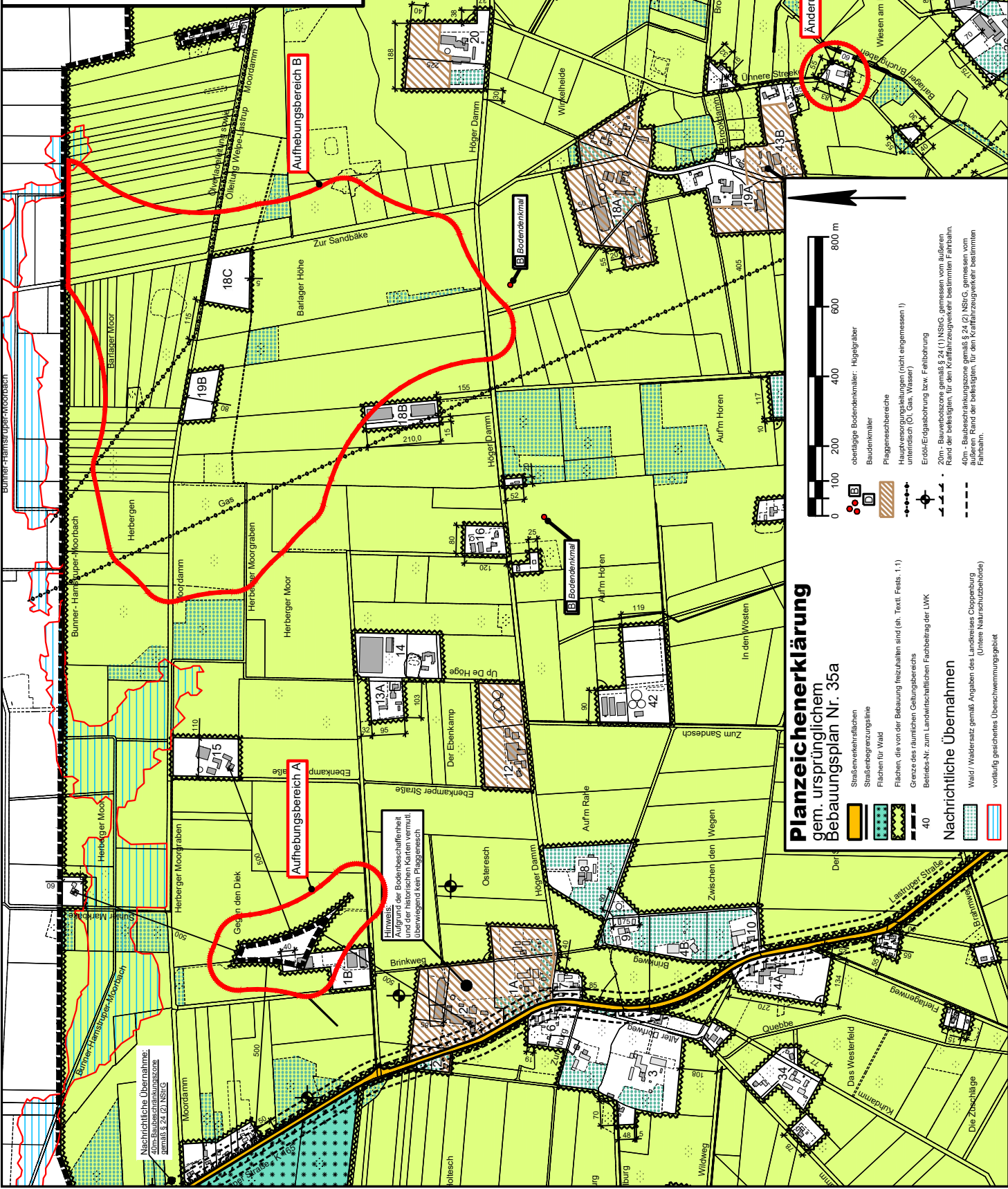
.....

Bürgermeister

Anlagen

1.Ausschnitt aus dem bisher bestehenden Bebauungsplan Nr. 35a

**Anlage 1 der Begründung
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35a
Ausschnitt aus dem ursprünglichen
Bebauungsplan Nr. 35a**



Nachrichtliche Übernahme:
40m-Bauabschänkungszone
gemäß § 24 (2) NSHG

Umweltz:
Aufhebungsbereich A
Aufhebungsbereich B
und der historischen Karten vermutet
Überwiegend kein Prägungssch.

**Planzeichenerklärung
gem. ursprünglichem
Bebauungsplan Nr. 35a**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Wald
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (s. Text, Feats. 1.1)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Bereichs-Nr. zum Landwirtschaftlichen Fachbeitrag der LMK
- 40
- Wald / Wiedersatz gemäß Angaben des Landesamtes Cloppenburg (Ulmer Naturschutzbehörde)
- vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet



- oberirdige Bodendenkmäler: Hügelgräber
- Bodendenkmal
- Prägungsbereiche
- Hauptversickerungsstellen (nicht eingemessen i) unterirdisch (Öl, Gas, Wasser)
- Erdk-Erdgasabstrahlung bzw. Feinabstrahlung
- 20m - Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NSHG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.
- 40m - Bauabschänkungszone gemäß § 24 (2) NSHG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Nachrichtliche Übernahmen

- Wald / Wiedersatz gemäß Angaben des Landesamtes Cloppenburg (Ulmer Naturschutzbehörde)
- vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet