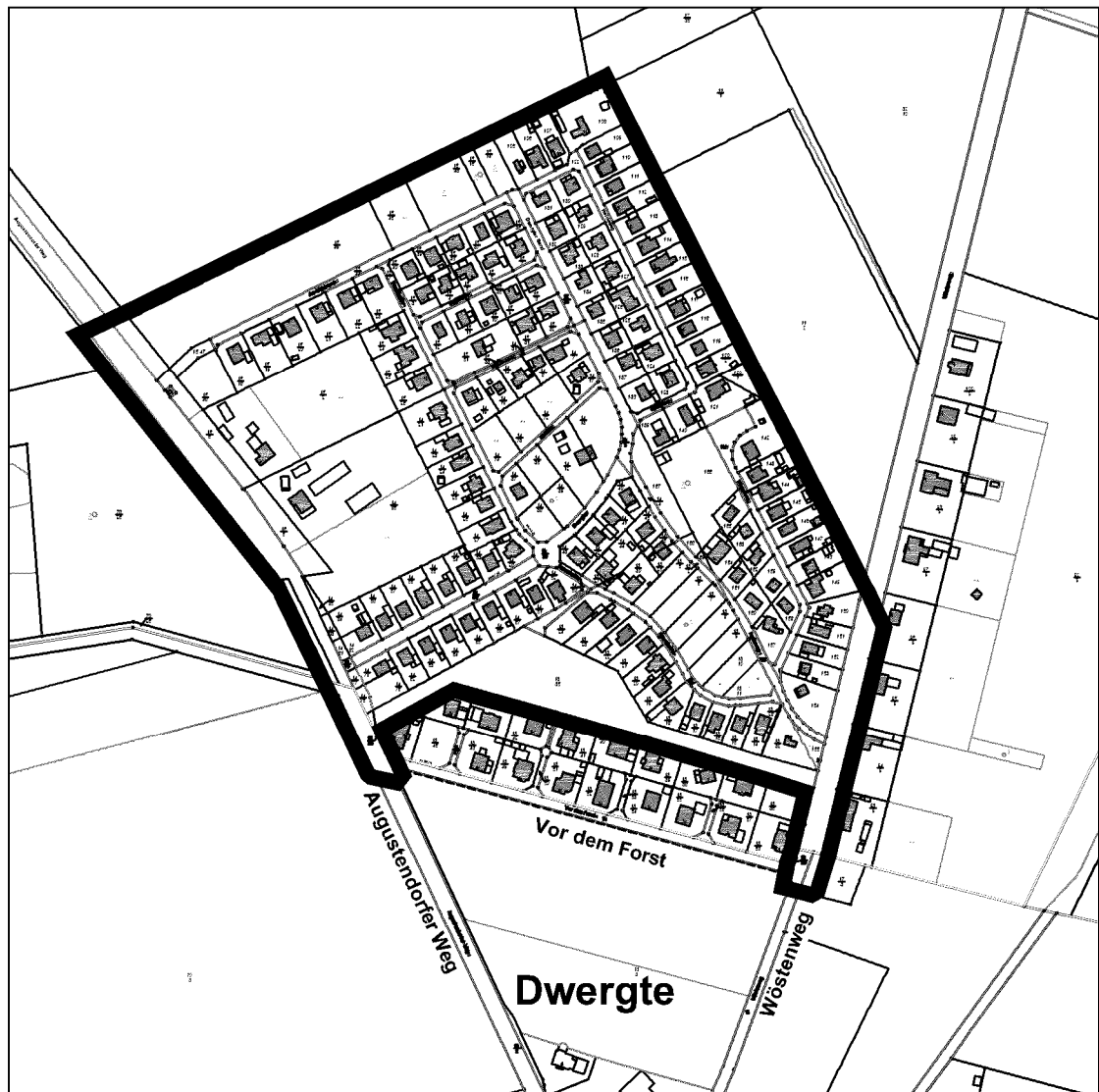


GEMEINDE MOLBERGEN



AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 „DWERGTER SAND II“

SATZUNG UND BEGRÜNDUNG

Fassung für die Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

SATZUNG

GEMEINDE MOLBERGEN**SATZUNG ÜBER DIE
AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 „DWERGTER SAND II“**

Der nördlich von Dwergte gelegene, am 12.09.1975 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 11 „Dwergter Sand II“ wird aufgehoben.

VERFAHRENSVERMERKE**PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG**

Aufgrund § 1 Abs. 8, § 2 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Molbergen die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 als Satzung beschlossen:

Molbergen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Molbergen hat in seiner Sitzung am 02.05.2018 beschlossen, das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Molbergen, den

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Molbergen hat in seiner Sitzung am 19.09.2018 dem Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung gemäß § 3 abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Molbergen, den

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Molbergen hat die Aufhebung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Molbergen, den

.....
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG / IN KRAFT TRETEN

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Molbergen, den

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach in Kraft treten der Aufhebung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim zu Stande kommen der Aufhebung des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Molbergen, den

.....
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

INHALT

1.	Allgemeines.....	7
2.	Abgrenzung und Lage im Raum; Kartengrundlage.....	7
3.	Planerische Vorgaben.....	8
3.1	Regional- und Landesplanung.....	8
3.2	Flächennutzungsplanung.....	8
3.3	Bisherige verbindliche Bauleitplanung.....	10
4.	Fachliche Vorgaben.....	12
4.1	Landschaftsplanung.....	12
4.2	Belange des Denkmalschutzes.....	12
4.3	Belange des Immissionsschutzes.....	12
4.4	Belange des Trinkwasserschutzes.....	13
4.5	Belange des Waldes.....	13
5.	Plankonzeption (Anlass und Zielsetzung).....	14
6.	Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 „Dwergter Sand II“.....	17
7.	Flächenbilanz.....	18
	Bebauungsplan Nr. 11 (Aufhebungsbereich).....	18
8.	Umweltbericht.....	19
8.1	Einleitung.....	19
8.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele dieser Planung.....	19
8.1.2	Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze sowie Fachplanungen und ihre Bedeutung für diese Planung.....	20
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	20
8.2.1	Bestand und Bewertung.....	20
8.2.1.1	Schutzgut Mensch.....	20
8.2.1.2	Schutzgüter des Komplexes Natur und Landschaft.....	20
8.2.1.3	Schutzgüter des Komplexes Kultur- und sonstige Sachgüter.....	22
8.2.1.4	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	22
8.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	22
8.2.2.1	Entwicklung bei Durchführung dieser Planung.....	22
8.2.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	23
8.2.3	Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	23
8.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	23
8.3	Zusätzliche Angaben.....	24
8.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	24
8.3.2	Beschreibung der Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen („Monitoring“).....	24
8.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	25
	Anlagen.....	25

1. ALLGEMEINES

Der nördlich von Dwergte gelegene am 12.09.1975 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 11 „Dwergter Sand II“ soll aufgehoben werden, da sich hier über die Jahre eine Fehlentwicklung aus planungsrechtlicher Sicht eingestellt hat. Statt des auf dem überwiegenden Teil der Fläche festgesetzten der Erholung dienenden Wochenendhausgebiets hat sich als tatsächliche Nutzung ein Wohngebiet entwickelt, wie eine aktuelle Bestandserhebung zeigt. Heute herrscht das Dauerwohnen vor. Durch den entstandenen tatsächlichen Nutzungsmix ist eine Umkehr zum ursprünglichen städtebaulichen Ziel nicht mehr möglich. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 11 „Dwergter Sand II“ aufgehoben werden. Parallel dazu soll durch die 19. Änderung des Flächennutzungsplans die bisherige Darstellung einer Sondergebietsfläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ entfallen und die Fläche stattdessen in den unbeplanten Bereich ohne positive Bauflächendarstellung entlassen werden.

Die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gem. § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Der Rat der Gemeinde Molbergen hat daher beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 „Dwergter Sand II“ aufzuheben; dies geschieht aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 2 und des § 10 BauGB sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, jeweils in der z.Z. geltenden Fassung. Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans 2002 soll gem. § 8 Abs.3 im Parallelverfahren erfolgen.

2. ABGRENZUNG UND LAGE IM RAUM; KARTENGRUNDLAGE

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 11 liegt nördlich der Ortslage des Ortsteils Dwergte in der Gemeinde Molbergen; er erstreckt sich zwischen dem Augustendorfer Weg im Westen und dem Wöstenweg im Osten unmittelbar südlich des Waldgebiets „Dwergter Sand“, das Bestandteil des nördlich und östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes CLP 112 "Dwergter Sand" ist. Erfasst werden die Grundflächen entlang der Straßen und Wege Augustendorfer Weg (östlich davon), Dwergter Sand, Am Waldrand, Hasenheide, Dachsweg, Marderweg, Iltisweg, Heideweg, Fuchsweg, Wieselweg und Wöstenweg (westlich davon). Die Flächen sind größtenteils bebaut; einzelne Teilflächen sind allerdings noch unbebaut, so wie z.B. eine Grünfläche am Südrand. Letztere vermittelt zum dort angrenzenden Bebauungsplan Nr. 47 „Vor dem Forst“ aus dem Jahre 2003, der hier inzwischen aufgesiedelte allgemeine Wohngebiete (WA) festsetzt und seinerzeit bereits südliche Teile des Bebauungsplans Nr. 11 überplant hat.

Der verbliebene relevante Aufhebungsbereich abzüglich des weiterhin rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 47 wurde auf einem Auszug der ALKIS-Daten (© LGLN 2018) im Maßstab 1:2.000 eingezeichnet und ist dieser Begründung als Plananlage Aufhebungsbereich beigelegt (s. dort). Lage und Umriss des Plangebietes sind außerdem aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt 1:10.000) ersichtlich.

Der Änderungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst annähernd die gleichen Grundflächen; allerdings waren und sind die vorhandenen Straßen Augustendorfer Weg und die Straße Wöstenweg nicht Gegenstand der FNP-Darstellung. Außerdem wird eine Teilfläche (im Bebauungsplan Nr. 11 Grünfläche: Sport) unmittelbar nördlich des Bebauungsplanes Nr. 47 nicht mit in die Flächennutzungsplanänderung einbezogen, da diese bereits als Wohnbaufläche (W) im FNP 2002 dargestellt wurde und in Zukunft eine entsprechende Aufsiedlung im Sinne eines Lückenschlusses denkbar ist.

Das nördlich anschließende Waldgebiet „Dwergter Sand“, das Bestandteil des nördlich und östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes CLP 112 "Dwergter Sand" ist, wurde bereits erwähnt. Südlich bilden die Wohngebiete (WA, Bebauungsplan Nr. 47) an der Straße Vor dem Forst die Nachbarschaft; östlich des Wöstenwegs liegen weitere mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke im Außenbereich. Die südlich angrenzenden sowie Teile der östlich benachbarten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

3. PLANERISCHE VORGABEN

3.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) ist seit dem 17.02.2017 in Kraft; damit gilt das LROP 2017. Im LROP liegt Molbergen mit seinen Ortsteilen innerhalb des ländlichen Raumes; zum engeren Planungsraum sind keine besonderen verbindlichen Festlegungen getroffen worden.

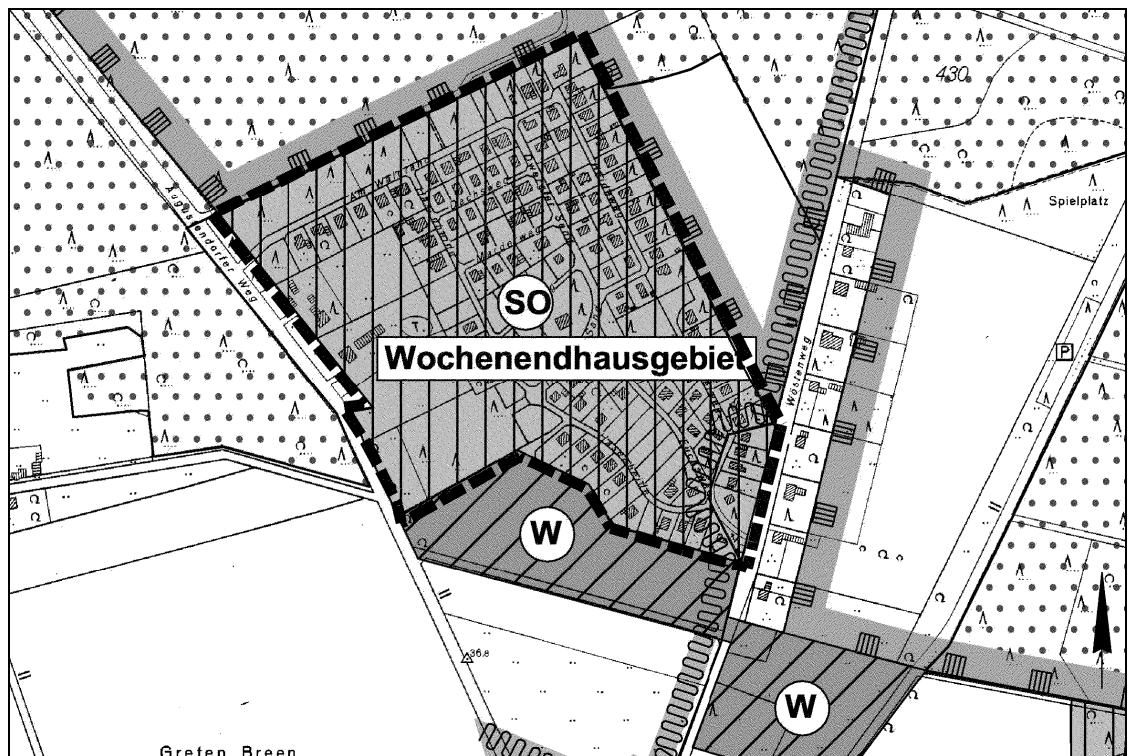
Im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (RROP 2005) ist die Gemeinde Molbergen als Grundzentrum dargestellt. Das Plangebiet selbst liegt laut RROP in einem Vorsorgegebiet für die Erholung. Der nördlich angrenzende Wald und umgebende Bereiche sind überlagernd als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie als Vorranggebiet für die ruhige Erholungsnutzung (R) vorgesehen. Das Plangebiet selbst liegt innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein. Daher sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die die Wassergewinnung gefährden könnten. Die Flächen werden seit vielen Jahren bereits überwiegend von einer Siedlungslage eingenommen und sind bereits zu großen Teilen bebaut. Von daher wird dieses Gebiet künftig nicht erheblich über das gegebene Maß hinaus in seiner Funktion beeinträchtigt werden. Gleichwohl sind im Falle späterer Bauvorhaben die Belange des Grundwasserschutzes zu beachten. Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Thülsfelde des OOWV (Wasserschutzgebiet Thülsfelde gem. Verordnung der Bez. Reg. Weser-Ems, in Kraft seit dem 28.04.2000) und zwar in der hier ausgewiesenen Schutzzone IIIB. Entsprechende Beschränkungen wegen der Baumaterialien und Auflagen wegen des Gewässerschutzes sind jeweils sachgerecht im Baugenehmigungsverfahren auszusprechen.

Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb der im RROP ausgewiesenen Vorrang- und Vorsorgegebiete. Es ist vielmehr Teil des weiß dargestellten Siedlungsraumes rund um Dwergte.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan 2002 (FNP 2002) der Gemeinde Molbergen stellt das Planungsgebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ dar (s. nachfolgender Ausschnitt aus der Plandarstellung des Flächennutzungsplanes 2002). Die westlich und nördlich angrenzenden Flächen sind als Flächen für Wald dargestellt. Nördlich und östlich grenzt außerdem das Landschaftsschutzgebiet CLP 112 "Dwergter Sand" an. Südlich des Planungsgebiets schließt die Darstellung von Wohnbauflächen (W) an, die teilweise durch den Bebauungsplan Nr. 47 bereits als allgemeine Wohngebiete (WA) entwickelt wurden. Ebenfalls im FNP 2002 verzeichnet ist das Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Thülsfelde (s. Kap. 3.1 oben bzw. Kap. 4.4 unten).

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2002 der Gemeinde Molbergen. Ohne Maßstab.



Der Flächennutzungsplan wird nunmehr im Parallelverfahren geändert (19. Änderung des Flächennutzungsplanes 2002, s. nachfolgender Planausschnitt). Damit entfällt im Änderungsbereich die bisherige Darstellung einer Sondergebietsfläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ und die Fläche wird stattdessen in den unbeplanten Bereich ohne positive Bauflächendarstellung entlassen.

Die Flurstücke 15/49, 15/43, 15/16 sowie 15/14, am Nordwestrand des Gebiets (nördlich der Straße Am Waldrand) behalten – nach Auskunft der Unteren Waldbehörde des Landkreises Cloppenburg - auf Grund des gegebenen räumlichen Zusammenhangs mit dem angrenzenden Wald (LSG) und auf Grund ihrer Größe auch nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 ihre Waldfunktion (vgl. Kap. 4.5). Dies war auch bisher auf Basis des entsprechenden Planeinschriebs / Symbol im Bebauungsplan Nr. 11 der Fall (s. Kap. 3.3 und Anlage Nutzungsbestand April 2018 zu dieser Begründung). Diese Flächen werden daher - auch auf Grund ihrer Funktion als Pufferzone zum angrenzenden LSG - im Zuge der 19. Änderung des Flächennutzungsplans als Flächen für Wald dargestellt.

Abb.: Ausschnitt aus der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes 2002 der Gemeinde Molbergen (Entwurfsstand: Oktober 2018, öffentliche Auslegung).
Ohne Maßstab.



3.3 BISHERIGE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

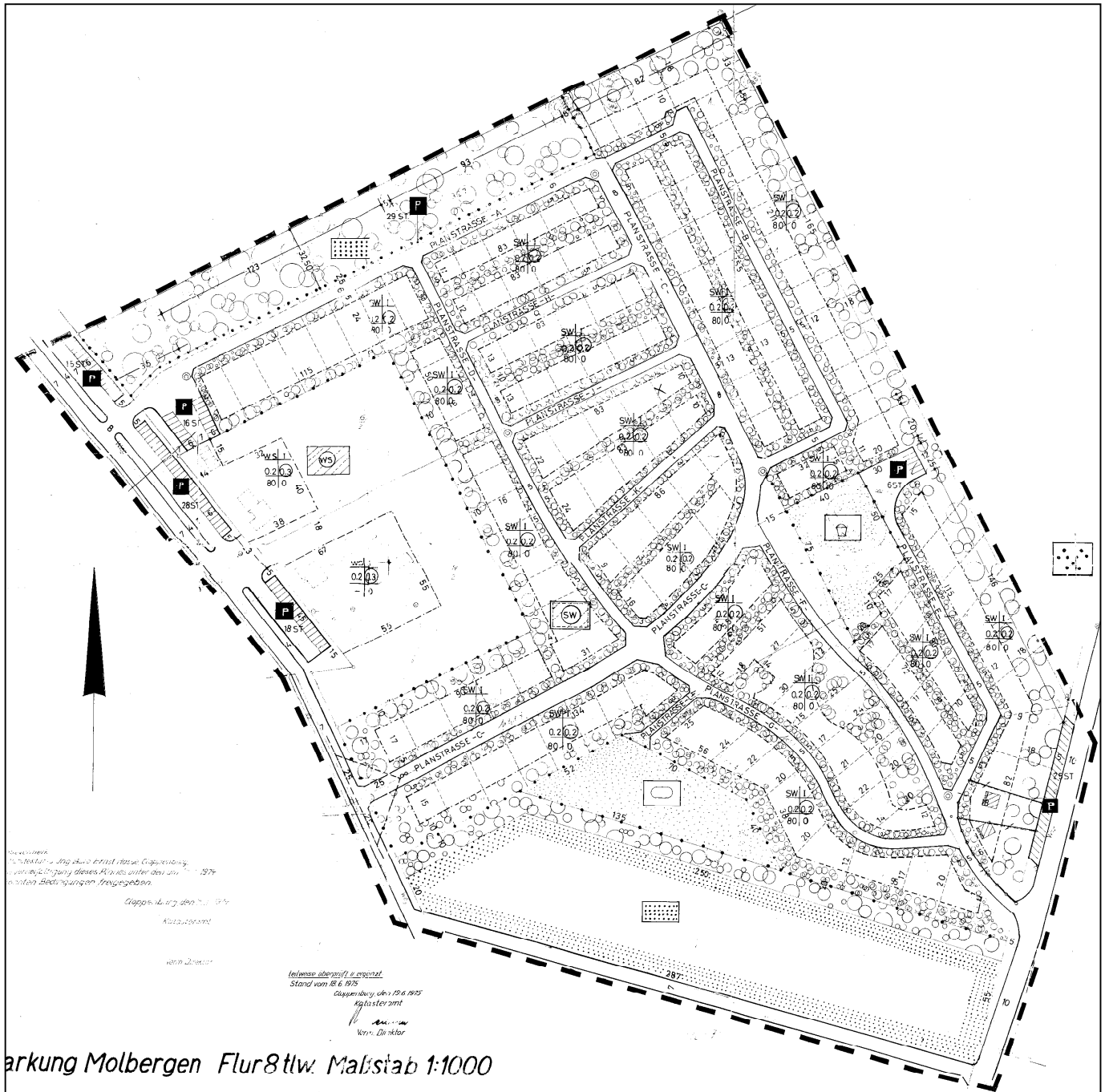
Das Plangebiet wird vom 12.09.1975 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 11 „Dwergter Sand II“ eingenommen (s. nachfolgender Planausschnitt), der nunmehr im Parallelverfahren zur 19. Flächennutzungsplan-Änderung aufgehoben werden soll.

Der Bebauungsplan wurde seinerzeit mit dem Ziel aufgestellt, ein Wochenendhausgebiet im Erholungsgebiet Thülsfelder Talsperre zu entwickeln. Das Plangebiet liegt am Südrand des Landschaftsschutzgebietes CLP 112 "Dwergter Sand". Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ (SW), mit einer GRZ und GFZ von 0,2 und einer eingeschossigen (I), offenen (o) Bauweise festgesetzt; die maximale Grundfläche der Wochenendhäuser darf 80 m² betragen. Im westlichen Bereich wurde die bereits damals bestehende Bebauung mit in den Geltungsbereich einbezogen und als Kleinsiedlungsgebiet (WS) mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,3, ebenfalls als eingeschossige (I), offene (o) Bebauung festgesetzt. Am Nordwestrand erfolgte eine Waldflächenfestsetzung im Übergang zum nördlich angrenzenden Wald. Diverse streifenartige Anpflanzflächen wurden seinerzeit am Rand der Baugrundstücke und an den Gebietsaußenrändern festgesetzt. Hinzu kommen zwei öffentliche Grünflächen: eine Spielplatzfläche sowie eine Sportfläche. Neben den Straßenverkehrsflächen wurden flankierend dazu auch einzelne Parkplatzflächen festgesetzt.

Südlich liegt der Bebauungsplan Nr. 47 „Vor dem Forst“ aus dem Jahre 2003, der hier inzwischen aufgesiedelte allgemeine Wohngebiete (WA) festsetzt und seinerzeit bereits eine südliche Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 11 (dort seinerzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt) überplant hat. Der Aufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 muss daher diese bereits überplante Teilfläche nicht umfassen

(s. Bebauungsplan Nr. 11, Plananlage Aufhebungsbereich, als Anlage zu dieser Begründung). Auf den benachbarten Bebauungsplan Nr. 47 wird auch zeichnerisch in der Anlage Aufhebungsbereich hingewiesen.

Abb.: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Dwergter Sand“ (rechtskräftig seit dem 12.09.1975). Unmaßstäblich.



4. FACHLICHE VORGABEN

4.1 LANDSCHAFTSPLANUNG

Für den Landkreis Cloppenburg liegt ein Landschaftsrahmenplan (LRP) von 1998 vor. Für die Gemeinde Molbergen liegt ein Landschaftsplan (LP) von 1996 vor. Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg von 1998 weist den bestehenden Siedlungskörper im Planungsgebiet in Karte 6 als „stark eingeschränkt“ in seiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Wertstufe 4) aus. Die noch in Karte 9 dargestellte Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) CLP 112 "Dwergter Sand" wurde zwischenzeitlich allerdings verändert; die Fläche des Planungsgebietes wurde vor einiger Zeit aus dem LSG herausgenommen (vgl. bisherige Darstellung des FNP 2002). Nach den Darstellungen des Landschaftsplanes Molbergen von 1996 handelt es sich bei dem Plangebiet um Kulturland von geringer Bedeutung.

Die Pläne der Landschaftsplanung sind in Ihren Darstellungen für das Plangebiet inzwischen überholt, zumal die bauliche Entwicklung auch durch den an den Aufhebungs- bzw. Änderungsbereich angrenzenden und inzwischen auch realisierten Bebauungsplan Nr. 47 weiter voran geschritten ist. Andererseits ergibt sich durch die seit Jahren bestehende Siedlungslage auch kein neuerliches planungsrelevantes Konfliktpotenzial mit der Landschaftsplanung.

4.2 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

Besondere Objekte des Denkmalschutzes sind im Geltungsbereich nicht vorhanden bzw. sind der Gemeinde nicht bekannt geworden. Es wird jedoch auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde wie folgt nachrichtlich hingewiesen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4.3 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Das Gebiet befindet sich nach Kenntnis der Gemeinde außerhalb maßgeblicher und planungsrelevanter Immissionszonen von Tierhaltungsbetrieben. Es ist auch bis auf einzelne Lücken (ca. 11 bereits ausgeteilte aber bis heute unbebaute Grundstücke) bereits vollständig und überwiegend mit Wohnhäusern bebaut. Bislang war hier großflächig ein Wochenendhausgebiet (SW) und in kleineren Teilen ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzt. Im gesamten Gebiet sollen künftig die Regelungen des Innenbereichs analog eines WA-Gebiets gelten. In der Gesamtschau sind daher nach Auf-

fassung der Gemeinde keine Immissionskonflikte mit der Landwirtschaft als Folge dieser (Rück-)Planung zu erwarten.

4.4 BELANGE DES TRINKWASSERSCHUTZES

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Thülsfelde des OOWV (Wasserschutzgebiet Thülsfelde gem. Verordnung der Bez. Reg. Weser-Ems, in Kraft seit dem 28.04.2000) und zwar in der hier ausgewiesenen Schutzzone IIIB. Daher sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die die Wassergewinnung gefährden könnten. Die Flächen werden seit vielen Jahren bereits überwiegend von einer Siedlungslage eingenommen und sind bereits zu großen Teilen bebaut. Von daher wird dieser Teil des Wasserschutzgebiets künftig nicht erheblich über das gegebene Maß hinaus in seiner Funktion beeinträchtigt werden. Gleichwohl sind im Falle späterer Bauvorhaben die Belange des Grundwasserschutzes zu beachten. Entsprechende Beschränkungen wegen der Baumaterialien und Auflagen wegen des Gewässerschutzes sind jeweils sachgerecht im Baugenehmigungsverfahren auszusprechen.

4.5 BELANGE DES WALDES

Das nördlich anschließende Waldgebiet „Dwergter Sand“, das Bestandteil des nördlich und östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes CLP 112 "Dwergter Sand" ist, wurde bereits erwähnt.

Nach Auskunft der zuständigen Unteren Waldbehörde / Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg vom 09.10.2018 werden Teilflächen am Nordwestrand des Gebiets (nördlich der Straße Am Waldrand) wie auch Teilflächen im Südosten des Gebiets nach der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 auf Grund des gegebenen räumlichen Zusammenhangs mit dem angrenzenden Wald (LSG) und/oder auf Grund ihrer Größe Waldfunktionen behalten bzw. wieder erlangen (s. die Anlage „Flächen mit fortdauernder bzw. wieder erlangter Waldfunktion nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11“ zu dieser Begründung). Damit sind hier künftig walddrechtliche Bestimmungen zu beachten.

Es handelt sich zunächst um die Flurstücke 15/49, 15/43, 15/16 sowie 15/14, am Nordwestrand des Gebiets (nördlich der Straße Am Waldrand). Diese haben auf Grund des gegebenen räumlichen Zusammenhangs mit dem angrenzenden Wald (LSG) und auf Grund ihrer Größe Waldfunktionen. Dies war auch bisher auf Basis des entsprechenden Planeinschriebs / Symbol im Bebauungsplan Nr. 11 der Fall (s. Kap. 3.3 und Anlage Nutzungsbestand April 2018 zu dieser Begründung). Diese Flächen werden daher auch auf Grund ihrer Funktion als Pufferzone zum angrenzenden LSG im Zuge der 19. Änderung des Flächennutzungsplans als Flächen für Wald dargestellt.

Die Flurstücke 166, 167 p.p. und 168 erlangen demnach insgesamt - wie in der o.g. Anlage abgegrenzt - nach Aufhebung des Bebauungsplanes wieder Waldeigenschaften. Bei den Flurstücken 166 und 167 handelt es sich dabei um gemeindeeigene Flächen. Da die vor genannten Flächen künftig verinselt innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers liegen, sieht die Gemeinde in der bauleitplanerischen Abwägung von einer Darstellung als Flächen für Wald auf Ebene des Flächennutzungsplans ab. Im Falle einer künftig denkbaren Bebauung dieser Flächen ist jedoch nach Auskunft der Unteren Waldbehörde ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen.

Auch die Reihe der Flurstücke 13/5 bis 13/9 hat demnach insgesamt - wie in der o.g. Anlage abgegrenzt – ungeachtet der Rodung auf den Flurstücken 13/8 und 13/9 in

2017- nach Aufhebung des Bebauungsplanes wieder Waldeigenschaften. Da die vor genannten Flächen künftig verinselt innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers liegen, sieht die Gemeinde in der bauleitplanerischen Abwägung von einer Darstellung als Flächen für Wald auf Ebene des Flächennutzungsplans ab. Im Falle einer künftig denkbaren Bebauung dieser Flächen ist jedoch nach Auskunft der Unteren Waldbehörde ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen.

5. PLANKONZEPTION (ANLASS UND ZIELSETZUNG)

Der nördlich von Dwergte gelegene am 12.09.1975 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 11 „Dwergter Sand II“ soll aufgehoben werden, da sich hier über die Jahre eine Fehlentwicklung aus planungsrechtlicher Sicht eingestellt hat. Statt des auf dem überwiegenden Teil der Fläche festgesetzten der Erholung dienenden Wochenendhausgebiets hat sich als tatsächliche Nutzung ein Wohngebiet entwickelt, wie eine aktuelle Bestandserhebung zeigt. Heute herrscht das Dauerwohnen vor. Durch den entstandenen tatsächlichen Nutzungsmix ist eine Umkehr zum ursprünglichen städtebaulichen Ziel nicht mehr möglich (s.u.).

Daher soll der Bebauungsplan Nr. 11 „Dwergter Sand II“ aufgehoben werden (s. Bebauungsplan Nr. 11, Plananlage Aufhebungsbereich, als Anlage zu dieser Begründung). Parallel dazu soll durch die 19. Änderung des Flächennutzungsplans die bisherige Darstellung einer Sondergebietsfläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ entfallen und die Fläche stattdessen in den unbeplanten Bereich ohne positive Bauflächendarstellung entlassen werden.

Der Bebauungsplan wurde seinerzeit mit dem Ziel aufgestellt, ein Wochenendhausgebiet im Erholungsgebiet Thülsfelder Talsperre zu entwickeln. Bereits Mitte der 80iger Jahre, spätestens Ende der 90iger Jahre wurde deutlich, dass sich das Sondergebiet hinsichtlich der Nutzung nicht zu einem Wochenendhausgebiet, sondern zu einem Wohngebiet entwickelt hat.

Im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung wurde der bauliche Bestand durch das Katasteramt Cloppenburg (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Nds.) in den Monaten August/September 2015 eingemessen. Die Kostenübernahme erfolgte zu 100% durch die Gemeinde Molbergen. Eine flächendeckende Aufnahme des Nutzungsbestandes erfolgte durch die Gemeinde im Jahre 2017 und wurde im April 2018 noch einmal aktualisiert (s. Bebauungsplan Nr. 11, Nutzungsbestand April 2018, als Anlage zu dieser Begründung). Es zeigt sich, dass von 145 bebauten Grundstücken lediglich noch 23 mit einem Wochenendhaus / Ferienhaus bestückt sind; auf 122 Grundstücken findet demnach Dauerwohnen statt. Im Bestand des festgesetzten Wochenendhausgebiets (SW) ist heute außerdem eine Physiotherapie-Praxis vorhanden. Im als Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzten Westteil des Bebauungsplans ist neben einem Wohnen mit Kleintierhaltung auch eine Kfz-Reparatur-Werkstatt ansässig. Einzelne Flächen (ca. 11 bereits ausgeteilte Grundstücke) sind noch unbebaut. Der seinerzeit festgesetzte Spielplatz wurde ebenso wie der Sportplatz nicht hergestellt. Auch sind die entlang der Straßen Augustendorfer Weg, Am Waldrand und Wöstenweg festgesetzten Parkplatzflächen so nicht hergestellt worden.

Eine dauerhafte Wohnnutzung ist mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines Sondergebiets für die Erholung (hier: Wochenendhausgebiet) nicht vereinbar. Der Begriff des Wohnens ist u.a. durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit gekennzeichnet. Prägendes Merkmal der in einem Sondergebiet nach § 10 BauNVO zulässigen Unterbringungsmöglichkeiten ist aber das gelegentliche Wohnen während der Freizeit bzw. zu Erholungszwecken. Sondergebiete nach § 10 BauNVO kommen daher

grundsätzlich nicht für Unterbringungsmöglichkeiten in Betracht, die dem dauernden Wohnen dienen; dies ist den Baugebieten nach den §§ 2 ff. BauNVO vorbehalten. In Sondergebieten für die Erholung nach § 10 BauNVO darf nicht dauerhaft gewohnt werden. Das dauerhafte Wohnen ist vielmehr die allgemeine Zweckbestimmung eines reinen Wohngebiets (WR, § 3 Abs. 1 BauNVO) oder eines allgemeinen Wohngebiets (WA, § 4 Abs. 1 BauNVO).

Im Zusammenhang mit der Art der baulichen Nutzung ist daher davon auszugehen, dass durch den entstandenen tatsächlichen Nutzungsmix (s. obige Ausführungen zum Bestand und die entsprechende Anlage zu dieser Begründung) eine Umkehr zum ursprünglichen städtebaulichen Ziel nicht mehr möglich ist.

Die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gem. § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Auch die Aufhebung eines Bebauungsplans (ganz oder teilweise) muss städtebaulich erforderlich sein. Die Planungsschranke des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gilt ebenso wie das Abwägungsgebot auch für die ersatzlose Aufhebung eines Bebauungsplans. Daher muss auch der Aufhebung eines Bebauungsplans wegen ihrer bodenordnerischen Konsequenzen für die Nutzung des Eigentums eine ordnungsgemäße Abwägung der abwägungsrelevanten Belange vorausgehen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 und der parallelen Rückplanung auf Ebene des Flächennutzungsplans verfolgt die Gemeinde eine positive städtebauliche Planungskonzeption. An Stelle der nicht mehr umsetzbaren Plankonzeption des ursprünglichen Bestandsbebauungsplans sollen zukünftig die planersetzenden Bestimmungen des § 34 (Innenbereich) treten.

Der bestehende und weitgehend arrandierte Siedlungsansatz - insbesondere auch im Zusammenspiel mit dem südlich daran anschließenden allgemeinen Wohngebiet (WA) des Bebauungsplans Nr. 47 – ist von einigem Gewicht (im Zusammenhang bebauter Bereich) und der tatsächlich bestehende Nutzungsmix lassen künftig eine Einordnung des Gebiets gemäß § 34 Abs. 2 BauGB als allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) zu; der Bestand entspricht nach Auffassung der Gemeinde in seiner Eigenart diesem Baugebietstyp. Nach Aufhebung des Bebauungsplans und der Rückplanung auf Ebene des Flächennutzungsplans beurteilt sich künftig gemäß § 34 Abs. 2 die Zulässigkeit eines Vorhabens allein danach, ob es nach der BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig wäre; auf die nur ausnahmsweise zulässigen Vorhaben (vgl. § 4 Abs. 3 BauNVO, z.B. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) ist § 31 Abs. 1 BauGB, im Übrigen § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Damit ist nach Auffassung der Gemeinde eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Basis der Innenbereichsregelungen gewährleistet. Über Bauanträge ist künftig im Einzelfall nach den Innenbereichsregelungen unter Anwendung des § 34 Abs. 2 (s.o.) zu entscheiden, wobei dann auch bauordnungsrechtliche und andere Regelungen wie z.B. des Wasserrechts oder anderer selbständig geltender Fachgesetze z.B. aus den Bereichen Naturschutz und Waldrecht zu beachten sind.

Für die Einordnung als WA spricht die überwiegende dauerhafte Wohnnutzung, demgegenüber die erholungsmäßige Wohnnutzung (Wochenend- bzw. Ferienhäuser) zahlenmäßig deutlich untergeordnet ist. Durch den kürzlich eingeführten § 13 a BauNVO ist außerdem der Status von Ferienwohnungen in verschiedenen Baugebieten geklärt worden. Demnach besteht für Ferienwohnungen in einem (hier faktischen) allgemeinen Wohngebiet (WA) eine Zulassungsmöglichkeit auf Basis des § 4 Abs. 3 Nr. 2, zumal wenn diese Wohnungen bereits im Bestand vorhanden sind. Der Gebietscharakter eines WA bleibt im vorliegenden Fall gewahrt, da das Mengenverhältnis zwischen Dauerwohnen und Erholungswohnen sich realistischer Weise nicht mehr wesentlich verschieben wird. Auch für die übrigen bestehenden Nutzungen be-

stehen in einem WA Zulässigkeitsvoraussetzungen. So wird der bestehende Kfz-Betrieb von der Gemeinde nach Lage, Größe und Immissionscharakteristik als WA-verträglich angesehen, so dass auch hier auf Basis des § 4 Abs. 3 Nr. 2 (sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb) eine Zulässigkeit gesehen wird. Sollte die Physiotherapie-Praxis ebenfalls als gewerbliche Nutzung in einem eigens dafür errichteten Gebäude zu werten sein, gilt für sie das zuvor Ausgeführte entsprechend; im Übrigen sind Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) ebenfalls zulässig. Bei einer baulichen Entwicklung der verbliebenen unbebauten Grundstücke ist unter Rückgriff auf den § 4 BauNVO im Zuge der erforderlichen Einzelfallgenehmigungen daher zunächst eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erwarten. Um künftig eine städtebaulich einheitliche Beurteilung des Gebiets nach den Regelungen des Innenbereichs zu ermöglichen, ist auch die Aufhebung des bislang als Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzten Teils des Bebauungsplans geboten.

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 und die Rückplanung auf Ebene des Flächennutzungsplans sind auch notwendig, um erforderlich gewordene Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen auf den Grundstücken und an den Gebäuden legal durchführen zu können, da im Bestand bereits vielfach gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans - auch bezogen auf Art und Maß der baulichen Nutzung - verstoßen wurde. Neue Baugenehmigungen oder Nachgenehmigungen könnten daher bei Fortgeltung des bestehenden Bebauungsplans für den weitaus überwiegenden Teil der Grundstücke nicht erteilt werden. Über Bauanträge ist nach Aufhebung des Bebauungsplans künftig im Einzelfall nach den Innenbereichsregelungen unter Anwendung des § 34 Abs. 2 (s.o.) zu entscheiden, wobei dann auch bauordnungsrechtliche und andere Regelungen wie z.B. des Wasserrechts oder anderer selbständig geltender Fachgesetze z.B. aus den Bereichen Naturschutz und Waldrecht zu beachten sind.

In der Gesamtschau sieht die Gemeinde kein Erfordernis für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für das Gebiet oder auch nur Teile des Gebiets. Sie behält sich jedoch ausdrücklich die Option vor, künftig die Entwicklung im Gebiet oder nur in Teilen des Gebiets über Satzungen oder Bebauungspläne zu steuern, falls sich städtebaulich unerwünschte Entwicklungen andeuten oder ergeben sollten, die solche Regelungen erforderlich machen würden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Teilflächen am Nordwestrand des Gebiets (nördlich der Straße Am Waldrand) wie auch Teilflächen im Südosten des Gebiets nach der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 auf Grund des gegebenen räumlichen Zusammenhangs mit dem angrenzenden Wald zum einen weiterhin materiell rechtlich als Wald zu behandeln sein werden, zum anderen auf Grund ihrer Größe Waldfunktionen wieder erlangen werden. Damit sind hier künftig im Einzelfall walddrechtliche Bestimmungen zu beachten (vgl. Kap. 4.5 Belange des Waldes).

Das bisherige Erschließungssystem ist nur gering leistungsfähig, da es ursprünglich entsprechend der Nutzungsintensität eines der Erholung dienenden Wochenendhausgebiets ausgelegt wurde. Es wird daher absehbar ein Ausbau erforderlich, um den Anforderungen eines Baugebiets (hier WA) gerecht zu werden. Die Gemeinde strebt eine Umsetzung im Jahr 2019 an. Der Anschluss an das örtlich und regionale Verkehrsnetz erfolgt künftig wie bisher über die angrenzende Augustendorfer Straße und auch den Wöstenweg.

Wie bisher muss die Oberflächenentwässerung auch künftig über dezentrale Versickerungseinrichtungen erfolgen. Eine sachgerechte Prüfung erfolgt auf Ebene des jeweiligen Bauantrags- / Baugenehmigungsverfahrens. Die Schutzwasserentsorgung erfolgt wie bisher auch künftig zentral; das Gebiet ist bereits an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

7. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

Alle Flächenwerte stellen CAD-Abgriffe dar und sind daher abhängig von der Geometrie und Genauigkeit der Planunterlage (hier: ALKIS-Daten im UTM-Format). Eine korrigierte Vermessung vor Ort wird naturgemäß zu abweichenden Werten führen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 (AUFHEBUNGSBEREICH)

Bestand:

(gem. Bebauungsplan Nr. 11)

Sondergebiet Wochenendhäuser (SW), Kleinsiedlungsgebiet (WS), Straßen, Parkplätze und Wege, Grünflächen und Anpflanzflächen sowie Flächen für Wald	142.380 m ²
gesamt	142.380 m²

Planung:

Bereich ohne verbindliche Bauleitplanung	142.380 m ²
gesamt	142.380 m²

8. UMWELTBERICHT

8.1 EINLEITUNG

8.1.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DIESER PLANUNG

Der nördlich von Dwergte gelegene am 12.09.1975 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 11 „Dwergter Sand II“ soll aufgehoben werden, da sich hier über die Jahre eine Fehlentwicklung aus planungsrechtlicher Sicht eingestellt hat. Statt des auf dem überwiegenden Teil der Fläche festgesetzten der Erholung dienenden Wochenendhausgebiets hat sich als tatsächliche Nutzung ein Wohngebiet entwickelt, wie eine aktuelle Bestandserhebung zeigt. Heute herrscht das Dauerwohnen vor. Durch den entstandenen tatsächlichen Nutzungsmix ist eine Umkehr zum ursprünglichen städtebaulichen Ziel nicht mehr möglich.

Daher soll der Bebauungsplan Nr. 11 „Dwergter Sand II“ aufgehoben werden (s. Bebauungsplan Nr. 11, Plananlage Aufhebungsbereich, als Anlage zu dieser Begründung). Parallel dazu soll durch die 19. Änderung des Flächennutzungsplans die bisherige Darstellung einer Sondergebietsfläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ entfallen und die Fläche stattdessen in den unbeplanten Bereich ohne positive Bauflächendarstellung entlassen werden.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 und der parallelen Rückplanung auf Ebene des Flächennutzungsplans verfolgt die Gemeinde eine positive städtebauliche Planungskonzeption. An Stelle der nicht mehr umsetzbaren Plankonzeption des ursprünglichen Bestandsbebauungsplans sollen zukünftig die planersetzenden Bestimmungen des § 34 (Innenbereich) treten.

Der bestehende und weitgehend arrondierte Siedlungsansatz - insbesondere auch im Zusammenspiel mit dem südlich daran anschließenden allgemeinen Wohngebiet (WA) des Bebauungsplans Nr. 47 – ist von einigem Gewicht (im Zusammenhang bebauter Bereich) und der tatsächlich bestehende Nutzungsmix lassen künftig eine Einordnung des Gebiets gemäß § 34 Abs. 2 BauGB als allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) zu; der Bestand entspricht nach Auffassung der Gemeinde in seiner Eigenart diesem Baugebietstyp. Nach Aufhebung des Bebauungsplans und der Rückplanung auf Ebene des Flächennutzungsplans beurteilt sich künftig gemäß § 34 Abs. 2 die Zulässigkeit eines Vorhabens allein danach, ob es nach der BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig wäre; auf die nur ausnahmsweise zulässigen Vorhaben (vgl. § 4 Abs. 3 BauNVO, z.B. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) ist § 31 Abs.1 BauGB, im Übrigen § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Damit ist nach Auffassung der Gemeinde eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Basis der Innenbereichsregelungen gewährleistet. Über Bauanträge ist künftig im Einzelfall nach den Innenbereichsregelungen unter Anwendung des § 34 Abs. 2 zu entscheiden, wobei dann auch bauordnungsrechtliche und andere Regelungen wie z.B. des Wasserrechts oder anderer selbständig geltender Fachgesetze z.B. aus den Bereichen Naturschutz und Waldrecht zu beachten sind.

Weitere Ausführungen zur Konzeption (Anlas und Zielsetzung) dieser Bauleitplanung sowie die Flächenbilanz sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung (s.o.) zu entnehmen.

8.1.2 UMWELTSCHUTZZIELE EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE SOWIE FACHPLANUNGEN UND IHRE BEDEUTUNG FÜR DIESE PLANUNG

Es sind die allgemeinen Umweltschutzziele, wie sie nach dem Baugesetzbuch in der gemeindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, zu beachten.

Sonstige planerische und fachliche Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, der Landschaftsplanung sowie der bisherigen Bauleitplanung sind an entsprechender Stelle der Begründung weiter oben berücksichtigt (s.a. Kap. 3 und 4).

8.2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

8.2.1 BESTAND UND BEWERTUNG

8.2.1.1 SCHUTZGUT MENSCH

Das Gebiet befindet sich nach Kenntnis der Gemeinde außerhalb maßgeblicher und planungsrelevanter Immissionszonen von Tierhaltungsbetrieben. Es ist auch bis auf einzelne Lücken (ca. 11 bereits ausgeteilte aber bis heute unbebaute Grundstücke) bereits vollständig und überwiegend mit Wohnhäusern bebaut. Bislang war hier großflächig ein Wochenendhausgebiet (SW) und in kleineren Teilen ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzt. Im gesamten Gebiet sollen künftig die Regelungen des Innenbereichs analog eines WA-Gebiets gelten. In der Gesamtschau sind daher nach Auffassung der Gemeinde keine Immissionskonflikte mit der Landwirtschaft als Folge dieser (Rück-)Planung zu erwarten.

8.2.1.2 SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES NATUR UND LANDSCHAFT

Die Schutzgüter der Eingriffsregelung betreffend ergeben sich durch diese Bauleitplanung (Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 und Rückplanung auf Ebene des Flächennutzungsplans) keine planungsrelevanten Eingriffs- oder Kompensationstatbestände gegenüber dem Bestand, die zu bilanzieren wären. Ausweislich der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 11 (Stand: 15.01.1975) waren als planinterne oder planexterne zu wertende Kompensationsmaßnahmen nicht vorgesehen gewesen.

Das Planungsgebiet ist bis auf einzelne Lücken (ca. 11 bereits ausgeteilte Grundstücke) bereits vollständig und überwiegend mit Wohnhäusern bebaut (vgl. Kap. 5 der Begründung). Bislang war ein großflächig ein Wochenendhausgebiet (SW) in Teilen ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzt. Im gesamten Gebiet sollen künftig die Regelungen des Innenbereichs analog eines WA-Gebiets gelten.

Über Bauanträge ist nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 und der Rückplanung auf Ebene des Flächennutzungsplans künftig im Einzelfall nach den Innenbereichsregelungen unter Anwendung des § 34 Abs. 2 zu entscheiden, wobei dann auch bauordnungsrechtliche und andere Regelungen wie z.B. des Wasserrechts oder anderer selbständig geltender Fachgesetze z.B. aus den Bereichen Naturschutz und Waldrecht zu beachten sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Thülsfelde des OOWV (Wasserschutzgebiet Thülsfelde gem. Verordnung der Bez. Reg. Weser-Ems, in Kraft seit dem 28.04.2000) und zwar in der hier ausgewiesenen Schutzzone IIIB. Daher sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die die Wassergewinnung gefährden könnten. Die Flächen werden seit vielen Jahren bereits überwiegend von einer Siedlungslage eingenommen und sind

bereits zu großen Teilen bebaut. Von daher wird dieser Teil des Wasserschutzgebiets künftig nicht erheblich über das gegebene Maß hinaus in seiner Funktion beeinträchtigt werden. Gleichwohl sind im Falle späterer Bauvorhaben die Belange des Grundwasserschutzes zu beachten. Entsprechende Beschränkungen wegen der Baumaterialien und Auflagen wegen des Gewässerschutzes sind jeweils sachgerecht im Baugenehmigungsverfahren auszusprechen.

Das nördlich anschließende Waldgebiet „Dwergter Sand“, ist Bestandteil des nördlich und östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes CLP 112 "Dwergter Sand".

Nach Auskunft der zuständigen Unteren Waldbehörde / Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg vom 09.10.2018 werden Teilflächen am Nordwestrand des Gebiets (nördlich der Straße Am Waldrand) wie auch Teilflächen im Südosten des Gebiets nach der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 auf Grund des gegebenen räumlichen Zusammenhangs mit dem angrenzenden Wald (LSG) und/oder auf Grund ihrer Größe Waldfunktionen behalten bzw. wieder erlangen (s. die Anlage „Flächen mit fortdauernder bzw. wieder erlangter Waldfunktion nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11“ zu dieser Begründung). Damit sind hier künftig walddrechtliche Bestimmungen zu beachten.

Es handelt sich zunächst um die Flurstücke 15/49, 15/43, 15/16 sowie 15/14, am Nordwestrand des Gebiets (nördlich der Straße Am Waldrand). Diese haben auf Grund des gegebenen räumlichen Zusammenhangs mit dem angrenzenden Wald (LSG) und auf Grund ihrer Größe Waldfunktionen. Dies war auch bisher auf Basis des entsprechenden Planeinschriebs / Symbol im Bebauungsplan Nr. 11 der Fall (s. Kap. 3.3 und Anlage Nutzungsbestand April 2018 zu dieser Begründung). Diese Flächen werden daher auch auf Grund ihrer Funktion als Pufferzone zum angrenzenden LSG im Zuge der 19. Änderung des Flächennutzungsplans als Flächen für Wald dargestellt.

Die Flurstücke 166, 167 p.p. und 168 erlangen demnach insgesamt - wie in der o.g. Anlage abgegrenzt - nach Aufhebung des Bebauungsplanes wieder Waldeigenschaften. Bei den Flurstücken 166 und 167 handelt es sich dabei um gemeindeeigene Flächen. Da die vor genannten Flächen künftig verinselt innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers liegen, sieht die Gemeinde in der bauleitplanerischen Abwägung von einer Darstellung als Flächen für Wald auf Ebene des Flächennutzungsplans ab. Im Falle einer künftig denkbaren Bebauung dieser Flächen ist jedoch nach Auskunft der Unteren Waldbehörde ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen.

Auch die Reihe der Flurstücke 13/5 bis 13/9 hat demnach insgesamt - wie in der o.g. Anlage abgegrenzt – ungeachtet der Rodung auf den Flurstücken 13/8 und 13/9 in 2017- nach Aufhebung des Bebauungsplanes wieder Waldeigenschaften. Da die vor genannten Flächen künftig verinselt innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers liegen, sieht die Gemeinde in der bauleitplanerischen Abwägung von einer Darstellung als Flächen für Wald auf Ebene des Flächennutzungsplans ab. Im Falle einer künftig denkbaren Bebauung dieser Flächen ist jedoch nach Auskunft der Unteren Waldbehörde ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass diese Bauleitplanung (Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 und Rückplanung auf Ebene des Flächennutzungsplans) zu keinen wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Komplexes Natur- und Landschaft führt.

8.2.1.3 SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Besondere Kultur- und Sachgüter, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung (Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 und Rückplanung auf Ebene des Flächennutzungsplans) zu rechnen wäre, sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Es wird jedoch wie üblich auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde wie folgt hingewiesen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

8.2.1.4 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

Durch die vorliegende Bauleitplanung (Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 und Rückplanung auf Ebene des Flächennutzungsplans) sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch sich verstärkende negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft andererseits sowie Kultur- und Sachgütern im Plangebiet zu erwarten.

8.2.2 PROGNOSEN ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

8.2.2.1 ENTWICKLUNG BEI DURCHFÜHRUNG DIESER PLANUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 und der parallelen Rückplanung auf Ebene des Flächennutzungsplans verfolgt die Gemeinde eine positive städtebauliche Planungskonzeption. An Stelle der nicht mehr umsetzbaren Plankonzeption des ursprünglichen Bestandsbebauungsplans werden zukünftig die planersetzenden Bestimmungen des § 34 (Innenbereich) treten.

Damit soll die Grundlage für neue Baugenehmigungen oder Nachgenehmigungen – insbesondere im Bereich der zum Dauerwohnen genutzten Grundstücke und Gebäude – gelegt werden, die bei Fortbestand der bisherigen bauleitplanerischen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 11 bzw. der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht erteilt werden könnten.

Nach Auffassung der Gemeinde ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Basis der Innenbereichsregelungen gewährleistet. Über Bauanträge ist künftig im Einzelfall nach den Innenbereichsregelungen unter Anwendung des § 34 Abs. 2 (s. Kap. 5 der Begründung) zu entscheiden, wobei dann auch bauordnungsrechtliche und andere Regelungen wie z.B. des Wasserrechts oder anderer selbständig geltender Fachgesetze z.B. aus den Bereichen Naturschutz und Waldrecht zu beachten sind.

8.2.2.2 ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 und die Rückplanung auf Ebene des Flächennutzungsplans ist notwendig, um erforderlich gewordene Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen auf den Grundstücken und an den Gebäuden legal durchführen zu können, da im Bestand bereits vielfach gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans - auch bezogen auf Art und Maß der baulichen Nutzung - verstoßen wurde. Neue Baugenehmigungen oder Nachgenehmigungen könnten bei Fortgeltung der bestehenden Bauleitplanung für den weitaus überwiegenden Teil der Grundstücke nicht erteilt werden. Die städtebaulichen Missstände würden fortauern zum Nachteil der Öffentlichkeit und insbesondere vieler Anwohner.

8.2.3 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Es handelt sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um die Aufhebung eines Bebauungsplanes bzw. um eine Rückplanung / Entlassung eines Gebietes in den sonstigen unbeplanten Bereich auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Bis auf die nachrichtliche Übernahme von Waldflächen werden Festsetzungen und Darstellungen auf Ebene der Bauleitplanung von daher nicht getroffen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass diese Bauleitplanung (Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 und Rückplanung auf Ebene des Flächennutzungsplans) zu keinen wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung führen wird.

8.2.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Diese Bauleitplanung (Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 und Rückplanung auf Ebene des Flächennutzungsplans) ist erforderlich, da durch den entstandenen tatsächlichen Nutzungsmix (s. Ausführungen in Kap. 5 dieser Begründung) eine Umkehr zum ursprünglichen städtebaulichen Ziel, Entwicklung eines Sondergebiets für die Erholung (hier: Wochenendhausgebiet) nicht mehr möglich ist.

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 und die Rückplanung auf Ebene des Flächennutzungsplans ist notwendig, um erforderlich gewordene Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen auf den Grundstücken und an den Gebäuden legal durchführen zu können, da im Bestand bereits vielfach gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans - auch bezogen auf Art und Maß der baulichen Nutzung - verstoßen wurde. Neue Baugenehmigungen oder Nachgenehmigungen könnten bei Fortgeltung der bestehenden Bauleitplanung für den weitaus überwiegenden Teil der Grundstücke nicht erteilt werden.

Nach Auffassung der Gemeinde ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Basis der Innenbereichsregelungen gewährleistet. Über Bauanträge ist künftig im Einzelfall nach den Innenbereichsregelungen unter Anwendung des § 34 Abs. 2 (s. Kap. 5 der Begründung) zu entscheiden, wobei dann auch bauordnungsrechtliche und andere Regelungen wie z.B. des Wasserrechts oder anderer selbständig geltender Fachgesetze z.B. aus den Bereichen Naturschutz und Waldrecht zu beachten sind.

Daher haben sich aus Sicht der Gemeinde hier keine wesentlich anderen Planungsmöglichkeiten ergeben.

In der Gesamtschau sieht die Gemeinde derzeit auch kein Erfordernis für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für das Gebiet oder auch nur Teile des Gebiets. Sie behält sich jedoch ausdrücklich die Option vor, künftig die Entwicklung im Gebiet oder nur in Teilen des Gebiets über Satzungen oder Bebauungspläne zu steuern, falls sich städtebaulich unerwünschte Entwicklungen andeuten oder ergeben sollten, die solche Regelungen erforderlich machen würden.

8.3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

8.3.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN

Bei der Aufstellung dieser Bauleitplanung wurden keine solchen technischen Verfahren angewendet, die hier zu behandeln wären.

8.3.2 BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN („MONITORING“)

Die Gemeinde geht davon aus, dass diese Bauleitplanung (Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 und Rückplanung auf Ebene des Flächennutzungsplans) zu keinen wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung führen wird.

Das Monitoring bezweckt keine generelle Vollzugskontrolle oder Nachsteuerung gültiger Pläne. Es soll vielmehr erreichen, dass Auswirkungen der Planung beobachtet werden, um zu erkennen, falls erheblich nachteiligere Auswirkungen verursacht werden, als sie bei der Planung vorhergesehen und damit in die Abwägung einbezogen wurden.

Die Gemeinde wird daher in gewissen Zeitabständen Überwachungsmaßnahmen durchführen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erfassen. Außerdem wird auf bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden zurückgegriffen.

8.3.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der nördlich von Dwergte gelegene am 12.09.1975 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 11 „Dwergter Sand II“ wird aufgehoben. Im aus der verbindlichen Bauleitplanung entlassenen Bereich sollen stattdessen künftig die planersetzenden Bestimmungen des § 34 (Innenbereich) zur Anwendung kommen (s. Kap. 5).

Im Zuge der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes 2002 (Parallelverfahren zum Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 11) entfällt im Änderungsbereich die bisherige Darstellung einer Sondergebietsfläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ und die Fläche wird stattdessen in den unbeplanten Bereich ohne positive Bauflächendarstellung entlassen. Am Nordwestrand des Gebiets (nördlich der Straße Am Waldrand) werden Teilflächen auf Basis von Auskünften der zuständigen Unteren Waldbehörde des Landkreises Cloppenburg als Flächen für Wald dargestellt.

Die Gemeinde geht davon aus, dass diese Bauleitplanung (Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 und Rückplanung auf Ebene der 19. Änderung des Flächennutzungsplans) zu keinen wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung führen wird.

ANLAGEN

- Bebauungsplan Nr. 11, Plananlage Aufhebungsbereich, 1:2.000, 1 Blatt DIN A3
- Bebauungsplan Nr. 11, Nutzungsbestand April 2018, 1:2.000, 1 Blatt DIN A3
- Flächen mit fortdauernder bzw. wieder erlangter Waldfunktion nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11, Luftbild 2017 mit Waldflächeneintragung A [m²], Maßstab 1:2.500, Auskunft der Unteren Waldbehörde des Landkreises Cloppenburg, 09.10.2018, 1 Blatt DIN A4