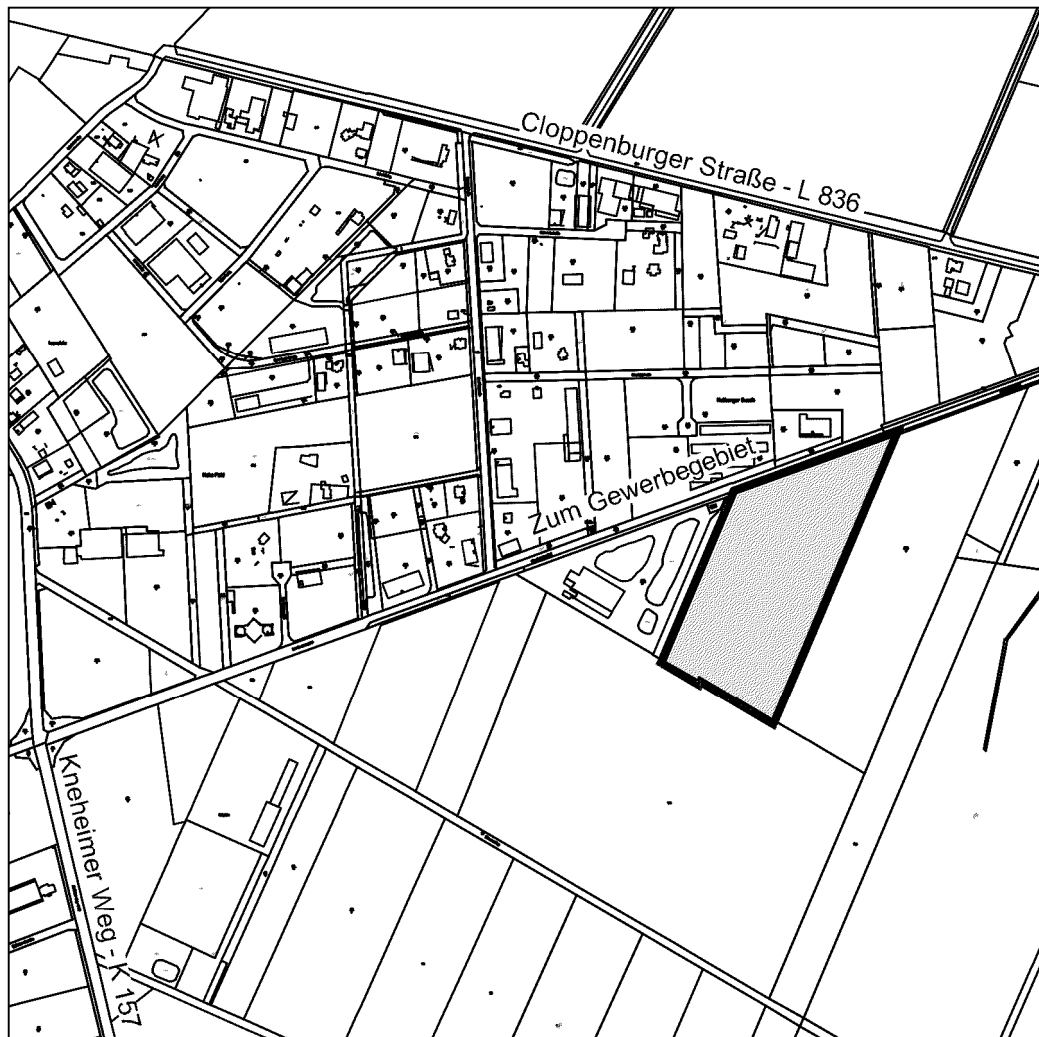


# GEMEINDE MOLBERGEN



## **BEBAUUNGSPLAN NR. 76 „WESTLICH KRATTHOLZ“**

### **BEGRÜNDUNG**

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

**INHALT**

1.	Allgemeines.....	3
2.	Kartengrundlage / Lage im Raum / Bisherige Nutzungen.....	3
3.	Planerische Vorgaben .....	4
3.1	Regional- und Landesplanung.....	4
3.2	Flächennutzungsplanung .....	5
4.	Fachliche Vorgaben.....	7
4.1	Landschaftsplanung .....	7
4.2	Belange des Denkmalschutzes .....	7
4.3	Belange des Immissionsschutzes.....	9
4.3.1	Landwirtschaftliche Gerüche.....	9
4.3.2	Gewerblich bedingte Immissionen .....	9
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	10
6.	Die Inhalte des Bebauungsplanes im Einzelnen .....	10
7.	Verkehrerschliessung .....	11
8.	Ver- und Entsorgung.....	12
9.	Eingriffsregelung.....	14
10.	Flächenbilanz .....	19
11.	Umweltbericht.....	20
11.1.	Einleitung .....	20
11.1.1.	Kurzdarstellung der wichtigsten Inhalte und Ziele der Planung .....	20
11.1.2.	Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze sowie Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung.....	21
11.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	22
11.2.1.	Bestand und Bewertung.....	22
11.2.1.1	Schutzgut Mensch .....	22
11.2.1.1.1	Landwirtschaftliche Gerüche .....	22
11.2.1.1.2	Gewerblich bedingte Immissionen .....	22
11.2.1.2.	Schutzgüter des Komplexes Natur und Landschaft.....	22
11.2.1.3.	Schutzgüter des Komplexes Kultur- und sonstige Sachgüter.....	25
11.2.1.4.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	25
11.2.2.	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes .....	26
11.2.2.1.	Entwicklung bei Durchführung dieser Planung .....	26
11.2.2.2.	Entwicklung bei Nichtdurchführung dieser Planung („Nullvariante“) .....	26
11.2.3.	Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	26
11.2.4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	27
11.3.	Zusätzliche Angaben.....	27
11.3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	27
11.3.2.	Beschreibung der Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen („Monitoring“).....	27
11.3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	28

## 1. ALLGEMEINES

Im Südosten von Molbergen soll ein weiteres Baugebiet mit dem Nutzungsrahmen eines Gewerbegebietes (GE) ausgewiesen werden, um auf die ungebrochene Nachfrage nach entsprechenden Flächen zu reagieren. Dazu soll durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplans eine gewerbliche Baufläche (G) dargestellt werden und durch den Bebauungsplan Nr. 76 als Gewerbegebiet (GE) entwickelt werden.

Der Rat der Gemeinde Molbergen hat daher beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 76 „Westlich Krattholz“ aufzustellen; 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. Der Flächennutzungsplan 2002 soll gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden (12. Änderung).

## 2. KARTENGRUNDLAGE / LAGE IM RAUM / BISHERIGE NUTZUNGEN

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf einer vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Timmen ÖBVI, Cloppenburg, erstellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1:1.000 gezeichnet. Lage und Umriss des Plangebietes sind aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt 1:10.000) ersichtlich. Die Abgrenzung im Einzelnen ergibt sich aus der Planzeichnung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 liegt südöstlich des Ortes Molbergen; er umfasst das Flurstück 473/2, Flur 43, Gem. Molbergen unmittelbar südlich der Straße „Zum Gewerbegebiet“ gelegen. Der Änderungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst praktisch die gleichen Grundflächen; lediglich am Nord- und Westrand werden abweichend zum Bebauungsplan Nr. 76 schmale Flächen einbezogen (so die bereits ausgebaute Straße „Zum Gewerbegebiet“), um lückenlos an die bisherigen Darstellungen gewerblicher Bauflächen anzuschließen. Das Planungsgebiet wird in der Fläche komplett intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Die angrenzende Straße „Zum Gewerbegebiet“ (früher „Ermker Weg“) wurde in den Jahren 2011 / 2012 ausgebaut.

Nördlich und westlich des Planungsgebietes zwischen „Cloppenburger Straße“ und der Straße „Zum Gewerbegebiet“ bildet der großflächige Gewerbe- und Industriestandort, der den Südosten des Ortes Molbergen einnimmt, die Nachbarschaft (hier u.a. die Bebauungspläne Nr. 41, Nr. 53 und Nr. 61). Die südlich und östlich benachbarten Flächen werden derzeit - wie der Geltungsbereich - noch intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

### 3. PLANERISCHE VORGABEN

#### 3.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

In der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP 2012, zuletzt geändert und ergänzt durch die LROP-VO 2017) liegt Molbergen mit seinen Ortsteilen innerhalb des ländlichen Raumes. Im Abschnitt 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ der beschreibenden Darstellung heißt es u.a.:

„In allen Teilräumen (des Landes) soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen. . . .

Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein.“

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (RROP 2005) ist die Gemeinde Molbergen als Grundzentrum dargestellt. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Regionale Zielvorgaben der Raumordnung beinhalten, die positive Bevölkerungsentwicklung mittel- und langfristig zu fördern, auftretenden Wanderungsverlusten entgegenzuwirken und die regionale Bindung der Bevölkerung durch ein attraktives Angebot an ausreichenden Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie bedarfsgerechten Versorgungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen zu verstärken. Die beabsichtigte Erweiterung der Gewerbe- und Industriegebiete am Hauptort Molbergen steht im Einklang mit der Grundzentrumfunktion der Gemeinde Molbergen und trägt zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele bei.

Das Plangebiet liegt laut RROP in einem Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung jedoch außerhalb ausgewiesener Wasserschutzzonen; andere Flächen ohne diese Bedeutungszuweisung, die gleichzeitig für eine Baulandentwicklung geeignet wären, stehen in Molbergen nicht zur Verfügung. Durch die Beanspruchung von Flächen unmittelbar am Siedlungsrand wird dieses Gebiet insgesamt nicht in seiner Funktion beeinträchtigt. Gleichwohl sind im Falle späterer Bauvorhaben die Belange des Grundwasserschutzes zu beachten; es ist ggf. mit Auflagen hinsichtlich der Auswahl der Baumaterialien und der Bauausführung zu rechnen.

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

### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan 2002 (FNP 2002, hier incl. der 3. Änderung) der Gemeinde Molbergen stellt das Planungsgebiet – wie auch die südlich und östlich angrenzenden Flächen - noch als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die westlich und nördlich angrenzenden Flächen sind aber bereits als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt und durch entsprechende Bebauungspläne auch als Gewerbe- und Industriegebiete entwickelt worden. Westlich des Planungsgebiets ist dies der angrenzende Bebauungsplan Nr. 41 sowie nördlich der Straße „Zum Gewerbegebiet“ u.a. die realisierten Bebauungspläne Nr. 53 und Nr. 61. Ebenfalls im FNP 2002 verzeichnet ist die Gashochdruckleitung (DN 200, 70 bar) der EWE AG nördlich und parallel der Straße „Zum Gewerbegebiet“ außerhalb des Planungsgebiets (s. nachfolgende Abb.).

Der Flächennutzungsplan wird nunmehr im Parallelverfahren geändert (12. Änderung des Flächennutzungsplanes 2002, s. Abb. auf der Folgeseite). Damit werden im Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen (G) im Anschluss an den bestehenden Gewerbe- und Industriestandort an der Straße „Zum Gewerbegebiet“ dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht damit künftig dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2002 der Gemeinde Molbergen (incl. der 3. und 6. Änderung). Maßstab 1 : 5.000.

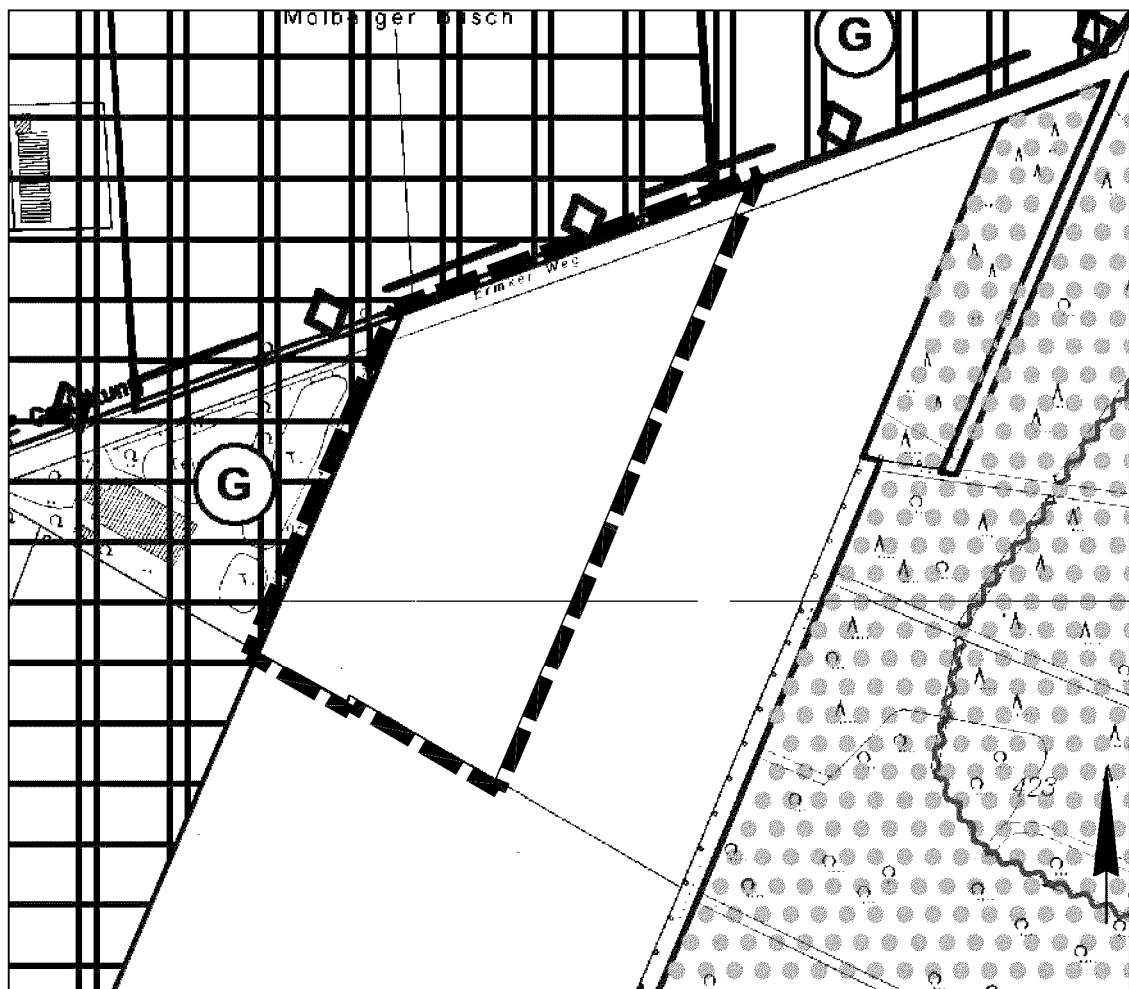
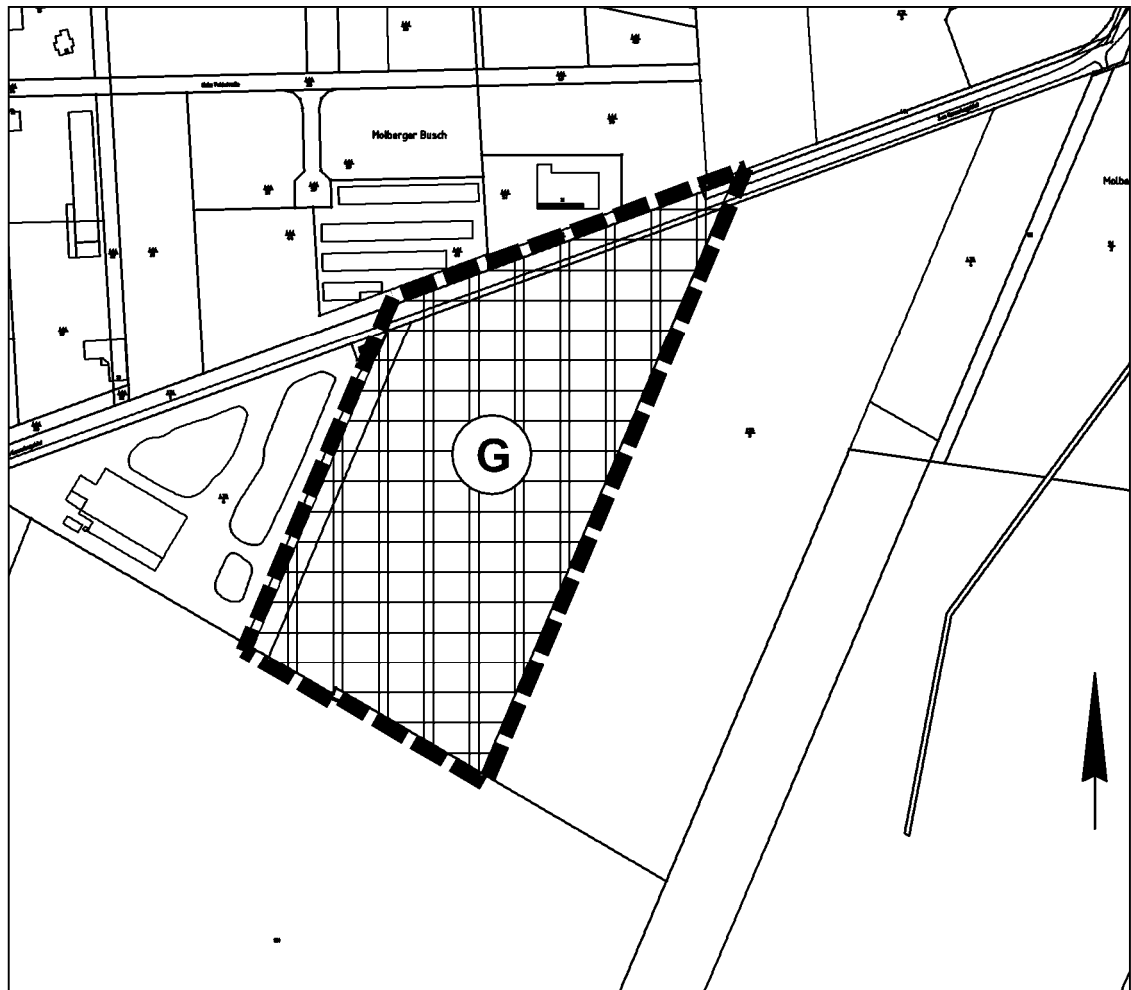


Abb.: Ausschnitt aus der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes 2002 der Gemeinde Molbergen (Entwurfsstand: September 2018, öffentliche Auslegung).  
Maßstab 1 : 5.000.



## **4. FACHLICHE VORGABEN**

### **4.1 LANDSCHAFTSPLANUNG**

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg von 1998 weist das Planungsgebiet selbst und seine nächste Umgebung in Karte 6 als „stark eingeschränkt“ in seiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Wertstufe 4) aus.

Bei der Bestandsbewertung kann im Wesentlichen auf die Erfassung des Landschaftsplanes (LP) der Gemeinde Molbergen (1996) zurückgegriffen werden (s. nachfolgender Kartenausschnitt „Biotop- und Nutzungstypen“); die Bestandessituation wurde anhand eines aktuellen Luftbildes und einer Geländebegehung im Herbst 2016 überprüft. Der Geltungsbereich wird demnach komplett von Ackerland eingenommen; auch sind entlang des angrenzenden Straßenabschnitts keine Gehölze vorhanden.

Nach den Darstellungen des LP handelt sich bei dem Plangebiet um eine Kulturlandschaft von geringer Bedeutung. Es befinden sich im Plangebiet selbst keine wichtigen Bereiche für die Fauna und sonstige Arten und Lebensgemeinschaften. Zum östlich gelegenen Waldgebiet „Krattholz“ werden mindestens 140 m Abstand eingehalten.

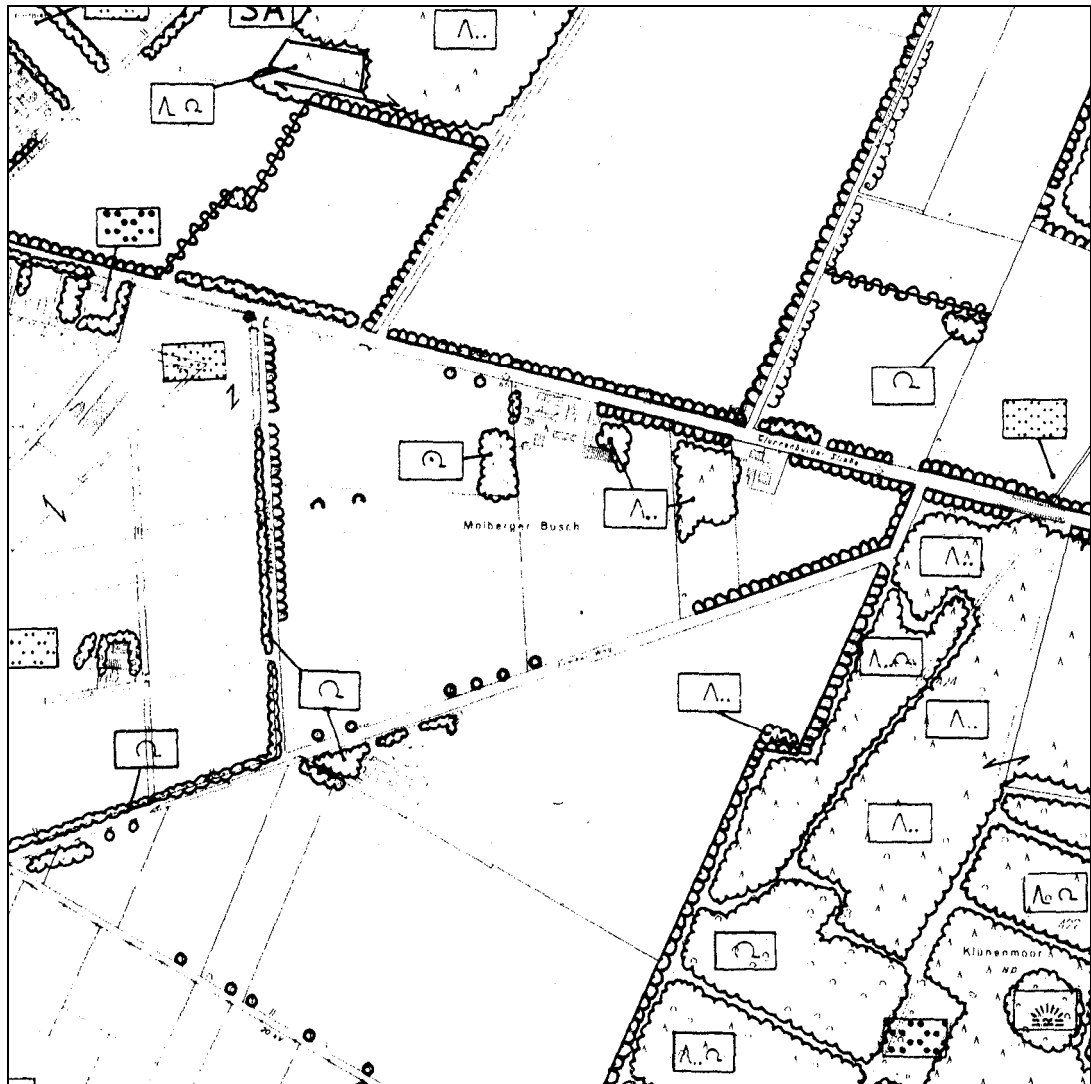
Im Ergebnis führt die vorliegende Bauleitplanung zu keinen besonderen Konflikten mit den Zielen der o.g. Fachpläne der Landschaftsplanung (LRP und LP). Im Rahmen der Abwägung hält es die Gemeinde für zulässig ein Gebiet mit überwiegend „stark eingeschränkter“ Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften für die notwendige gewerbliche Entwicklung zu beanspruchen. Zu berücksichtigen ist auch, dass seit der Aufstellung der o.g. Fachpläne bzw. der ihnen zu Grunde liegenden Erhebungen im Umfeld eine erhebliche Bautätigkeit innerhalb neu ausgewiesener Bebauungspläne (z.B. B-Pläne Nr. 41, Nr. 53 und Nr. 61) im Bereich „Zum Gewerbegebiet“ stattgefunden hat. Heute grenzt das Plangebiet unmittelbar an den bestehenden Gewerbe- und Industriestandort im Südosten von Molbergen an und wurde auf großer Fläche bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Außerdem fand auf den Flächen des Plangebiets über Jahre hinweg einmal pro Jahr eine durch den Landkreis Cloppenburg genehmigte Moto-Cross-Veranstaltung (Auto-Cross) statt. Die Moto-Cross-Veranstaltung fand genehmigt seit 2008 jährlich statt und wurde zuletzt auch im August 2016 abgehalten. Der Gemeinde liegen Kopien der vom Landkreis Cloppenburg wiederholt erteilten Genehmigungen vor. Im Zuge dieser genehmigten Veranstaltung wurde das Gelände regelmäßig modelliert (umgestaltet), wobei Erdmassen abgeschoben und verlagert wurden um z.B. Bahnen und Wälle anzulegen. Außerdem waren die Flächen im Anschluss an die Veranstaltung für die sich anschließende landwirtschaftliche Nutzung wiederherzustellen, wofür regelmäßig Bodenarbeiten wie Pflügen in ausreichender Tiefe erforderlich waren, um entstandene Verdichtungen wieder zu beseitigen.










### **4.2 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES**

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

Abb.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Molbergen (1996), Karte 5 „Biotop- und Nutzungstypen“. Erläuterungen vgl. Text. Maßstab 1 : 10.000.



Tab.: Legende zur Biotopentypenkarte des Landschaftsplanes

	Ackerland		Einzelstrauch, kleiner Baum
	Intensivgrünland		Einzelbaum
	Laubgehölz, naturnah		reihige Gehölzbestände
	Laubgehölz, bedingt naturnah		Wallhecken
	Nadelforst		



### **4.3 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES**

#### **4.3.1 LANDWIRTSCHAFTLICHE GERÜCHE**

Im weiteren Umfeld des Planungsgebietes liegen zwar verschiedene Tierhaltungsbetriebe mit entsprechenden Stallanlagen, jedoch überwiegend vergleichsweise weit vom Geltungsbereich entfernt (meist mehr als 1000 m). Lediglich nördlich an der Cloppenburger Straße liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung ca. 260 m Luftlinie vom Geltungsbereich entfernt, jedoch ist dieser Betrieb bereits durch die dort angrenzenden Bebauungspläne Nr. 53, Nr. 61 und Nr. 62 umgeben und durch diese vom Geltungsbereich getrennt. Südlich des „Vahrener Weges“ findet gewerbliche Pferdehaltung im Bereich des Sondergebietes Reithalle (Bebauungsplan Nr. 43) statt (Entfernung ca. 500 m). Im weiter südwestlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 59 am Kneheimer Weg hat sich ein Viehhandel angesiedelt (Entfernung ca. 850 m).

Auf Grund neuerer Geruchsausbreitungsrechnungen aus den Jahren 2010 und 2011 im Bereich der inzwischen rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 65 (westlich des Geltungsbereiches) sowie Nr. 61 und Nr. 62 (nordöstlich des Geltungsbereiches), die auch den o.g. Tierhaltungsbetrieb berücksichtigten, geht die Gemeinde davon aus, dass mit keinen planungsrelevanten Geruchsmissionen im Plangebiet zu rechnen ist. In den vorgenannten Baugebieten wurden auf dem Planungsgebiet zugewandten Flächen jeweils Werte deutlich unter 10 % ermittelt. Es ist daher davon auszugehen, dass der für Gewerbe- und Industriegebiete anzusetzende Immissionswert der GIRL von 15% im Geltungsbereich überall und deutlich unterschritten wird. Immissionskonflikte mit Tierhaltungsbetrieben im Umfeld als Folge dieser Planung sind aus Sicht der Gemeinde von daher nicht zu erwarten.

#### **4.3.2 GEWERBLICH BEDINGTE IMMISSIONEN**

Das Plangebiet soll insgesamt wie auch die westlich und nordöstlich benachbarten Baugebiete (Bebauungspläne Nr. 41 und Nr. 61) als ein Gewerbegebiet (GE) entwickelt werden. Die ohnehin nur ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung soll hier ausgeschlossen werden.

Von dem geplanten Gewerbegebiet kann Lärm ausgehen. Die Gemeinde geht davon aus, dass die vorhandene gewerbliche bzw. eingeschränkt industrielle Nutzung im Umfeld unempfindliche gegenüber der Entwicklung eines weiteren Gewerbegebiets ist. Im Übrigen liegen nicht gewerbliche Wohnhäuser weit genug entfernt und durch andere bestehende Gewerbe- und Industriegebiete vom Planungsgebiet getrennt, dass Immissionskonflikte als Folge dieser Planung dort nicht zu erwarten sind.

## 5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Molbergen strebt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes an, den bestehenden Gewerbe- und Industriestandort im Südosten des Ortes städtebaulich sinnvoll zu erweitern, insbesondere um auf die anhaltende Nachfrage nach Gewerbebauland reagieren zu können.

Es sollen zusätzliche Unternehmen für Molbergen gewonnen werden. Die Anfragen zur gewerblichen Ansiedlung in Molbergen machen den Bedarf für weitere Gewerbeflächen deutlich. Die gewählten Flächen bieten sich für eine gewerbliche Entwicklung an, da sie an den vorhandenen Gewerbe- und Industriekomplex im Südosten von Molbergen anschließen und kurzfristig verfügbar sind.

## 6. DIE INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES IM EINZELNEN

Der vorgesehene Nutzungsrahmen in dem neuen Baugebiet und die Festsetzungen zu Verkehrsflächen, Verkehrsgrün-Flächen, einer Fläche für die Regenrückhaltung sowie randlichen Anpflanzflächen sind aus dem anliegenden Planentwurf und den zugeordneten textlichen Festsetzungen ersichtlich.

Das Plangebiet soll insgesamt wie auch die westlich und nordöstlich benachbarten Baugebiete (Bebauungspläne Nr. 41 und Nr. 61) als ein Gewerbegebiet (GE) entwickelt werden. Die ohnehin nur ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung wird hier ausgeschlossen.

Die Großtierhaltung im Geltungsbereich wird - wie schon im Rahmen anderer Bebauungspläne in Molbergen - weitestgehend ausgeschlossen. Nicht davon betroffen sind die Betriebe, die Dienstleistungen für Tiere (z.B. Tierärzte, Tiertherapeuten etc.) erbringen, sofern sich in deren Betrieben im Geltungsbereich Großtiere nur vorübergehend aufhalten und diese von daher keine Tierhaltung im eigentlichen Sinne betreiben. Gleichzeitig soll die aus Gründen der Flächenpflege ggf. notwendige Haltung von Weidetieren auf noch unbebauten Betriebserweiterungsflächen nicht ausgeschlossen werden. Daher wird eine Tierhaltung in der durch textliche Festsetzung formulierten geringen Tierbesatzdichte auf begrünter, im Geltungsbereich gelegener Fläche zugelassen.

Selbstständige Anlagen zur Erzeugung von Energie aus Biomasse und Nutzung der Sonnenenergie werden ausgeschlossen; vielmehr sollen solche Anlagen nur untergeordnet und in Verbindung mit einem sonstigen im Gebiet ansässigen Betrieb zulässig sein. Große Biogasanlagen könnten durch die erforderliche Zu- und Ablieferung des Gärsubstrates bzw. der Gärreste zu einer ungewollten Verkehrsentwicklung mit Störungen (Lärm und Geruch) des Umfeldes führen. Für die Substratlagerung wären bei den in letzter Zeit bevorzugt beantragten NawaRo-Anlagen außerdem große Lagerflächen mit entsprechendem Verbrauch an Gewerbefläche erforderlich. Schließlich gibt es derzeit Tendenzen, Solaranlagen innerhalb von ausgewiesenen Gewerbeflächen auf einzig zu diesem Zweck errichteten Trägerbauwerken („Potemkinsche Hallen“) zu errichten, wobei dann eine eigentliche Gewerbegebietsnutzung unterbleibt bzw. häufig gar nicht gewollt ist. Für die Gemeinde sind die vor Ort nur sehr begrenzt verfügbaren Gewerbeflächen aber zu wertvoll für solche Vorhaben.

Das Gewerbegebiet (GE) wird in abweichender Bauweise (a) mit Überschreitungsmöglichkeit der Gebäudelängen bis auf 100 m festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8, die Traufhöhe mit 10 m und die Firsthöhe mit 16 m festgesetzt.

Dieses Maß der Nutzung geht auf den Bedarf anzusiedelnder Betriebe ein, wobei die Höhenentwicklung der Gebäude dem Maß der ortsüblichen Gewerbe- und Industriebauung entspricht.

Zur angrenzenden Straße „Zum Gewerbegebiet“ wird die Baugrenze in einem Abstand von 5 m festgesetzt; zu den übrigen angrenzenden Flächen (Bebauungsplan Nr. 41 und landwirtschaftliche Flächen) sind 3 m ausreichend. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden bauliche Anlagen ausgeschlossen. Dies soll ein zu dichtes Heranrücken der Bebauung an die Verkehrsflächen und die übrigen angrenzenden Grundstücke vermeiden.

Die Erschließung in der Tiefe der Flächen erfolgt über eine zentrale Erschließungsstraße, die an ihrem Südende mit einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage ausgestattet wird, wie aus dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 76 ersichtlich. Die Verkehrsfläche wird mit 11 m Breite festgesetzt, was einen geläufigen Ausbau entsprechend der gewerblichen Anforderungen erlaubt. Um Optionen für die Weiterführung von Straßen im Falle einer möglichen Erweiterung der gewerblichen Entwicklung in Richtung Süden und Osten zu behalten, werden hier Verkehrsgrün-Flächen als Platzhalter für eine mögliche Trassenführung festgesetzt.

Eine Eingrünung nach Osten wird in diesem Fall nicht vorgesehen, da die gewerbliche Entwicklung künftig nach Osten weiter geführt werden soll. Ein Pflanzstreifen wäre dann wenige Jahre nach Anlage wieder zu überplanen, da eine Unterhaltung innerhalb der Baugebiete ökologisch wenig sinnvoll und wegen unzureichender Zugänglichkeit auch kaum zu leisten wäre. Nach Süden wird jedoch ein Pflanzstreifen vorgesehen, der gemäß textlicher Festsetzung mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen ist.

Entsprechend des vorliegenden Entwurfs zum Oberflächenentwässerungskonzept / Erschließungskonzept wird im Südwesten des Plangebiets eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Regenrückhaltung überlagernd als Fläche für Maßnahmen festgesetzt, die gemäß textlicher Festsetzung naturnah anzulegen ist.

Im Bereich der Regenrückhaltung angrenzend zum Wendehammer der geplanten inneren Erschließungsstraße wird auf Basis des Erschließungskonzepts außerdem eine Fläche für eine Schmutzwasserpumpstation (6 m x 12 m = 72 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

## **7. VERKEHRSERSCHLIESSUNG**

Das neue Gewerbegebiet soll über die angrenzende Straße „Zum Gewerbegebiet“ erschlossen werden. Über die Straße „Zum Gewerbegebiet“ besteht eine leistungsfähige Anbindung an die „Cloppenburger Straße“ (L 836) im Nordosten und an den „Kneheimer Weg“ (K 157) im Westen und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Die Erschließung in der Tiefe der Flächen erfolgt über eine zentrale Erschließungsstraße, die an ihrem Südende mit einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage ausgestattet wird, wie aus dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 76 ersichtlich. Die Verkehrsfläche wird mit 11 m Breite festgesetzt, was einen geläufigen Ausbau entsprechend der gewerblichen Anforderungen erlaubt. Um Optionen für die Weiterführung von Straßen im Falle einer möglichen Erweiterung der gewerblichen Entwicklung in Richtung Süden und Osten zu behalten, werden hier Verkehrsgrün-Flächen als Platzhalter für eine mögliche Trassenführung festgesetzt.

## 8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Energie (Strom und Gas) erfolgt durch die EWE oder ggf. durch entsprechende andere Leistungsanbieter.

Gas- und Stromleitungen der EWE verlaufen im Bereich des Straßenlandes der Straße „Zum Gewerbegebiet“ sowie nördlich davon und damit außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder ggf. durch entsprechende andere Leitungsträger.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch das vorhandene Leitungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen-Wasserverbandes (OOWV) gegeben.

Wasserversorgungsleitungen des OOWV verlaufen nach den überlassenen Leitungsplänen nördlich und noch im Straßenland der Straße „Zum Gewerbegebiet“ und damit außerhalb des Geltungsbereiches.

Rechtzeitig vor Baubeginn werden mit den Leitungsträgern die verfügbaren Trassen und die Einzelheiten der Bauausführung und die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt.

Das Plangebiet liegt in einem Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung; es liegt aber außerhalb ausgewiesener strengerer Schutzzonen. Entsprechende Beschränkungen wegen der Baumaterialien und Auflagen wegen des Gewässerschutzes sind ggf. im Baugenehmigungsverfahren auszusprechen.

Im Rahmen der Realisierung der Erschließungsanlagen wird eine ausreichende Löschwasserversorgung zur Brandbekämpfung sichergestellt werden. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. eine Löschwassermenge von 192 cbm pro Stunde (3200 l/min) bei GEE oder GI über zwei Stunden als Grundsatz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

Im Zuge dieser Bauleitplanung wird ein Oberflächenentwässerungskonzept / Erschließungskonzept im Auftrag der Gemeinde erstellt. Ein Entwurf des beauftragten Ingenieurbüros Banemann, Neumarkhausen, über den erste Abstimmungen mit dem OOWV, der Unteren Wasserbehörde und der Friesoyther Wasseracht erfolgten, liegt der Gemeinde vor (Stand: 21.05.2018). Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 wurde zur öffentlichen Auslegung auf Basis des Entwurfs des Entwässerungs- und Erschließungskonzepts angepasst.

Das Entwässerungskonzept sieht ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken im Südwesten des Geltungsbereiches vor (s. Bebauungsplan Nr. 76). Von hier soll eine gedrosselte Ableitung in die westlich gelegene Vorflut (Graben an der Südseite der Straße „Zum Gewerbegebiet“) erfolgen. Die o.g. Fläche für die Regenrückhaltung bleibt in öffentlicher Hand.

Für die Führung der Regenwasserleitung südlich des Plangebiets aus der Regenrückhaltung in Richtung der westlich gelegenen Vorflut (Graben an der Südseite der Straße „Zum Gewerbegebiet“) wurde lastend auf dem Flurstück 101, Flur 38, Gemarkung Molbergen, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Oberflächenentwässerungs-/Regenwasserleitungsrecht) für die Gemeinde Molbergen zunächst bewilligt, danach am 18.05.2018 grundbuchlich eingetragen und vom Amtsgericht Cloppenburg

mit Schreiben vom 22.05.2018 nach § 55 GBO bekannt gemacht. Die Bestellung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit wurde notariell beglaubigt.

Die Einzelheiten zur Oberflächenentwässerung werden sachgerecht außerhalb der Bauleitplanung im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens mit dem OOWV, der Friesoyther Wasseracht, der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und geregelt. Der Bebauungsplan ersetzt kein wasserrechtliches Verfahren.

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg hat im Verfahren der Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass grundsätzlich alle geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (z.B. die Veränderungen von Gewässern, die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer) im Vorfeld bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.

Im Bereich der Regenrückhaltung angrenzend zum Wendehammer der geplanten inneren Erschließungsstraße wird auf Basis des Erschließungskonzepts außerdem eine Fläche für eine Schmutzwasserpumpstation (6 m x 12 m = 72 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

Im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen wird das anfallende Schmutzwasser zunächst in Leitungen innerhalb der internen Erschließungsstraße entsprechend des Gefälles nach Süden geführt. Von der dort zu errichtenden Schmutzwasserpumpstation wird eine Schmutzwasserdruckrohrleitung innerhalb der neuen planinternen Haupterschließungsstraße nach Norden in Richtung der Straße „Zum Gewerbegebiet“ und anschließend über das Grundstück 468/7 zum vorhandenen Pumpwerk an der „Hohen Feldstraße“ geführt werden, wobei die vorhandene Schmutzwasserleitung auf dem Grundstück 468/7 als Schutzrohr genutzt wird. Für die Führung dieser SW-Leitung, soweit sie im Plangebiet verläuft, wird im straßennahen nordöstlichen Bereich des Gewerbegebiets ein entsprechendes Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Übrigen werden auf Flächen außerhalb des Bebauungsplans Nr. 76 keine Leitungsrechte festgesetzt werden bzw. keine Flächen nur zu diesem Zweck in den Geltungsbereich aufgenommen. Für die notwendige Sicherung von Leitungen stehen ausreichend andere geeignete Möglichkeiten zur Verfügung (z.B. Gestattungsverträge, grundbuchliche Eintragungen usw.).

Der OOWV teilt im Zuge der Trägerbeteiligung mit, dass die Kapazität der Kläranlage Molbergen erschöpft ist und der OOWV derzeit Umfang und Zeitpunkt einer erforderlichen Erweiterung der Kläranlage prüft.

Sollten keine abwasserintensiven Betriebe angesiedelt werden, stehen nach Auskunft des OOWV für den Abwassertransport ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Bei Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist ggf. eine Einzelfallbetrachtung erforderlich. Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals durch den OOWV kann erst nach Bekanntwerden der anfallenden Abwassermenge erfolgen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Cloppenburg. Gewerbliche Abfälle werden ggf. durch private, autorisierte Unternehmen beseitigt.

## 9. EINGRIFFSREGELUNG

Grundlage der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sind der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2016) und die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Hrsg. NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) ergänzt durch die „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2012, incl. 3. korrigierte Internet-Fassung vom 21.11.2017).

Bei der Bestandsbewertung kann im Wesentlichen auf die Erfassung des Landschaftsplanes (LP) der Gemeinde Molbergen (1996) zurückgegriffen werden (s. Kap. 4.1 und dortiger Kartenausschnitt „Biotop- und Nutzungstypen“); die Bestandessituation wurde anhand eines aktuellen Luftbildes und einer Geländebegehung im Herbst 2016 überprüft.

Das vorhandene intensiv bewirtschaftete Ackerland (A, Wertstufe 1) ist entsprechend des angewandten Kompensationsmodells von relativ geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Der geplante Eingriff führt - insbesondere durch die zunehmende Versiegelung im Zuge der Bebauung - zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und der Landschaft. Durch den Eingriff gehen auch Teillebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt der offenen Agrarlandschaft verloren. Ein weiterer wesentlicher Eingriff besteht in der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch ein neues gewerblich genutztes Baugebiet am Ortsrand. Der Eingriff ist an dieser Stelle allerdings nicht vermeidbar, da andere Flächen für das geplante Vorhaben nicht zur Verfügung stehen. Aus Sicht des Naturschutzes ist der Eingriff zu vertreten, da relativ geringwertige Biotope betroffen sind und der Eingriff im Rahmen der Möglichkeiten reduziert wird.

Entsprechend der gewerblichen Zielnutzung ist die Versiegelung hoch (GRZ 0,8), jedoch kann davon ausgegangen werden, dass 20% der Baugebietsflächen künftig von unversiegelten Freiflächen eingenommen werden. Im Zuge des Straßenausbaus kann außerdem von einem begrüneten Flächenanteil von 10% der Verkehrsfläche (z.B. für Rabatten und Pflanzungen im Straßenseitenraum) ausgegangen werden. Für diese Freiflächen, wie auch für die festgesetzten Verkehrsgrün-Flächen als Platzhalter für eine mögliche künftige Trassenführung, kann nach dem angewandten Modell analog zu den Biotoptypen PHZ (neuzeitlicher Ziergarten) und PZA (sonstige Grünanlage ohne Altbäume, „Abstandsgrün“) ein Zielwert von 1 WE/m<sup>2</sup> angesetzt werden. Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird durch Begrenzungen der Trauf- und Gebäudehöhen bzw. der Höhe von Werbeanlagen reduziert.

Entsprechend des vorliegenden Entwurfs zum Oberflächenentwässerungskonzept / Erschließungskonzept wird im Südwesten des Plangebiets eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Regenrückhaltung überlagernd als Fläche für Maßnahmen festgesetzt, die gemäß textlicher Festsetzung naturnah anzulegen ist. Für solche Flächen kann nach dem angewandten Modell ein Zielwert von 2 WE/m<sup>2</sup> angesetzt werden.

Entlang der Südgrenze des Baugebiets wird ein 10 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der gemäß textlicher Festsetzung mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen ist. Für solche Flächen kann nach dem angewandten Modell ein Zielwert von 3 WE/m<sup>2</sup> angesetzt werden.

Die verlustig gehenden Wertigkeiten sollen auf externer Fläche kompensiert werden (s. nachfolgende Tabelle „Eingriffs- und Kompensationsberechnung“).

**EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSBERECHNUNG**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 76, Gemeinde Molbergen**

TOPOS

12.09.2018

D:\Bauleitplanung\Molbergen\B76\_F12\_GE\B76kom.xls\b76kom2

Vorläufige Ermittlung!

<b>Bestand</b>		(Bewertung gem. Modell Nds. Städtetag)		
Kürzel (Biotopkart.)	Flächenbezeichnung (Kartierschlüssel von Drachenfels 2016)	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Größe m <sup>2</sup>	Flächenwert in WE
A	Ackerland	1	51.631	51.631
Summe			51.631	51.631

Der Wert im Bestand beträgt: **51.631** Werteinheiten (WE)

**Planung**

Flächenbezeichnung	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Größe m <sup>2</sup>	Flächenwert in WE
bebaubare/versiegelte Flächen im GE (80%)	0	32.772	0
unversiegelte Freiflächen etc. im GE (20%)	1	8.193	8.193
versiegelte neue Planstraßen (90%)	0	3.443	0
unversiegelte/begrünte neue Planstraßen (10%)	1	383	383
Grünflächen: Verkehrsgrün	1	1.137	1.137
Versorgungsanlage; SW-Pumpwerk	0	72	0
Maßnahmenfläche (incl. naturnahem RRB)	2	4.882	9.764
Anpflanzflächen für Laubgehölze (S-Grenze)	3	749	2.247
Summe		51.631	21.724

Der Wert im Planungsfall beträgt: **21.724** Werteinheiten (WE)

**Außerhalb des Gebietes sind**  
**daher noch zu kompensieren:**

**29.907** Werteinheiten (WE)

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 76 werden Teile eines Flächenpools, der durch einen privaten Vertragspartner der Gemeinde Molbergen entwickelt wird, zur externen Kompensation herangezogen. Der Flächenpool liegt im Bereich der Niederung der Südradde nördlich des Gewässerlaufs. Er setzt sich zusammen aus Teilen der beiden benachbarten Flächen Flurstück 46, Flur 45, und Flurstück 76, Flur 44, Gemarkung Lindern. Der Kompensationspool hat eine Fläche von insgesamt 151.630 m<sup>2</sup>. Die Lage der Flächen ist dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen.

Abb.: Externe Kompensation: Lage der Poolflächen (Flurstücke 45 und 76) nördlich der Südradde. Maßstab 1:5.000.





Die Entwicklungsziele und Aufwertungspotenziale des Kompensationspools sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg abgestimmt worden. Durch die Etablierung einer extensiven Grünlandnutzung auf bisherigem Ackerland (A) soll eine Nährstoffreiche Nasswiese (GNR) entstehen.

Nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2016) wird GNR wie folgt beschrieben:

“9.3.6 Nährstoffreiche Nasswiese (GNR): Mehr oder weniger artenreiches Grünland auf nassen, nährstoffreichen Böden mit Kennarten der Sumpfdotterblumenwiesen (*Calthion*) und/oder des Feuchtgrünlands (*Molinietalia*); Bromo-Senecionetum, *Polygono-Cirsietum oleracei*, *Poo palustris-Lathyretum palustris* (Übergänge zu GNS), jeweils eutrophe Ausprägungen ohne oder mit wenigen Exemplaren von Kleinseggen und Knabenkräutern; häufiger aber kennartenarme *Molinietalia*- und *Calthion*-Bestände bzw. nährstoffreiche Nasswiesen mit Kennarten von feuchten Hochstaudenfluren (*Filipendulion*) oder Großseggenrieden (z.B. *Carex acuta*).”

Die Gemeinde erwirbt durch entsprechenden Vertrag 50.000 m<sup>2</sup> an dem genannten Kompensationspool (21.419 m<sup>2</sup> auf Flurstück 46 und 28.581 m<sup>2</sup> auf Flurstück 76).

Über eine vertragliche Regelung erfolgt die Übertragung der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen an den Poolbetreiber, wofür von der Gemeinde im Austausch eine Geldzahlung geleistet wird. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahme umfasst die dauerhafte Bereitstellung der erforderlichen Grundfläche, alle Herrichtungsmaßnahmen sowie alle Unterhaltungsmaßnahmen gerechnet ab Fertigstellung der Kompensationsmaßnahme (= Endabnahme durch die Untere Naturschutzbehörde - UNB) und hat eine Laufzeit von 30 Jahren und beginnt am 01.07.2018. Mit der Umsetzung der Maßnahme wird 2018/2019 begonnen. Maßgeblich ist der jeweilige Satzungsbeschluss der o.g. Bebauungspläne.

Die o. g. Flächen bleiben im Eigentum des Poolbetreibers. Die Sicherung der o. g. Maßnahme erfolgt über eine Eintragung der Verpflichtung zur dauerhaften Bereitstellung der erforderlichen Grundfläche, zur Durchführung aller Herrichtungsmaßnahmen sowie der Durchführung aller Unterhaltungsmaßnahmen für die Laufzeit des Vertrages ins Grundbuch Blatt 1961, Abt. II. Die Kosten der Eintragung übernimmt die Gemeinde Molbergen. Die Bewirtschaftung der Flächen erfolgt gemäß Vorgaben aus der Genehmigung als Kompensationspool und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg.

Der Pool wurde zunächst vom Landkreis Cloppenburg auf Basis des Osnabrücker Modells (OSM) bilanziert und anerkannt. Der Biotoptyp GNR hat nach dem OSM regelmäßig eine Wertigkeit zwischen 2,6 und 3,5 WE/m<sup>2</sup>. Im vorliegenden Fall wurde eine Zielwertstufe von 3,0 für GNR im Zuge der Neuanlage anerkannt. Bei einem Ausgangswert von 1,0 WE/m<sup>2</sup> für Acker entspricht das einer Aufwertung von 2,0 WE/m<sup>2</sup> Poolfläche. Das entspricht bei 50.000 m<sup>2</sup> Poolfläche einer anrechenbaren Aufwertung von 100.000 Werteinheiten nach dem OSM (s. nachfolgende Tab.).

## Bewertung des Kompensationspools nach Osnabrücker Modell (OSM)

Biotoptyp* (aktuell)	Wertstufe* WE/m <sup>2</sup> aktuell	Biotoptyp* Planung	Wertstufe* WE/m <sup>2</sup> Planung	Aufwertung WE/m <sup>2</sup>	Aufwertung WE
Acker (A) 11.1	1,0	Nährstoffrei- che Nasswie- se (GNR) 9.3.6	3,0	2,0	
	<b>Aktueller Wert</b>		<b>Planungs- wert</b>		
Flurst. 46 p.p.	21.419 WE		64.257 WE		42.838 WE
Flurst. 76 p.p.	28.581 WE		85.743 WE		57.162 WE
				<b>Summe</b>	<b>100.000 WE</b>

\*Grundlage der Erfassung und Bewertung sind der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2016) und das „Osnabrücker Kompensationsmodell - Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung (LANDKREIS OSNABRÜCK 2016).

Da die Gemeinde jedoch seit vielen Jahren das ebenfalls anerkannte und bewährte Kompensationsmodell des Niedersächsischen Städtetags (STM) anwendet, soll der Pool alternativ nach diesem Modell bilanziert werden, da auch die Bestandsbewertungen früherer und laufender Eingriffsverfahren / Bauleitplanverfahren nach diesem Modell vorgenommen wurden und werden.

## Bewertung des Kompensationspools nach dem Städtetag-Modell (STM)

Biotoptyp* (aktuell)	Wertstufe* WE/m <sup>2</sup> aktuell	Biotoptyp* Planung	Wertstufe* WE/m <sup>2</sup> Planung	Aufwertung WE/m <sup>2</sup>	Aufwertung WE
Acker (A) 11.1	1	Nährstoffrei- che Nasswie- se (GNR) 9.3.6	4	3	
	<b>Aktueller Wert</b>		<b>Planungs- wert</b>		
Flurst. 46 p.p.	21.419 WE		85.676 WE		64.257 WE
Flurst. 76 p.p.	28.581 WE		114.324 WE		85.743 WE
				<b>Summe</b>	<b>150.000 WE</b>

\*Grundlage der Erfassung und Bewertung sind der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2011) und die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) ergänzt durch die „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2012, incl. 3. korrigierte Internet-Fassung vom 21.11.2017).

GNR gilt nach DRACHENFELS (2012) naturschutzfachlich als hochwertiger Biotoptyp, ist regelmäßig ein nach § 30 BNatSchG geschützter Biotop und ist im Bestand in Niedersachsen derzeit stark gefährdet (Rote Liste 2, mit Hinweisen zur Entwicklung in Richtung Rote Liste 1 "vom Aussterben bedroht"). Das Biotopbewertungssystem nach DRACHENFELS kennt - wie das anerkannte "Städtetag-Modell" - die Wertstufen 1 bis 5 und ist damit in der Abstufung des Bewertungsschemas mit letzterem vergleichbar. Demnach ist GNR regelmäßig die Wertstufe 5 beizumessen.

Zieht man für den zeitlichen Entwicklungshorizont einer Neuanlage durch Kompensationsmaßnahmen wie üblich 1 Wertstufe ab, so bleibt immer noch die Wertstufe 4 als Zielwertstufe. Mithin ergibt sich bei einer Bilanzierung nach dem "Städtetag-Modell" eine Aufwertung von 1 auf 4, d.h. 3 WE/m<sup>2</sup>. Das entspricht bei 50.000 m<sup>2</sup> Poolfläche einer anrechenbaren Aufwertung von 150.000 Werteinheiten nach dem OSM.

Die Zielwertstufe 4 ist deshalb gerechtfertigt, da die erworbene Kompensationsfläche eine Fläche 5,0 ha aufweist und innerhalb eines noch größeren zusammenhängenden Flächenpools von insgesamt über 15 ha eingebettet ist. Im Übrigen entspricht die Zielwertstufe 4 der mit dem Landkreis Cloppenburg in früheren Fällen abgestimmten Bewertungsmodalitäten nach dem Städtetag-Modell z.B. beim gemeindlichen Flächenpool den beiden Flurstücken 149, Flur 40, Gemarkung Molbergen sowie 110, Flur 51, Gemarkung Lindern, beiderseits der Südradde gelegen. Auch hier wurde als Entwicklungsziel extensives Nassgrünland der Biotoptypen-Gruppen GN und GF festgelegt. Diese anerkannte Poolfläche wurde zuletzt im Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 62 (Satzungsbeschluss im Jahre 2012) eingesetzt.

Für den **Bebauungsplan Nr. 76** werden **29.907 WE** nach dem hier angewandten Städtetag-Modell (entspricht **9.969 m<sup>2</sup>**) auf der o.g. Fläche zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe gewidmet. Damit stehen hier künftig noch 150.000 WE – 29.907 WE = 120.093 WE (entsprechen 40.031 m<sup>2</sup>) zur Kompensation zu erwartender Eingriffe aus anderen Verfahren zur Verfügung.

**Damit ist der externe Kompensationsbedarf für den Bebauungsplan Nr. 76 vollständig abgedeckt.**

## 10. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

### Bebauungsplan Nr. 76

#### Bestand:

(gem. FNP 2002 incl. der 12. Änderung)

gewerbliche Bauflächen (G)	51.631 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>51.631 m<sup>2</sup></b>

#### Planung:

Gewerbegebiet (GE)	40.965 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	3.826 m <sup>2</sup>
Grünflächen: Verkehrsgrün	1.137 m <sup>2</sup>
Versorgungsanlage (SW-Pumpwerk)	72 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen (incl. RRB)	4.882 m <sup>2</sup>
Anpflanzflächen für Gehölze	749 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>51.631 m<sup>2</sup></b>

## **11. UMWELTBERICHT**

### **11.1. EINLEITUNG**

#### **11.1.1. KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN INHALTE UND ZIELE DER PLANUNG**

Die Gemeinde Molbergen strebt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes an, den bestehenden Gewerbe- und Industriestandort im Südosten des Ortes städtebaulich sinnvoll zu erweitern, insbesondere um auf die anhaltende Nachfrage nach Gewerbebauland reagieren zu können.

Es sollen zusätzliche Unternehmen für Molbergen gewonnen werden. Die Anfragen zur gewerblichen Ansiedlung in Molbergen machen den Bedarf für weitere Gewerbeflächen deutlich. Die gewählten Flächen bieten sich für eine gewerbliche Entwicklung an, da sie an den vorhandenen Gewerbe- und Industriekomplex im Südosten von Molbergen anschließen und kurzfristig verfügbar sind.

Das Plangebiet soll insgesamt wie auch die westlich und nordöstlich benachbarten Baugebiete (Bebauungspläne Nr. 41 und Nr. 61) als ein Gewerbegebiet (GE) entwickelt werden. Die ohnehin nur ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung wird hier ausgeschlossen.

Die Großtierhaltung im Geltungsbereich wird - wie schon im Rahmen anderer Bebauungspläne in Molbergen - weitestgehend ausgeschlossen.

Selbstständige Anlagen zur Erzeugung von Energie aus Biomasse und Nutzung der Sonnenenergie werden ausgeschlossen, denn für die Gemeinde sind die vor Ort nur sehr begrenzt verfügbaren Gewerbeflächen zu wertvoll für solche Vorhaben.

Das Gewerbegebiet (GE) wird in abweichender Bauweise mit Überschreitungsmöglichkeit der Gebäudelängen bis auf 100 m festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8, die Traufhöhe mit 10 m und die Firsthöhe mit 16 m festgesetzt.

Das neue Gewerbegebiet soll über die angrenzende Straße „Zum Gewerbegebiet“ erschlossen werden. Über die Straße „Zum Gewerbegebiet“ besteht eine leistungsfähige Anbindung an die „Cloppenburger Straße“ (L 836) im Nordosten und an den „Kneheimer Weg“ (K 157) im Westen und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Die Erschließung in der Tiefe der Flächen erfolgt über eine zentrale Erschließungsstraße.

Um Optionen für die Weiterführung von Straßen im Falle einer möglichen Erweiterung der gewerblichen Entwicklung in Richtung Süden und Osten zu behalten, werden hier Verkehrsgrün-Flächen als Platzhalter für eine mögliche Trassenführung festgesetzt.

Eine Eingrünung nach Osten wird in diesem Fall nicht vorgesehen, da die gewerbliche Entwicklung künftig nach Osten weiter geführt werden soll. Nach Süden wird jedoch ein Pflanzstreifen vorgesehen, der gemäß textlicher Festsetzung mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen ist.

Entsprechend des vorliegenden Entwurfs zum Oberflächenentwässerungskonzept / Erschließungskonzept wird im Südwesten des Plangebiets eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Regenrückhaltung überlagernd als Fläche für Maßnahmen festgesetzt, die gemäß textlicher Festsetzung naturnah anzulegen ist.

Im Bereich der Regenrückhaltung angrenzend zum Wendehammer der geplanten inneren Erschließungsstraße wird auf Basis des Erschließungskonzepts außerdem eine Fläche für eine Schmutzwasserpumpstation (6 m x 12 m = 72 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

Ausführlichere Ausführungen zu den Festsetzungen im Bebauungsplan, die Verkehrserschließung, die Ver- und Entsorgung sowie die Flächenbilanz sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung des Bebauungsplanes (s.o.) zu entnehmen.

### **11.1.2. UMWELTSCHUTZZIELE EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE SOWIE FACHPLANUNGEN UND IHRE BEDEUTUNG FÜR DIE PLANUNG**

Neben den allgemeinen Umweltschutzzielen, wie sie nach dem Baugesetzbuch in der gemeindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, sind in diesem Planverfahren insbesondere die Eingriffsregelung (s.a. Kap. 9) und der Immissionsschutz (s.a. Kap. 4.3) zu beachten.

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (RRÖP 2005) ist die Gemeinde Molbergen als Grundzentrum dargestellt. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Regionale Zielvorgaben der Raumordnung beinhalten, die positive Bevölkerungsentwicklung mittel- und langfristig zu fördern, auftretenden Wanderungsverlusten entgegenzuwirken und die regionale Bindung der Bevölkerung durch ein attraktives Angebot an ausreichenden Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie bedarfsgerechten Versorgungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen zu verstärken. Die beabsichtigte Erweiterung der Gewerbe- und Industriegebiete am Hauptort Molbergen steht im Einklang mit der Grundzentrumfunktion der Gemeinde Molbergen und trägt zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele bei.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg von 1998 weist das Planungsgebiet selbst und seine nächste Umgebung in Karte 6 als „stark eingeschränkt“ in seiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Wertstufe 4) aus.

Nach den Darstellungen des Landschaftsplanes (LP) der Gemeinde Molbergen (1996) handelt sich bei dem Plangebiet um eine Kulturlandschaft von geringer Bedeutung. Es befinden sich im Plangebiet selbst keine wichtigen Bereiche für die Fauna und sonstige Arten und Lebensgemeinschaften. Zum östlich gelegenen Waldgebiet „Krattholz“ werden mindestens 140 m Abstand eingehalten.

Im Ergebnis führt die vorliegende Bauleitplanung zu keinen besonderen Konflikten mit den Zielen der o.g. Fachpläne der Landschaftsplanung (LRP und LP).

Weitere zentrale Aussagen der übergeordneten und bisherigen Planungen einschließlich der Flächennutzungsplanung, der bisherigen Bauleitplanung und der Landschaftsplanung sind bereits in den Kapiteln 3 und 4.1 der Begründung (s.o.) zusammengestellt.

## **11.2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **11.2.1. BESTAND UND BEWERTUNG**

#### **11.2.1.1 SCHUTZGUT MENSCH**

##### **11.2.1.1.1 LANDWIRTSCHAFTLICHE GERÜCHE**

Im weiteren Umfeld des Planungsgebietes liegen zwar verschiedene Tierhaltungsbetriebe mit entsprechenden Stallanlagen, jedoch überwiegend vergleichsweise weit vom Geltungsbereich entfernt (meist mehr als 1000 m). Lediglich nördlich an der Cloppenburger Straße liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung ca. 260 m Luftlinie vom Geltungsbereich entfernt, jedoch ist dieser Betrieb bereits durch die dort angrenzenden Bebauungspläne Nr. 53, Nr. 61 und Nr. 62 umgeben und durch diese vom Geltungsbereich getrennt. Südlich des „Vahrener Weges“ findet gewerbliche Pferdehaltung im Bereich des Sondergebietes Reithalle (Bebauungsplan Nr. 43) statt (Entfernung ca. 500 m). Im weiter südwestlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 59 am Kneheimer Weg hat sich ein Viehhandel angesiedelt (Entfernung ca. 850 m).

Auf Grund neuerer Geruchsausbreitungsrechnungen aus den Jahren 2010 und 2011 im Bereich der inzwischen rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 65 (westlich des Geltungsbereiches) sowie Nr. 61 und Nr. 62 (nordöstlich des Geltungsbereiches), die auch den o.g. Tierhaltungsbetrieb berücksichtigten, geht die Gemeinde davon aus, dass mit keinen planungsrelevanten Geruchsimmissionen im Plangebiet zu rechnen ist. In den vorgenannten Baugebieten wurden auf dem Planungsgebiet zugewandten Flächen jeweils Werte deutlich unter 10 % ermittelt. Es ist daher davon auszugehen, dass der für Gewerbe- und Industriegebiete anzusetzende Immissionswert der GIRL von 15% im Geltungsbereich überall und deutlich unterschritten wird. Immissionskonflikte mit Tierhaltungsbetrieben im Umfeld als Folge dieser Planung sind aus Sicht der Gemeinde von daher nicht zu erwarten.

##### **11.2.1.1.2 GEWERBLICH BEDINGTE IMMISSIONEN**

Das Plangebiet soll insgesamt wie auch die westlich und nordöstlich benachbarten Baugebiete (Bebauungspläne Nr. 41 und Nr. 61) als ein Gewerbegebiet (GE) entwickelt werden. Die ohnehin nur ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung soll hier ausgeschlossen werden.

Von dem geplanten Gewerbegebiet kann Lärm ausgehen. Die Gemeinde geht davon aus, dass die vorhandene gewerbliche bzw. eingeschränkt industrielle Nutzung im Umfeld unempfindliche gegenüber der Entwicklung eines weiteren Gewerbegebiets ist. Im Übrigen liegen nicht gewerbliche Wohnhäuser weit genug entfernt und durch andere bestehende Gewerbe- und Industriegebiete vom Planungsgebiet getrennt, dass Immissionskonflikte als Folge dieser Planung dort nicht zu erwarten sind.

##### **11.2.1.2. SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES NATUR UND LANDSCHAFT**

Grundlage der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sind der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2016) und die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Hrsg. NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) ergänzt durch die „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2012, incl. 3. korrigierte Internet-Fassung vom 21.11.2017).

Das Planungsgebiet ist Teil der Cloppenburg Sandgeest, einem vorwiegend sandigen, schwachwelligen Grundmoränengebiet mit vereinzelt Dünenfeldern. Der im Plangebiet vorherrschende Bodentyp ist eine Pseudogley-Braunerde (NIBIS © Kartenserver, Zugriff 12. September 2018) hervorgegangen aus Sanden und Geschiebelehm, die im Geltungsbereich unter Ackernutzung stehen. Die potentielle natürliche Vegetation auf solchen Standorten wären bodensaure Eichenmischwälder mit Rotbuche, auf feuchteren Standorten auch Eichen-Birkenwälder mit Erlen.

Bei der Bestandsbewertung kann im Wesentlichen auf die Erfassung des Landschaftsplanes (LP) der Gemeinde Molbergen (1996) zurückgegriffen werden (s. Kap. 4.1 und dortiger Kartenausschnitt „Biotop- und Nutzungstypen“); die Bestandessituation wurde anhand eines aktuellen Luftbildes und einer Geländebegehung im Herbst 2016 überprüft.

Nach den Darstellungen des LP handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Kulturlandschaft von geringer Bedeutung. Es befinden sich im Plangebiet selbst keine wichtigen Bereiche für die Fauna und sonstige Arten und Lebensgemeinschaften. Zum östlich gelegenen Waldgebiet „Krattholz“ werden mindestens 140 m Abstand eingehalten.

Das vorhandene intensiv bewirtschaftete Ackerland (A, Wertstufe 1) ist entsprechend dem angewandten Kompensationsmodell von relativ geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (s. Kap. 9).

Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung bietet Lebensraum für eine begrenzte Anzahl von Tier- und Pflanzenarten der freien Agrarlandschaft und hier vor allem des Ackerlandes. Vorkommen gefährdeter Arten sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Auch wurden solche im Herbst 2016 nicht beobachtet. Zu berücksichtigen ist, dass durch die vorangegangenen Straßenbaumaßnahmen (u.a. Ausbau der Straße „Zum Gewerbegebiet“) die Umgebung bereits zeitweise gestört und nachhaltig verändert wurde. Entlang des angrenzenden Straßenabschnitts sind keine Gehölze vorhanden. Heute grenzt das Plangebiet unmittelbar an den bestehenden Gewerbe- und Industriestandort im Südosten von Molbergen an und wurde auf großer Fläche bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Außerdem fand auf den Flächen des Plangebiets über Jahre hinweg einmal pro Jahr eine durch den Landkreis Cloppenburg genehmigte Moto-Cross-Veranstaltung (Auto-Cross) statt. Die Moto-Cross-Veranstaltung fand genehmigt seit 2008 jährlich statt und wurde zuletzt auch im August 2016 abgehalten. Der Gemeinde liegen Kopien der vom Landkreis Cloppenburg wiederholt erteilten Genehmigungen vor. Im Zuge dieser genehmigten Veranstaltung wurde das Gelände regelmäßig modelliert (umgestaltet), wobei Erdmassen abgeschoben und verlagert wurden um z.B. Bahnen und Wälle anzulegen. Außerdem waren die Flächen im Anschluss an die Veranstaltung für die anschließende landwirtschaftliche Nutzung wiederherzustellen, wofür regelmäßig Bodenarbeiten wie Pflügen in ausreichender Tiefe erforderlich waren, um entstandene Verdichtungen wieder zu beseitigen.

Nach der digitalen Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 (BÜK50, NIBIS (c) Kartenserver, Zugriff: 12.09.2018) liegt im Planungsgebiet eine Pseudogley-Braunerde aus Geschiebedecksand über Geschiebelehm vor; im Bereich solcher Böden können im Einzelfall ungünstige Voraussetzungen für eine Versickerung des Oberflächenwassers bestehen. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird als gering angegeben (NIBIS ©, s.o.). Aufgrund der vorangegangenen überwiegend intensiven Ackernutzung und der über mehrere Jahre wiederholt abgehaltenen Moto-Cross-Veranstaltung (s.o.) muss in einem großen Teil des Planungsgebietes von einer Veränderung des natürlichen Bodenprofils ausgegangen werden.

Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Boden kann nicht abgeleitet werden. Der Boden im Planungsgebiet besitzt aber aufgrund seiner vielfältigen Funktionen eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt.

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden. Die Grundwasserneubildung liegt mit 251 - 300 mm/Jahr in einer mittleren Größenordnung; das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird hier auf Grund der Beschaffenheit der Deckschichten als hoch angegeben (NIBIS (c) Kartenserver, Zugriff: 12.09.2018).

Beim Plangebiet handelt es sich um einen lokalklimatisch bisher wenig beeinträchtigten Bereich. Ackerflächen dienen der Frischluftentstehung in der Nacht und beeinflussen das Lokalklima der angrenzenden besiedelten Bereiche positiv. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Klima kann nicht abgeleitet werden.

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet und seiner Umgebung wird einerseits vor allem mit Blick nach Süden und Osten noch geprägt durch die weiten Ackerflächen am Rande Molbergens und andererseits durch die vorhandene Gewerbenutzung insbesondere im Norden und in Richtung Westen. Etwas Abwechslung erfährt das Auge durch die Kulisse des Waldgebiets „Krattholz“, das ca. 140 m weiter östlich liegt. Beeinträchtigungen stellen vor allem die bereits vorhandene Gewerbe- und Industriebauung im Norden dar. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild kann nicht abgeleitet werden.

Der geplante Eingriff führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und der Landschaft. Im Einzelnen seien v.a. genannt:

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

- Verlust von allerdings wenig bedeutsamen Teillebensräumen für Tiere der offenen Ackerlandschaft für Tiere der offenen Ackerlandschaft.

- **Schutzgut Boden**

- zunehmende Versiegelung
- Verlust an landwirtschaftlicher Anbaufläche, bei allerdings geringem Ertragspotenzial
- Veränderung der Profilfolge durch Ab- und Auftrag von Boden, in einem allerdings durch Bodenmodellierung vorbelasteten Bereich

- **Schutzgut Wasser**

- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung.
- Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung bei hoher Neubildungsrate.
- Veränderung verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft.

- **Klima / Luft**

- Verringerung der Kaltluftentstehung durch Überbauung offener Feldflur
- Erhöhung der Aufheizung durch Gebäudekörper

- **Schutzgut Landschaftsbild**

- Bebauung bisher offener allerdings relativ geringwertiger Teile der offenen Agrarlandschaft im Anschluss an vorhandene Gewerbe- und Industriegebiete.



Für die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die geplante Baugebietsentwicklung wird im Rahmen der Eingriffsregelung (s. Kap. 9) sowohl im Geltungsbereich selbst als auch außerhalb Kompensation geleistet.

#### **11.2.1.3. SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER**

Wichtige Kultur- und Sachgüter, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden bzw. der Gemeinde nicht bekannt geworden. Durch die Planung gehen Grundflächen, die im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper von Molbergen liegen, für die landwirtschaftliche Bodennutzung verloren. Die Siedlungserweiterung erfolgt jedoch bedarfsorientiert, ohne dass landwirtschaftliche Nutzflächen dadurch mit erheblichem Nachteil für die Bewirtschaftung zerschnitten oder mehr als notwendig beansprucht würden.

Die Gemeinde hält dies vor dem Hintergrund der notwendigen Entwicklung von Arbeitsstätten für zulässig, zumal für die städtebauliche Entwicklung fast stets landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden müssen und die vorliegenden Flächen an den bestehenden Gewerbe- und Industriestandort im Süden von Molbergen anschließen.

Es wird auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde durch nachrichtlichen Hinweis auf dem Bebauungsplan 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.

#### **11.2.1.4. WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN**

Vor dem Hintergrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist trotz der zunehmenden Versiegelung von Grundflächen auf Grund der vorgesehenen Baugebietsentwicklung eine Ausweitung der o.g. 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 nicht zu erwarten.

## **11.2.2. PROGNOSEN ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES**

### **11.2.2.1. ENTWICKLUNG BEI DURCHFÜHRUNG DIESER PLANUNG**

Durch die Realisierung dieser Planung werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umgenutzt zu Gewerbegebieten (GE). Damit werden dringend benötigte Ansiedlungsflächen für weitere Betriebe planungsrechtlich bereitgestellt, um der anhaltenden Nachfrage entsprechen zu können. Die gewählten Flächen bieten sich für eine gewerbliche Entwicklung an, da sie kurzfristig verfügbar sind und an den bestehenden Gewerbe- und Industriestandort im Süden des Ortes Molbergen anschließen.

Der Umweltzustand wird sich vor Ort vor allem durch die zusätzliche Versiegelung verschlechtern, außerdem werden durch die geplante gewerbliche Nutzung die Lärm- und Schadstoff-Immissionen erhöht, die jedoch im Rahmen eines Gewerbegebietes bleiben müssen und von daher von der Gemeinde als vertretbar angesehen werden.

Wegen der geplanten Eingriffe und der angestrebten hohen baulichen Ausnutzbarkeit werden Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen durchgeführt, die die Verschlechterung des Zustandes von Natur, Landschaft und Umwelt außerhalb kompensieren. Dadurch wird der Verschlechterung im Geltungsbereich durch eine Verbesserung auf externen Flächen ein entsprechendes Gegengewicht gegenübergestellt.

### **11.2.2.2. ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DIESER PLANUNG („NULLVARIANTE“)**

Sofern die vorliegende Planung nicht realisiert würde, bliebe es zunächst bei einer landwirtschaftlichen Nutzung der Grundflächen im Geltungsbereich. Die durch die Flächennutzungsplanung bereits formulierte Zielsetzung der weiteren Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes im Süden des Ortes Molbergen würde an dieser Stelle nicht umgesetzt. Die Nachfrage nach dringend benötigten Ansiedlungsflächen für weitere Betriebe könnte nicht wie geplant kurzfristig befriedigt werden. Durch eine verzögerte Bereitstellung von Flächen am Hauptort Molbergen würde auch eine flexible Entwicklung der Arbeitsstättenstruktur unter Nutzung von möglichen Synergieeffekten erschwert. Langfristig wäre die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Molbergen gefährdet und es wären nachteilige Auswirkungen auf die Beschäftigungsstruktur zu befürchten. Selbst wenn an anderer Stelle landwirtschaftliche Flächen für den weiterhin bestehenden gewerblichen Bedarf in Molbergen in Anspruch genommen werden könnten, würde sich damit lediglich der Ort des Eingriffes (insbesondere der Neuversiegelung) verlagern.

### **11.2.3. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN**

Es werden Gewerbegebiete (GE) im Bebauungsplan festgesetzt. Eine grundsätzliche Vermeidung der Umwelteinwirkungen ist aufgrund des Gewerbeflächenbedarfes vor Ort nicht möglich.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird durch Festsetzungen von Begrenzungen der Trauf- und Gebäudehöhen bzw. der Höhe von Werbeanlagen gemildert. Entsprechend der gewerblichen Zielnutzung ist der potenzielle Versiegelungsgrad notwendigerweise hoch (GRZ 0,8); jedoch kann davon ausgegangen werden, dass 20% der Baugebietsflächen künftig von unversiegelten Freiflächen eingenommen werden. Im Zuge des Straßenausbaus kann außerdem von einem begrünten Flächenanteil von 10% der Verkehrsfläche (z.B. für Rabatten und Pflanzungen im Straßenseitenraum) ausgegangen werden. Eine wesentlich stärkere Minimierung ist in

den Gewerbegebieten vor dem Hintergrund der angestrebten Zielnutzung und der im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden effizienten Ausnutzung der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen nicht sinnvoll möglich.

Entsprechend des vorliegenden Entwurfs zum Oberflächenentwässerungskonzept / Erschließungskonzept wird im Südwesten des Plangebiets eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Regenrückhaltung überlagernd als Fläche für Maßnahmen festgesetzt, die gemäß textlicher Festsetzung naturnah anzulegen ist. Entlang der Südgrenze des Baugebiets wird ein 10 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der gemäß textlicher Festsetzung mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen ist. Solche Flächen dienen der teilweisen planinternen Kompensation.

Im Übrigen werden zur Kompensation der Eingriffe die in Kap. 9 dargestellten Kompensationsmaßnahmen ergriffen.

#### **11.2.4. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Die Planung ist standortabhängig. Die Flächen im Planungsgebiet sind für die vorgesehene Entwicklung besonders geeignet, da sie kurzfristig verfügbar sind und an den bestehenden Gewerbe- und Industriestandort im Süden des Ortes Molbergen anschließen. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung fortgesetzt. Die Planung dient in erster Linie der kurzfristigen Bereitstellung dringend benötigter Ansiedlungsflächen für weitere Betriebe. Insofern gibt es zu der beabsichtigten Gewerbegebietsausweisung keine städtebaulich sinnvolle Alternative.

#### **11.3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

##### **11.3.1. BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN**

Die Beurteilung hinsichtlich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfolgt in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Niedersächsischen Städtetages“ (2013); dies ist in einem integrierten Beitrag zur Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung zusammengestellt.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

##### **11.3.2. BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN („MONITORING“)**

Die Gemeinde Molbergen wird in einem Zeitraum von drei bis fünf Jahren nach endgültiger Herstellung der baulichen Anlagen überprüfen, ob sich die von ihr im Rahmen der Umweltprüfung gemachten Prognosen an die Entwicklung der Immissionen erfüllt haben oder ob Hinweise vorliegen, die den Schluss zulassen, dass die tatsächlich eingetretenen Verhältnisse so sehr abweichen, dass erheblich stärkere und durch die gewerbliche Nutzung verursachte Störungen im Umfeld anzunehmen sind. Sie wird außerdem die Kompensationsmaßnahmen überprüfen. Das Ergebnis dieser Überprüfungen wird festgehalten.

### 11.3.3. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Es werden Gewerbegebiete (GE) im Süden des Ortes Molbergen in Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriestandortes ausgewiesen. Der zulässige Nutzungsrahmen orientiert sich dabei an dem vergleichbarer Baugebiete der Umgebung. Die Gemeinde strebt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes an, kurzfristig auf die anhaltende Nachfrage nach Gewerbebauland reagieren zu können.

Das neue Gewerbegebiet soll über die angrenzende Straße „Zum Gewerbegebiet“ erschlossen werden. Über die Straße „Zum Gewerbegebiet“ besteht eine leistungsfähige Anbindung an die „Cloppenburger Straße (L 836) im Nordosten und an den „Kneheimer Weg“ (K 157) im Westen und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Durch die Planung entsteht eine erhebliche Neuversiegelung.

Entsprechend des vorliegenden Entwurfs zum Oberflächenentwässerungskonzept / Erschließungskonzept wird im Südwesten des Plangebiets eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Regenrückhaltung überlagernd als Fläche für Maßnahmen festgesetzt, die gemäß textlicher Festsetzung naturnah anzulegen ist. Entlang der Südgrenze des Baugebiets wird ein 10 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der gemäß textlicher Festsetzung mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen ist. Solche Flächen dienen der teilweisen planinternen Kompensation.

Im Übrigen werden zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt.