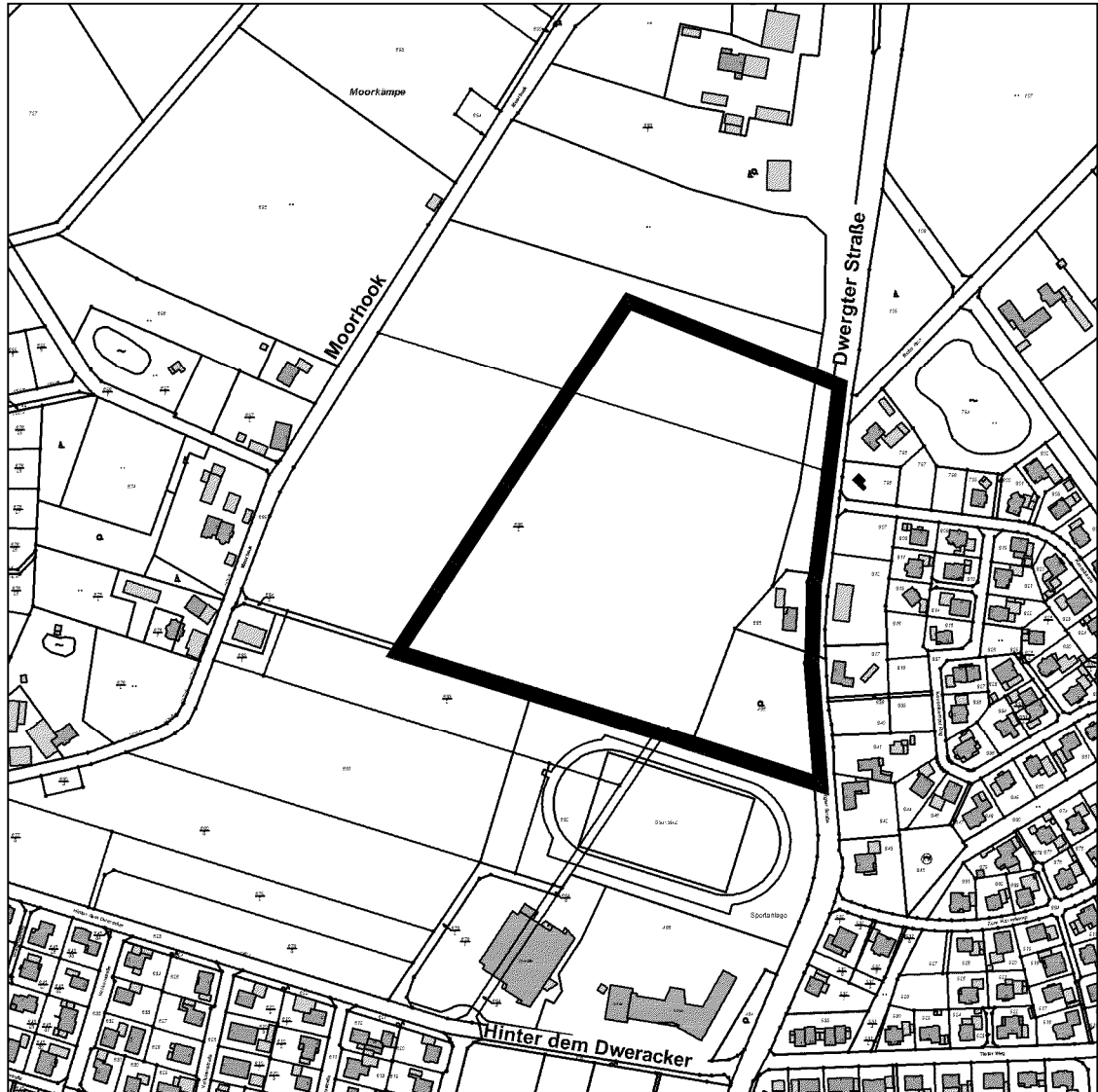


GEMEINDE MOLBERGEN

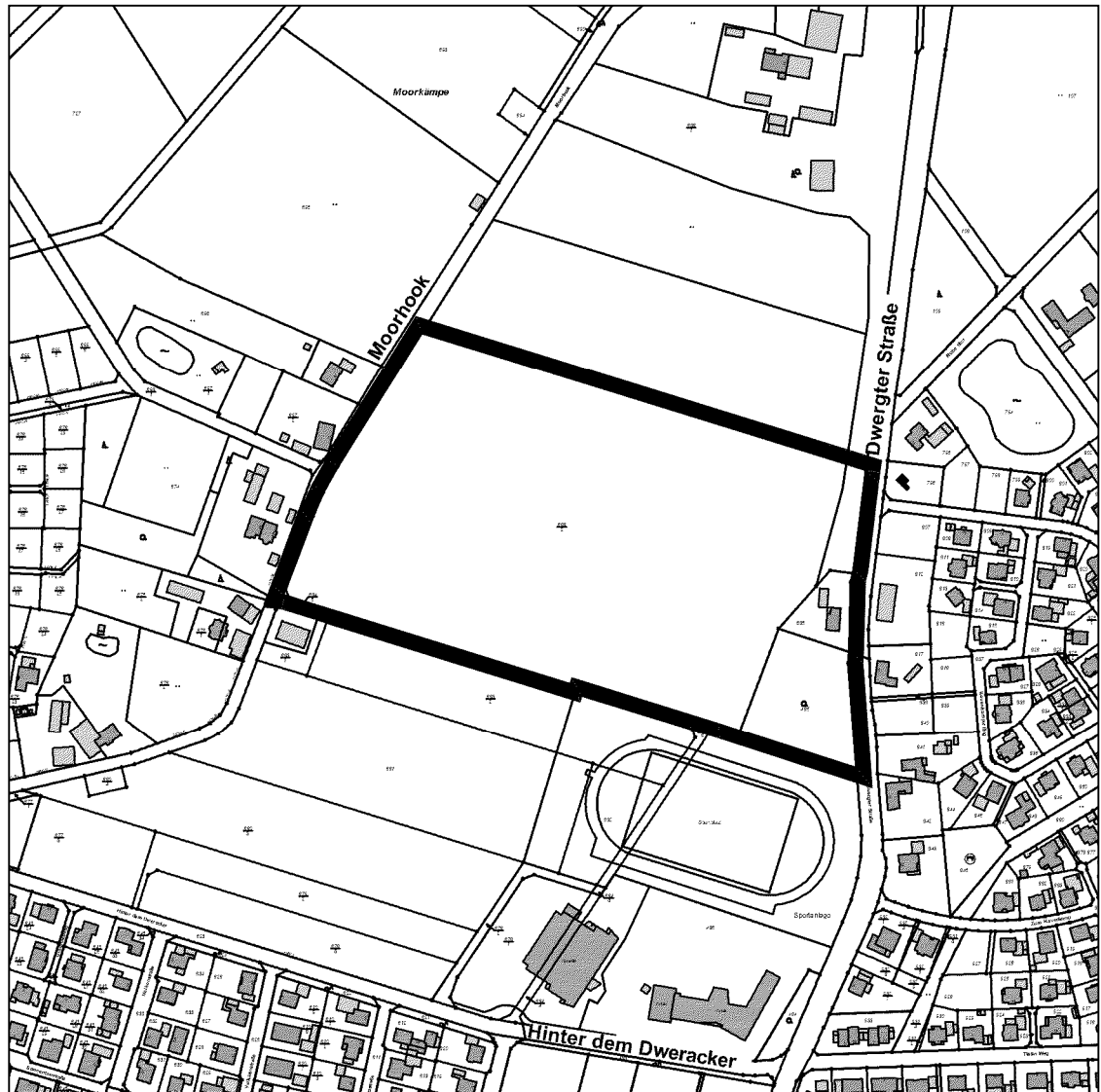


A) 17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 2002

ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANKONZEPTION

Fassung für die Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

GEMEINDE MOLBERGEN



B) BEBAUUNGSPLAN NR. 80 „NEUENLANDE“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANKONZEPTION

Fassung für die Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

INHALT

1.	Allgemeines	4
2.	Lage des Geltungsbereiches; Kartengrundlage; bisherige Nutzung	4
3.	Planerische Vorgaben	5
3.1	Regional- und Landesplanung	5
3.2	Flächennutzungsplanung	7
3.3	Bisherige verbindliche Bauleitplanung	10
4.	Fachliche Vorgaben	11
4.1	Landschaftsplanung	11
4.2	Belange des Denkmalschutzes	13
4.3	Belange des Immissionsschutzes	13
4.3.1	Landwirtschaftliche Gerüche	13
4.3.2	Sportlärm	13
5.	Ziele und Zwecke der Planung	13
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelnen	14
7.	Verkehrerschliessung	16
8.	Ver- und Entsorgung	16
9.	Eingriffsregelung	18

1. ALLGEMEINES

Es sollen neue Wohngebiete im Norden von Molbergen im Bereich „Neuenlande“ zwischen den Straßen Moorhook in Westen und der Dwerger Straße im Osten nördlich des bestehenden Sportparks entwickelt werden. Die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken hat dazu geführt, dass auch in den zuletzt ausgewiesenen Baugebieten (westlich gelegener Bebauungsplan Nr. 69 „Moorhook“) in Kürze keine Baulandreserven mehr bestehen, so dass für den künftigen Bedarf an Wohnbauplätzen weitere Flächen zu sichern und zu entwickeln sind. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sollen ergänzend weitere Wohnbauflächen (W) dargestellt werden, die auf Ebene des Bebauungsplanes als allgemeine Wohngebiete entwickelt werden sollen.

A) Der Rat der Gemeinde Molbergen hat daher beschlossen, den Flächennutzungsplan 2002 zu ändern (17. Änderung); dies geschieht aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 2 und 5 BauGB sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der z.Z. geltenden Fassung. Der Bebauungsplan Nr. 80 soll für die Flächen des Änderungsbereiches gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt werden.

B) Der Rat der Gemeinde Molbergen hat daher beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 80 „Neuenlande“ 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.

Auf Grund des angestrebten Parallelverfahrens und zur Vereinfachung des Verwaltungshandelns erfolgt die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (incl. „Scoping“) zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan gleichzeitig.

Für die vorliegenden Bauleitpläne wird im Aufstellungsverfahren ein Umweltbericht erforderlich, der gesonderter Bestandteil der jeweiligen Begründung wird. Entsprechende Darstellungen werden im Verfahrenslauf ergänzt und fortgeschrieben. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB dient auch der Abfrage im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

2. LAGE DES GELTUNGSBEREICHES; KARTENGRUNDLAGE; BISHERIGE NUTZUNG

Der Bebauungsplan wird auf einer vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), RD Cloppenburg, Katasteramt Cloppenburg, erstellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1.000 gezeichnet. Zur frühzeitigen Behördenbeteiligung wird ein Entwurf im Maßstab 1:2.000 im Format DIN A3 verwendet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 liegt im Norden des Ortes Molbergen nördlich des Sportparks zwischen den Gemeindestraßen Moorhook im Westen und Dwerger Straße im Osten. Er umfasst zum größten Teil noch landwirtschaftlich genutzte Flächen des Flurstücks 688/2. An der Dwerger Straße werden eine kleine Waldfläche auf dem Flurstück 485 im Süden und eine weitere schmale Gehölzfläche auf dem Flurstück 688/2 im Norden in die Planung einbezogen. Ebenso ein zwischen diesen Gehölzfläche liegendes Grundstück (Flurstück 685), das mit einem Wohnhaus (Dwerger Straße 11) bebaut ist. Die Lage des Plangebietes ist aus der Übersichts-

karte (s. Deckblatt, 1:5.000) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die Flächennutzungsplan-Änderung wird auf einer vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), RD Cloppenburg, Katasteramt Cloppenburg, erstellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 5.000 gezeichnet. Zur frühzeitigen Behördenbeteiligung wird ein Entwurf im Maßstab 1:5.000 im Format DIN A4 verwendet.

Der Änderungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Norden des Ortes Molbergen nördlich des Sportparks zwischen den Gemeindestraßen Moorhook im Westen und Dwerger Straße im Osten. Er umfasst zum größten Teil noch landwirtschaftlich genutzte Flächen des Flurstücks 688/2, allerdings abweichend zum parallelen Bebauungsplan Nr. 80 nur eine östliche Teilfläche von etwa 2/3 dieses Flurstücks, da für die westliche Teilfläche im Flächennutzungsplan 2002 bereits eine Darstellung als Wohnbauflächen (W) vorliegt. An der Dwerger Straße werden eine kleine Waldfläche auf dem Flurstück 485 im Süden und eine weitere schmale Gehölzfläche auf dem Flurstück 688/2 im Norden in die Planung einbezogen. Ebenso ein zwischen diesen Gehölzfläche liegendes Grundstück (Flurstück 685), das mit einem Wohnhaus (Dwerger Straße 11) bebaut ist. Im Norden wird eine Teilfläche des Flurstücks 688/1 in den Änderungsbereich einbezogen, um die bestehende Wohnbauflächendarstellung zur Dwerger Straße hin städtebaulich sinnvoll abzurunden. Die Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt, 1:5.000) ersichtlich. Die Abgrenzung im Einzelnen ergibt sich aus der Plandarstellung.

Der überwiegende Teil des Flächen im Plangebiet wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bis vor Kurzem prägten Spargelkulturen die Fläche, wie ein Abgleich mit einem neueren Luftbild zeigt. An der Dwerger Straße sind eine kleine Waldfläche auf dem Flurstück 485 im Süden und eine weitere schmale Gehölzfläche auf dem Flurstück 688/2 im Norden Teil des Plangebiets. Zwischen diesen Gehölzflächen liegt Grundstück (Flurstück 685), das mit einem Wohnhaus (Dwerger Straße 11) bebaut ist.

Im Bereich der südöstlichen Waldfläche wird ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 37 (rechtsverbindlich seit dem 16.02.1996) überplant, der hier teilweise Grünflächen (Sportplatzflächen) und teilweise Waldflächen festsetzt (s. Kap. 3.3).

Südlich des Plangebiets erstreckt sich der Sportpark Molbergen, der vom Bebauungsplan Nr. 71 „Sportpark“ aus dem Jahre 2014 erfasst wird.

Westlich der Straße Moorhook erstrecken sich bebaute bzw. teilweise noch in Erschließung befindliche Wohngebiete, die im Jahre 2014 durch den Bebauungsplan Nr. 69 „Moorhook“ ausgewiesen wurden.

Die angrenzenden bzw. benachbarten Bebauungspläne sind im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 gekennzeichnet.

3. PLANERISCHE VORGABEN

3.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017, Fassung der Neubekanntmachung) des Landes Niedersachsen liegt Molbergen 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. 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 Entwicklung neuer Wohnbauflächen steht im Einklang mit der Grundzentrenfunktion der Gemeinde Molbergen und trägt zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele bei.

Die Gemeinde Molbergen ist im RROP als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen. Hinsichtlich der Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ist die gute Ausstattung an Naherholungs-, Freizeit- und Sporteinrichtungen zu sichern und, wo erforderlich, zu ergänzen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Erholungsnutzung; diese Darstellung trifft jedoch für das gesamte Gemeindegebiet Molbergens (incl. bebauter Ortslagen) nördlich der L 836 („Cloppenburger Straße“ / „Peheimer Straße“) zu. Dieses großflächige Gebiet wird nunmehr an seinem Südrand durch zusätzliche Baugebietsausweisungen in Anspruch genommen, die hier an südlich, westlich und östlich vorhandene Siedlungsflächen anknüpfen. Es wird an dieser Stelle der Siedlungsentwicklung ein höheres Gewicht beigemessen als der Entwicklung der Erholungsnutzung.

Das Plangebiet liegt laut RROP in einem Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung jedoch außerhalb ausgewiesener Wasserschutz-zonen; andere Flächen ohne diese Bedeutungszuweisung, die gleichzeitig für eine Wohnbauentwicklung geeignet wären, stehen in Molbergen nicht zur Verfügung. Durch die Beanspruchung kleiner Flächen 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.

Entlang der Dwertger Straße östlich des Plangebietes stellt das RROP einen regional bedeutsamen Radwanderweg dar. Auf den Schutzanspruch dieser Infrastruktureinrichtungen ist soweit erforderlich Rücksicht zu nehmen. Der Radwanderweg wird durch die Planung absehbar nicht beeinträchtigt.

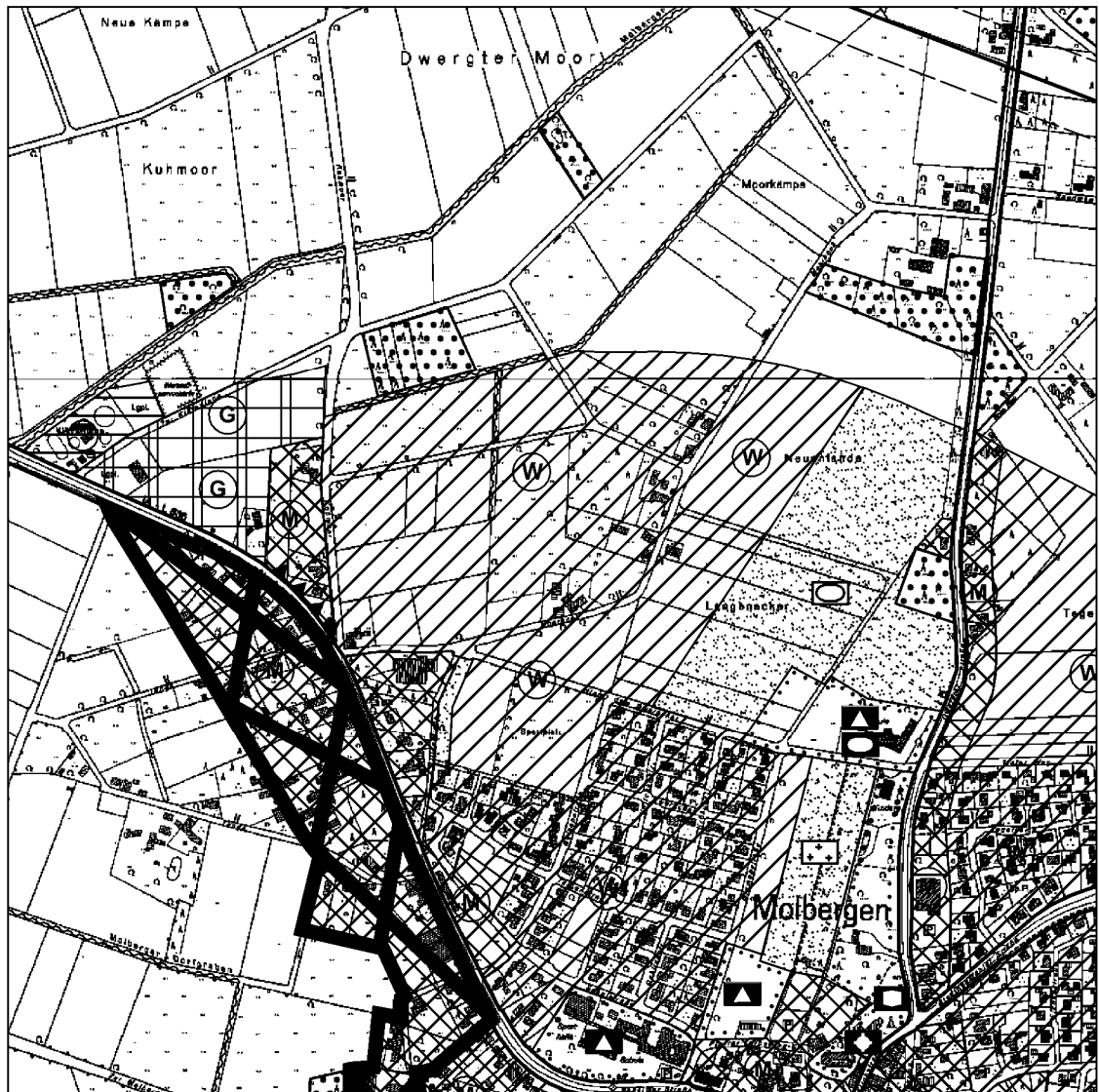
Im Übrigen ist das Plangebiet Teil des im RROP weiß dargestellten Siedlungsraumes von Molbergen.

Da für das Plangebiet im westlichen Teil bereits eine Wohnbauflächendarstellung (W) durch den wirksamen Flächennutzungsplan 2002 der Gemeinde Molbergen vorliegt (s. Kap. 3.2), hält die Gemeinde die Planung (erweiterte und gleichzeitig arrandierte Ausweisung von Wohnbauflächen) grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Die wirksame Flächennutzungsplan 2002 der Gemeinde Molbergen (s. nachfolgende Abb.) stellt den westlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 80 bereits als Wohnbauflächen (W) dar.

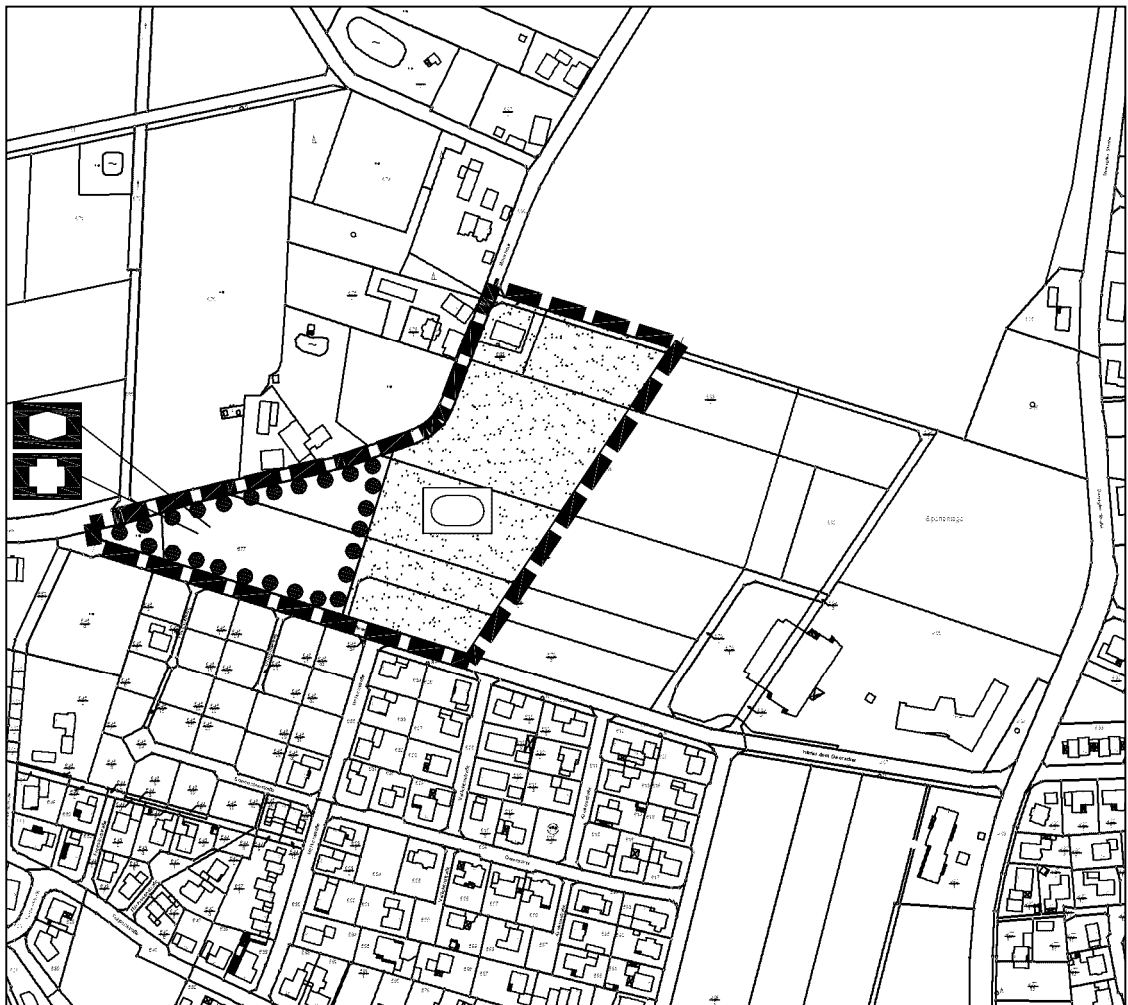
Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplanes 2002 der Gemeinde Molbergen.
Maßstab 1 : 10.000.



Der östliche Teil des Plangebiets im Bereich „Neuenlande“ ist im FNP 2002 überwiegend als Sportgrünflächen dargestellt. Die kleine Waldfläche im Südosten ist als solche dargestellt. Für das nördlich der Waldfläche gelegene und mit einem Wohnhaus (Dwergter Straße 11) bebaute Grundstück liegt eine Darstellung als gemischte Baufläche (M) vor.

Im Zuge der 8. Änderung des Flächennutzungsplans 2002 wurden im Jahre 2014 die südwestlich angrenzenden Flächen östlich der Straße Moorhook und nördlich der Straße Hinter dem Dweracker zu Grünflächen (Sportplatzflächen) und Gemeinbedarfsflächen (soziale und gesundheitliche Zwecke) umgeplant (s. nachfolgende Abb.), womit hier im gleichen Umfang die Darstellung von Wohnbauflächen (W) entfiel. Für die Sportplatzflächen wurde der Bebauungsplan Nr. 71 „Sportpark“ im Parallelverfahren aufgestellt.

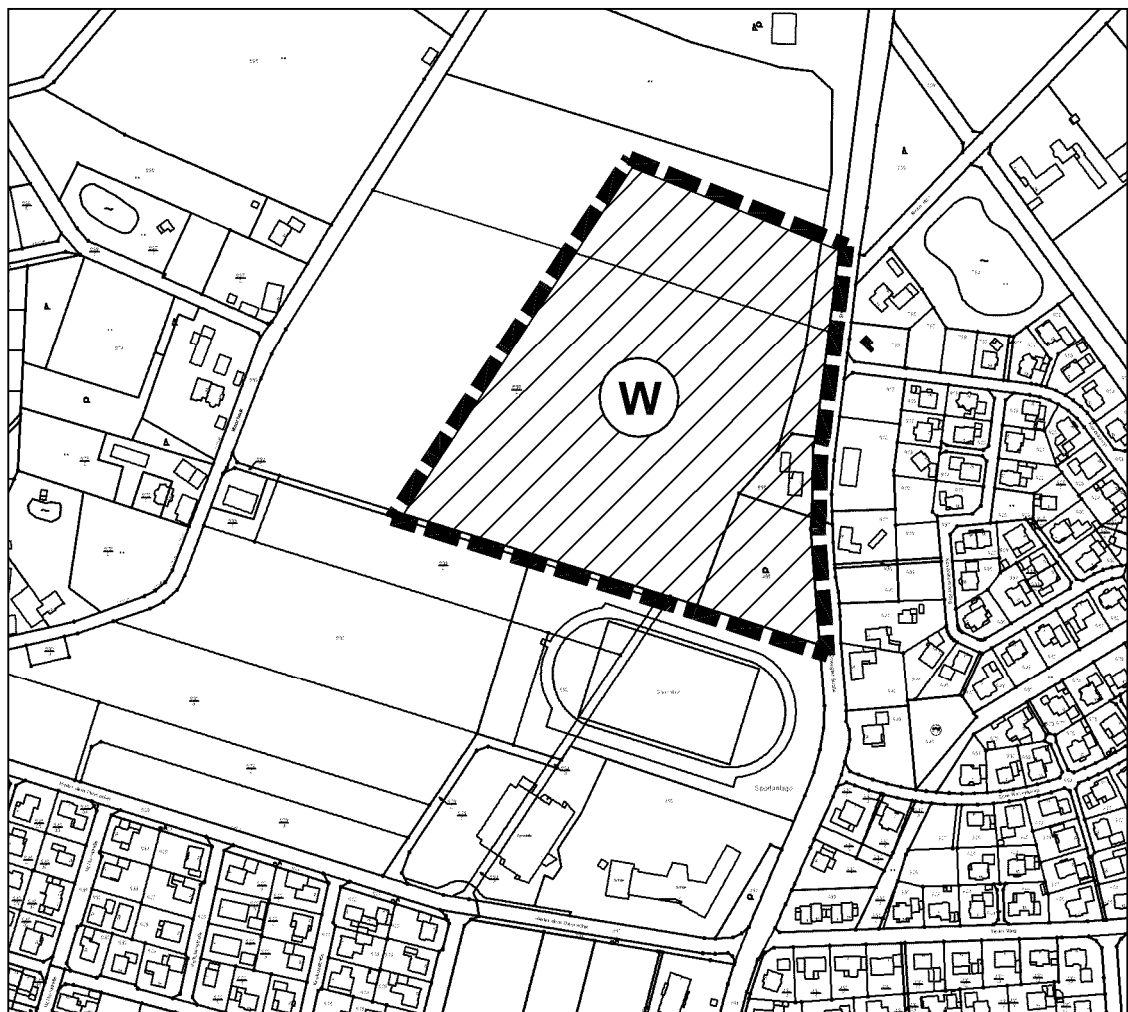
Abb.: Ausschnitt aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes 2002 der Gemeinde Molbergen aus dem Jahre 2014. Maßstab 1 : 5.000.



Mit der parallelen 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 2002 der Gemeinde Molbergen sollen nunmehr die östlichen Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 80 ebenfalls und einheitlich als Wohnbauflächen (W) dargestellt werden, wobei diese Flächendarstellung am Nordrand arrondiert wird (s. nachfolgende Abb.). Gleichzeitig entfallen die Darstellungen von Grünflächen (Sportplatzflächen) sowie von Waldflächen und gemischten Bauflächen (M) im Änderungsbereich.

Damit entspricht der Bebauungsplan Nr. 80 (Parallelverfahren) künftig dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

Abb.: Ausschnitt aus der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 2002 der Gemeinde Molbergen (Parallelverfahren). Maßstab 1 : 5.000.

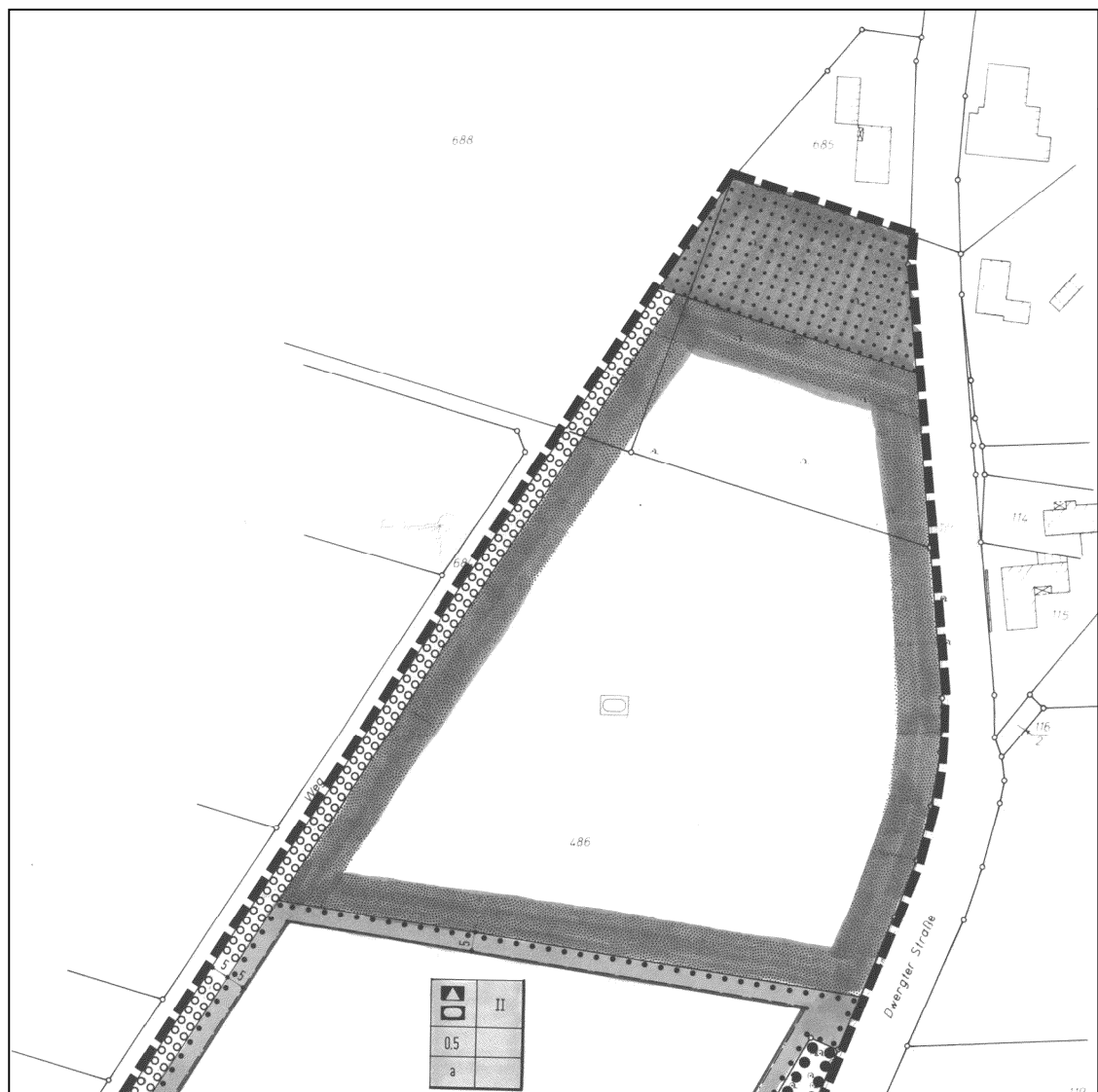


3.3 BISHERIGE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Im Bereich der südöstlichen Waldfläche wird ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 37 „Schule Nord“ (rechtsverbindlich seit dem 16.02.1996) überplant, der hier teilweise Grünflächen (Sportplatzflächen) und teilweise Waldflächen festsetzt (s. nachfolgende Abb.). Der überplante Teilbereich ist im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 gekennzeichnet. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 80 „Neuenlande“ verlieren die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 „Schule Nord“ im überplanten Teilbereich ihre Gültigkeit. Stattdessen gelten fortan hier die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 „Neuenlande“.

Mit der Herstellung der Sportparkflächen in anderer Ausrichtung ist die Ausweisung von Sportplatzflächen hier nicht mehr erforderlich. Die Restwaldfläche soll überplant werden, um notwendige Erschließungsoptionen zur Dwegter Straße zu ermöglichen.

Abb.: Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 37 „Schule Nord“ der Gemeinde Molbergen (rechtsverbindlich seit dem 16.02.1996). Maßstab 1 : 2.000.



4. FACHLICHE VORGABEN

4.1 LANDSCHAFTSPLANUNG

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg (1998) weist das Plangebiet in Karte 6 als „stark eingeschränkt“ in seiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Wertstufe 4) aus, was bei der verwendeten 4-stufigen Skala der niedrigsten Wertstufe entspricht. Schutzwürdige Bereiche und Bereiche mit besonderer Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit sind im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden. Es werden keine besonderen Maßnahmenvorschläge gemacht.

Bei der Bestandsbewertung kann im Wesentlichen auf die Erfassung des Landschaftsplanes (LP) der Gemeinde Molbergen (1996) zurückgegriffen werden (s. nachfolgender Ausschnitt der Karte 5 „Biotop- und Nutzungstypen“). Der LP spiegelt den Zustand Anfang bis Mitte der 1990er Jahre wieder; zur Überprüfung fand eine Geländebegehung im Frühjahr 2018 statt.

Die Flächen im Plangebiet (Bereich „Neuenlande“) sind in Karte 5 des LP überwiegend als Ackerland dargestellt. Das bebaute Grundstück im Osten an der Dwerger Straße ist verzeichnet. Südlich davon liegt eine kleine Waldfläche (als Nadelwald signiert). Die schmale Gehölzfläche nördlich des bebauten Grundstückes ist ebenfalls verzeichnet und gemäß Kartengrundlage mit Laub- und Nadelgehölzen bestockt.

Nach den Darstellungen des LP (Karte 9) handelt sich bei dem Plangebiet um eine Kulturlandschaft mit geringerer Bedeutung. Es befinden sich im Plangebiet selbst keine wichtigen Bereiche für die Fauna und sonstige Arten und Lebensgemeinschaften.

Die Pläne der Landschaftsplanung können bedingt durch ihre Entstehungszeit nicht die bereits stattgefundenen Siedlungsentwicklung der letzten 20 Jahre abbilden. Namentlich die Entwicklung des Schulstandortes und des Sportparks nördlich der Straße Hinter dem Dweracker ist nicht berücksichtigt.

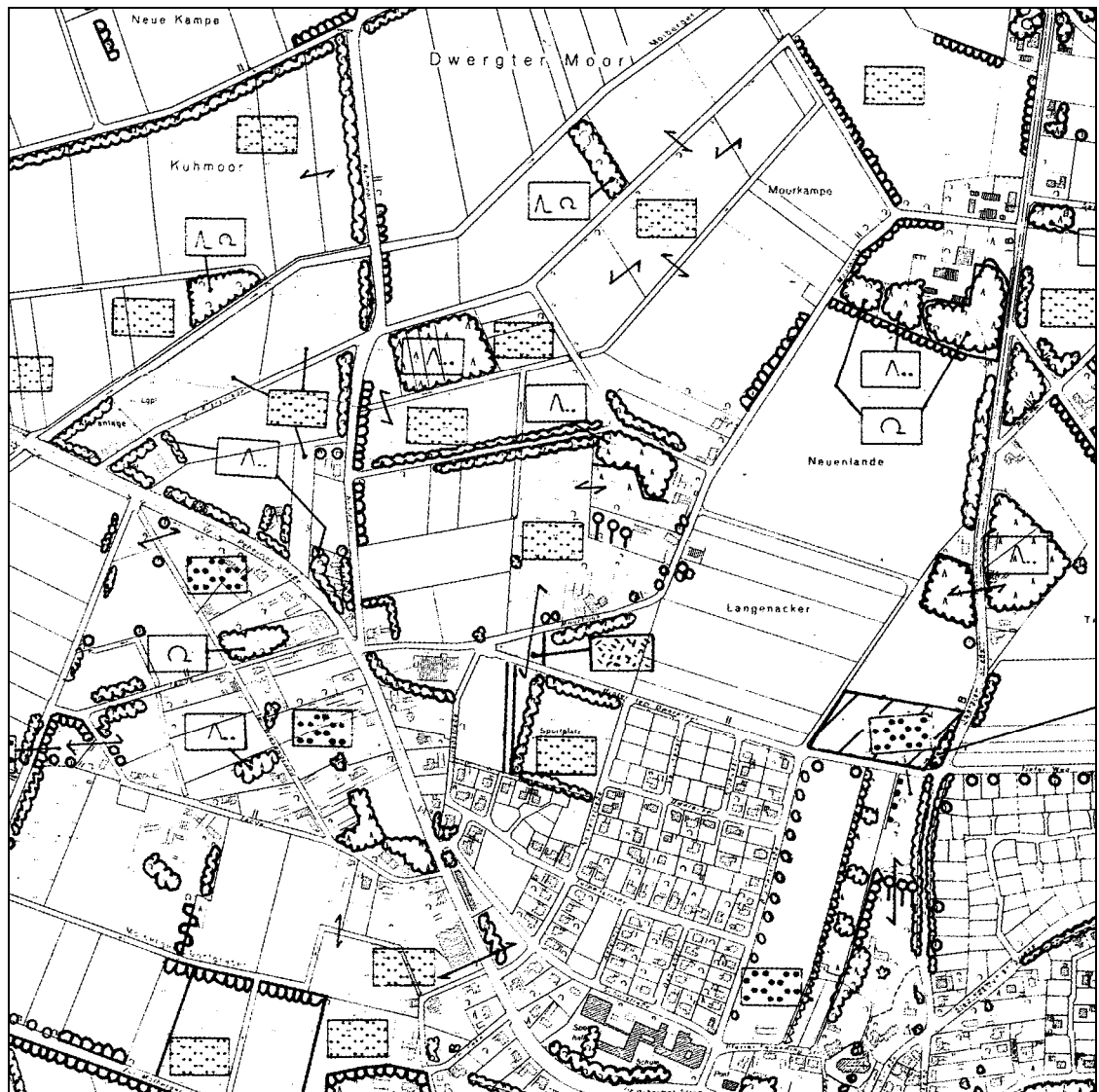
Der überwiegende Teil des Flächen im Plangebiet wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bis vor Kurzem prägten Spargelkulturen die Fläche, wie ein Abgleich mit einem neueren Luftbild zeigt.

Die südliche kleine Waldfläche setzt sich auch im Jahre 2018 zusammen aus Rot- und Stieleiche, Fichte, Lärche und Sandbirke. Die Brusthöhendurchmesser liegen zwischen ca. 25 - 30 cm (v.a. Fichten, Lärchen und Birken) und 50 - 70 cm (einige wenige Rot- und Stieleichen). Größere Gebüschanteile, wie z.B. Brombeeren o.ä., sind nicht vorhanden. Das Gehölz wird augenscheinlich von spielenden Kindern aufgesucht, so dass eine störende Vorbelastung vorhanden ist.









Das nördliche schmale Gehölz setzt sich aus Stieleichen, Lärchen, Birken und einer Douglasie zusammen. Die Brusthöhendurchmesser liegen zwischen 30 und 50 cm, stärkere Bäume fehlen hier. Größere Gebüschanteile, wie z.B. Brombeeren o.ä., sind nicht vorhanden. Das Gehölz wird augenscheinlich von spielenden Kindern aufgesucht, so dass eine störende Vorbelastung vorhanden ist.

Die Aussagen der Landschaftsplanung sowie die aktuelle Bestandessituation lassen keine erheblichen Konflikte bezogen auf die geplante Siedlungsentwicklung erkennen.

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



Tab.: Legende zur Biotoptypenkarte des Landschaftsplanes (soweit im Plangebiet vorhanden)

	Ackerland		Intensivgrünland
	Nadelgehölz		Kleingehölz, undifferenziert
	Streuobstbestand, alter Obstgarten		Gehölzstreifen, undifferenziert
	Laubbaum		Wallhecken

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 nachrichtlich hingewiesen.

4.3 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

4.3.1 LANDWIRTSCHAFTLICHE GERÜCHE

Entsprechend früherer Untersuchungen der Geruchssituation im Zuge der Aufstellung des westlich benachbarten Bebauungsplanes Nr. 69 „Moorhook“ (Satzungsbeschluss im Jahre 2014) liegt das Planungsgebiet außerhalb planungsrelevanter Immissionseinwirkungen aus der Tierhaltung. Es liegt außerdem eingeschoben zwischen bestehenden Wohngebieten westlich der Straße Moorhook und östlich der Dwerger Straße. Immissionskonflikte mit der Tierhaltung als Folge dieser Planung sind von daher nicht zu erwarten.

4.3.2 SPORTLÄRM

Südlich des Plangebiets erstreckt sich der Sportpark Molbergen, der vom Bebauungsplan Nr. 71 „Sportpark“ aus dem Jahre 2014 erfasst wird. Von den Sportanlagen gehen Lärmemissionen aus. Um die Belange des Immissionsschutzes in dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen, wurde eine schalltechnische Untersuchung des auf das Gebiet einwirkenden Sportplatzlärms unter Beachtung der Zweiten Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung in Auftrag gegeben und erstellt (s. entsprechende Anlage zu dieser Begründung, TÜV Nord Umweltschutz, Hamburg, Stand: 28.06.2017).

Schalltechnisches Fazit: Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Zweiten Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) verringert sich der schalltechnisch begründete Mindestabstand des Ausweisungsvorhabens wesentlich auf nur noch 16 m zur Grenze der südlich gelegenen Sportplatzflächen. Diese Abstandszone wird bei der weiteren Entwurfsbearbeitung im Zuge des Planungsprozesses berücksichtigt werden.

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Molbergen strebt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes an, im Norden des Hauptortes Molbergen attraktive neue Wohngebiete zu entwickeln. Damit soll der anhaltende Wohnraumbedarf der örtlichen Bevölkerung befriedigt werden und Abwanderungstendenzen in Nachbarorte verhindert werden. Hierfür stehen in Molbergen derzeit keine besser geeigneten Flächen zur Verfügung.

Die hier vorliegenden Flächen haben eine gute Anbindung an das Ortszentrum; gleichzeitig sind die Standorte der verschiedenen Schulen und des Kindergartens an der „Dwerger Straße“ nicht sehr weit entfernt. Die Grundflächen sind daher besonders für die Wohnbauentwicklung geeignet.

Mit dieser Planung sollen auch die Voraussetzungen für eine der veränderten Nachfrage entsprechende, marktgängige Bebauung innerhalb dieses neuen Wohngebietes am Nordwestrand des Ortes Molbergen geschaffen werden. Bei der Vermarktung von Wohnbaugrundstücken in Molbergen hat sich in jüngster Zeit gezeigt, dass die Bauwilligen ihre individuellen und zunehmend wechselnden Trends unterliegenden Bauvorstellungen nicht verwirklichen können, da sie den in früheren Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen widersprechen. So werden zunehmend Haustypen in Staffelgeschoss-Bauweise errichtet. Andererseits werden vor dem Hintergrund einer Bauweise, die auf Nutzung von Solarenergie optimiert wird, zunehmend Dachformen angestrebt, die sich nicht aus der hergebrachten Grundform des geneigten Satteldaches ableiten lassen (z.B. Pultdächer). Auch sind vereinzelt Nachfragen nach Mansarddächern vorgetragen worden.

Durch zeitgemäße und im Vergleich zu früheren Bebauungsplänen, wie sie für die älteren Baugebiete in Molbergen bestehen, flexiblere Festsetzungen möchte die Gemeinde Molbergen zur Sicherung einer positiven Einwohnerentwicklung eine Bindung von Bauwilligen erreichen und einer Abwanderung in andere Orte entgegen wirken. Außerdem hat die Gemeinde während der letzten Jahre – zuletzt bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 69 - gute Erfahrungen bei der Umsetzung und Akzeptanz vergleichbarer Rahmenfestsetzungen zur Bebauung gemacht. Sie behält sich daher vor, künftig ggf. auch andere Bebauungspläne mit ähnlicher Zielsetzung aufzustellen oder (evtl. auch nur in Teilbereichen) zu ändern.

Durch eine Traufhöhen-Obergrenze von 6,5 m und durch zulässige Dachneigungen ab 18 Grad aufwärts sollen im Geltungsbereich künftig auch Häuser in Staffelgeschoss-Bauweise zulässig sein. Um hier dennoch keine mehrgeschossigen Gebäude, die im Einzelfall eine erdrückende optische Wirkung entwickeln können, entstehen zu lassen, soll gleichzeitig bestimmt werden, dass künftige Gebäude höchstens ein Vollgeschoss aufweisen dürfen. Um städtebauliche Spannungen durch die Wirkung hoher Außenwandfronten auf Nachbargrundstücken zu vermeiden, soll eine Vorschrift getroffen werden, die für verträgliche Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen bei hohen Außenwänden sorgt. Es soll überwiegend eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden, wobei sinnvolle Obergrenzen für die Dimensionen der Hauptgebäudekörper im Zuge einer abweichenden Bauweise und der Flächenversiegelung durch Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeiten der festzusetzenden Grundflächenzahl (GRZ) gesetzt werden sollen.

Soweit Gehölze an der Dwerger Straße auf Grund notwendiger Erschließungsoptionen nicht beansprucht werden müssen, sollen sie im Zuge der weiteren Planung durch geeignete Festsetzungen gesichert werden. Die künftige Bebauung soll dann durch entsprechende Festsetzungen der Baugrenzen einen angemessenen Abstand zu den zur Erhaltung vorgesehenen Gehölzen einhalten.

6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES IM EINZELNEN

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung und der gewachsenen Ortsstruktur Molbergens werden allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Hier sind Gebäude nur als Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens einem Vollgeschoss (I) zulässig und die Hauptgebäudekörper werden abweichend (a) auf eine Länge von höchstens 20 m begrenzt. Das Maß der baulichen Nutzung bei dieser Bebauung ist generell mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Firsthöhe (FH) von höchstens 9,0 m und einer Traufhöhe (TH) von höchstens 6,5 m ausreichend definiert.

Da Staffelgeschoss-Häuser häufig flacher geneigte Dachflächen aufweisen als alt hergebrachte Satteldachhäuser, werden die örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung für das WA so gefasst, dass die minimale Dachneigung mit 18° festgelegt wird. Außerdem werden für Mansarddächer abweichend steilere Dachneigungen zugelassen; statt der allgemein zulässigen 50° sind hier bis zu 70° zulässig.

Für Wände unterhalb von Traufen und für Wände unter Pultdächern, die 4 m Höhe überschreiten, wird vom Instrument der Festsetzung abweichender Abstandsvorschriften (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) Gebrauch gemacht. Damit ergeben sich im Fall hoher Außenwände größere Abstände zum Nachbargrundstück als nach den Abstandsvorschriften der NBauO, die in § 5 Abs. 2 allseitig lediglich $\frac{1}{2}$ H mindestens jedoch 3 m vorsieht. Dies dient dazu städtebauliche Spannungen zu vermeiden, indem eine Nachbar schützende Wirkung erreicht werden soll.

Der Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnbaugrundstücken wird der Bebauungsplan durch die Erschließung in verschiedenen Bautiefen und Grundstücksgrößen gerecht werden. Im weiteren Planungsprozess werden die Verkehrserschließung und Aussagen zur Siedlungswasserwirtschaft noch ausgearbeitet werden.

Es soll ein Spielplatz in Größe und Lage so festgesetzt werden, dass er von den künftigen Bewohnern des Wohngebietes gut erreicht und genutzt werden kann.

Es folgen die Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung um eine eigenständige Satzung nach Landesrecht handelt.

Zu I.: Begründung der textlichen Festsetzungen

zu 1.: In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird die Beschränkung auf zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte vorgenommen, um den Einfamilienhauscharakter des Gebietes sicherzustellen, eine städtebaulich nicht beabsichtigte Verdichtung von Baumasse und Bevölkerungszahl innerhalb des Wohngebietes zu vermeiden sowie um die vorhandene soziale Infrastruktur und Freirauminfrastruktur nur in dem städtebaulich gewünschten Umfang mit zusätzlicher Wohnbevölkerung in Anspruch zu nehmen. Darüber hinaus ist wegen der gewünschten niedrigen Versiegelung eine Begrenzung der Wohneinheiten und damit auch der privaten Stellplätze erforderlich.

zu 2.: Diese Festsetzung stellt sicher, dass das entstehende Wohngebiet der bisherigen städtebaulichen Struktur angrenzender Siedlungen in Molbergen entspricht, die durch offene Bebauung und Längen des Hauptgebäudekörpers bis maximal 20 m geprägt ist.

zu 3.: Die Begrenzung der allgemein zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl in den Wohngebieten wurde vorgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. Durch diese Festsetzung soll die Versiegelung des Bodens gering gehalten werden, gleichzeitig aber ein gestalterischer Spielraum bei der Befestigung von Außenanlagen eingeräumt werden.

zu 4.: Garagen und Nebenanlagen werden entlang der Straßen ausgeschlossen, um den städtebaulich angestrebten Vorgartencharakter im Baugebiet nicht zu beeinträchtigen.

zu 5.: Die Festsetzung einer höchstzulässigen Firsthöhe dient dazu, die Höhenentwicklung von Gebäuden städtebaulich verträglich zu beschränken. Für Wände unterhalb von Traufen und für Wände unter Pultdächern, die 4 m Höhe überschreiten, wird vom Instrument der Festsetzung abweichender Abstandsvorschriften (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) Gebrauch gemacht. Damit ergeben sich im Fall hoher Außenwände größere Abstände zum Nachbargrundstück als nach den Abstandsvorschriften der NBauO, die in § 5 Abs. 2 allseitig lediglich $\frac{1}{2} H$ mindestens jedoch 3 m vorsieht. Dies dient dazu städtebauliche Spannungen zu vermeiden, indem eine Nachbar schützende Wirkung erreicht werden soll. Die Festsetzung zu den Abweichungsmöglichkeiten bei der zulässigen Traufhöhe soll dem Bedürfnis nach größer dimensionierten Dachgauben entgegenkommen. Dabei wird die Bemessungsgrundlage für Dacheinschnitte bzw. Dachaufbauten mit Bezug auf die jeweilige Dachflächenlänge formuliert. Damit wird sowohl auf den Nachbarschaftsschutz als auch auf das Bedürfnis nach Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen eingegangen.

zu 6.: Die Festsetzungen zu Bepflanzungen dienen dazu, den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren und Verbesserungen für den Naturhaushalt herbeizuführen. Einheimische, standortgerechte Laubgehölze sind anzupflanzen, weil sie dem Klima und dem Boden angepasst sind, sowie der Fauna den größten Nutzen bringen. Durch die Anpflanzungen – auch von Obstgehölzen - werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen, die eine wesentliche Verbesserung für die Natur mit sich bringen werden. Durch einheimische, standortgerechte Vegetation in den Gärten wird das Landschaftsbild belebt und es werden neue Lebensräume z.B. für Vögel und Insekten geschaffen.

Zu II.: Begründung der baugestalterischen Festsetzungen:

zu 1.: Diese Festsetzung stellt den Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung klar.

zu 2.: Die gestalterischen Vorschriften hinsichtlich der Dachneigung in den Wohngebieten (WA) beabsichtigen, eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes mit Merkmalen einer Dachlandschaft zu erreichen, die mit den in Molbergen vorherrschenden Gestaltungsmerkmalen neuer Baugebiete am Ortsrand übereinstimmen und das neue Siedlungsgebiet harmonisch in das Ortsbild eingliedern. Es wäre nicht sinnvoll, durch ungewöhnliche Gestaltungsmerkmale ein unübliches Ortsbild zu prägen.

7. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Im weiteren Planungsprozess wird die Verkehrserschließung im Einzelnen noch ausgearbeitet werden.

8. VER- UND ENTSORGUNG

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

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-Ostfriesischer-Wasserverband (OOWV) gegeben.

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 Vorranggebiet für Trinkwasserversorgung; es gehört aber nicht zu den ausgewiesenen Schutzzonen. Entsprechende Beschränkungen wegen der Baumaterialien und Auflagen wegen des Gewässerschutzes sind im Baugenehmigungsverfahren auszusprechen.

Die Gemeinde wird in einem Umkreis von 300 m für eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasserentnahmestellen mit einer Entnahmekapazität von 800 l/min (für die Wohngebiete) über einen Zeitraum von 2 Stunden sorgen.

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

Die Schmutzwasserbeseitigung wird durch Anschluss an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz erfolgen. Der OOWV als Träger der Schmutzwasserentsorgung im Gemeindegebiet sieht die hydraulische Kapazität der Kläranlage Molbergen als erschöpft an. Die Einleitungsgrenzwerte werden noch eingehalten. Eine weitere Belastung wird kritisch gesehen. Umfang und Zeitpunkt einer erforderlichen Erweiterung der Kläranlage werden derzeit geprüft. Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals kann erst nach Bekanntwerden der anfallenden Abwassermenge erfolgen.

Die Abwasserbeseitigung ist in Molbergen auf Basis vertraglicher Regelungen dem OOWV übertragen worden. Die Gemeinde wird daher rechtzeitig mit dem OOWV abstimmen, wieweit die Kläranlage und Pumpwerke ggf. aufzurüsten sind bzw. Standorte für die Abwasserinfrastruktur rechtzeitig festlegen.

Im weiteren Planungsprozess werden Aussagen zur Siedlungswasserwirtschaft noch ausgearbeitet werden. Das Oberflächenwasser soll einem neu zu errichtenden Regenrückhaltebecken (RRB) zugeleitet werden, dort zum Teil versickert und anschließend gedrosselt in die Vorflut abgeleitet werden. Bei Starkregeneignissen soll nur so viel Wasser in die Vorflut abgegeben werden, dass diese nicht überlastet wird. Eine Entwässerungsplanung für diesen Bebauungsplan wird rechtzeitig erarbeitet und mit der zuständigen Wasserbehörde und der Friesoyther Wasseracht abgestimmt werden.

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).

Zu Einzelheiten der Bestandsaufnahme und der Bewertung der im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigenden Schutzzgüter wird auf die Darstellungen des Landschaftsplanes (s. Kap. 4.1) bzw. des Umweltberichtes, der Teil dieser Begründung wird (s. Kap. 11 „Umweltbericht“, noch zu erstellen), verwiesen. Es erfolgte außerdem ein Abgleich mit einem neueren Luftbild sowie durch eine Ortsbegehung im Frühjahr 2018.

Der geplante Eingriff führt - insbesondere durch die zunehmende Versiegelung im Zuge der Bebauung und den Verlust eines Teiles der vorhandenen Gehölze - zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und der Landschaft. Der Eingriff ist an dieser Stelle allerdings nicht vermeidbar, da andere Flächen für die geplante Baugebietsentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Der Eingriff ist vertretbar, da überwiegend relativ geringwertige Biotope betroffen sind und der Eingriff soweit sinnvoll möglich reduziert wird.

Die höchstmögliche Versiegelung auf den Baugrundstücken wird auf max. 52 % festgesetzt. Für die herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen kann von einer Versiegelung von höchstens 90% der Grundfläche ausgegangen werden. Dies ist ein Erfahrungswert, der sich aus der Umsetzung von Bebauungsplänen im Gemeindegebiet ableitet. Eine weitere Minimierung des Eingriffes im Plangebiet ist nicht möglich.

Zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild tragen die Festsetzungen zu Anpflanzungen standortheimischer Gehölze (Laub- und Obstbäume) auf den Baugrundstücken bei.

Planinterne Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Planungsverlauf geprüft und soweit sinnvoll möglich Gegenstand entsprechender zeichnerischer und textlicher Festsetzungen.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes in dieser Bauleitplanung wurde eine Potenzialanalyse bezogen auf die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse in Auftrag gegeben und erstellt (s. entsprechende Anlage zu dieser Begründung, Büro Sinning, Stand: 05.04.2018). Die Potenzialanalyse kommt zu den nachfolgend ausgeführten Ergebnissen.

Bei einer Umsetzung der Planung werden im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant und zu einem geringen Anteil Bäume gerodet. Für die Fläche ist keine besondere Bedeutung für Vögel oder Fledermäuse anzunehmen.

Beim weitaus größten Anteil der Artenliste potenzieller Brutvögel handelt es sich um Arten, die weit verbreitet und häufig sind. Da die Gehölzfläche nicht groß ist (beide Gehölzflächen zusammen unter 1 ha), die Gehölzfläche voraussichtlich nicht komplett entfernt werden wird und in der Umgebung weiterhin vergleichbare Bruthabitate vorhanden sind, werden die betroffenen Arten auf benachbarte Habitate ausweichen

können. Eine erhebliche Beeinträchtigung der potenziellen Brutvögel im Sinne der Eingriffsregelung ist für die geringe Waldgröße bzw. Gehölzfläche nicht festzustellen.

Für die häufigen Brutvogelarten kann angenommen werden, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Dies gilt nicht ohne weiteres für die vier Arten der Vorwarnliste und den gefährdeten Grauschnäpper. Hier sollte unterschieden werden, ob die südliche Gehölzfläche vollständig gerodet wird oder ob es sich bei der Umsetzung der Planung lediglich um einen Durchstich für die Zuwegung handelt. Im letztgenannten Fall wären keine Maßnahmen notwendig. Bei einer vollständigen Rodung des südlichen Gehölzes wären artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zu leisten, um einen Bestandserhalt der Arten zu gewährleisten. Hier bieten sich Gehölzanpflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen am Rand des Plangebietes an. Art und Umfang der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wären mit der UNB abzustimmen.

Es wurden keine aktuell genutzten Winterquartiere von Fledermäusen nachgewiesen. Es konnten auch keine Quartiermöglichkeiten und/oder Spuren von Fledermäusen festgestellt werden, die auf eine Nutzung als Sommerquartier hinweisen. Dies gilt eingeschränkt für die efeubewachsenen Bäume. Sollten diese Bäume gerodet werden, wäre eine intensivere Kontrolle mit Hilfe eines Hubsteigers notwendig. Dies kann unmittelbar vor der Rodung geschehen.

Ggf. vorhandene kleinere (und artenschutzrechtlich nicht geschützte) Tagesversteckmöglichkeiten sind in zahlreichen Bäumen und Gebäuden der Umgebung mit ausreichender Sicherheit vorhanden, so dass auch nach der Rodung die (potenziell vorhandene) ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bliebe.

Damit sind keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte in Bezug auf Fledermäuse zu erwarten.

Eine Bauzeitenregelung ist zur Vermeidung der Tötung/Verletzung von Individuen vorzusehen.

Eine Rodung der Bäume ist nicht in der Zeit zwischen 01. März und 30. September durchzuführen. Für eine vorzeitige Rodung in kleinem Ausmaß (Durchstich für eine Zuwegung) kann ab dem 01. Juli ggf. eine Freigabe durch einen Sachverständigen (Ornithologe) gegeben werden.

Ein entsprechender Hinweis zu den Belangen Artenschutzes wird auf dem Bebauungsplan angebracht.

Der **Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80** hat eine Größe von **ca. 7,2 ha**. Bei einer vorläufig angesetzten Wertstufe von 1 (1 WE/m²) und einer effektiven Versiegelung von 52% für den größten Teil der Flächen, ergibt sich ein überschlägiger **Verlust von ca. 38.000 Werteinheiten**. Diese verlustig gehenden Wertigkeiten sollen auf externer Fläche kompensiert werden. Bei einer üblichen Aufwertung von 2 WE/m² ergibt sich demnach ein Flächenbedarf in der Größenordnung von ca. **1,9 ha** externer Kompensationsfläche. Gegebenenfalls kommen noch Waldersatz und Ersatz für überplante interne Kompensationsflächen des Bebauungsplanes Nr. 37 hinzu. Die wird im weiteren Verfahrenslauf ermittelt werden, wenn im weiteren Planungsprozess der Bebauungsplanentwurf weiter ausgearbeitet wird.

Die externen Kompensationsflächen sind noch nicht genau festgelegt. Sie werden rechtzeitig vor Abschluss des Verfahrens mit Gemarkung, Flur und Flurstück benannt

und in einer Karte dargestellt. Auch die durchzuführenden Maßnahmen werden benannt.

Die Gemeinde strebt im Übrigen eine Kompensation auf eigenen Flächen an. Sie hat auch in der Vergangenheit immer wieder zusammenhängende Poolflächen akquirieren und umsetzen können und diese im Sinne eines Ökokontos für ihre Bauleitplanung beansprucht. Sofern für die Kompensation nicht gemeindeeigene Flächen gewidmet werden sollen, wird die Gemeinde rechtzeitig vor Satzungsbeschluss die Flächen und die vorgesehenen Maßnahmen durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem jeweiligen Eigentümer sicherstellen. Auch eine vertragliche Regelung mit der Kompensationsflächenagentur des Landkreises Cloppenburg ist vorstellbar. Entsprechende Abstimmungen über die Vorgehensweise zur Absicherung der Kompensation sowie über die notwendige Flächengröße und die zu zahlende Geldleistung werden rechtzeitig stattfinden. Zur Übertragung der Durchführung der Kompensation wird in einem solchen Fall ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Landkreis Cloppenburg abgeschlossen werden. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahme umfasst dann die Bereitstellung der erforderlichen Grundflächen sowie alle Herrichtungs- und Unterhaltungsmaßnahmen durch die Flächenagentur.

ANLAGEN ZUR ERLÄUTERUNG DER PLANKONZEPTION

- Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 2002, 1 Blatt, DIN A4, 1:5.000.
- Vorentwurf und Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80, 1 Blatt, DIN A3, 1:2.000.
- Entwurf der textlichen Festsetzungen nach BauGB und der örtlichen Bauvorschriften nach NBauO, 2 Blatt, DIN A4

VERFÜGBARE GUTACHTEN UND FACHSTELLUNGEN

- Fachbeitrag „Faunapotenzial (Brutvögel und Fledermäuse) auf der Fläche des Bebauungsplans Nr. 80 „Neuenlande“ in Molbergen“, Büro Sinning, Edewecht, Stand: 05. April 2018, insgesamt 15 Seiten.
- Zweiter Nachtrag zur Schalltechnischen Untersuchung zur Erweiterung des Sportplatzes zwischen Moorhook und Dwegter Straße in der Gemeinde Molbergen ~ Neubewertung des Ergebnisses gem. der Zweiten Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärm-schutzverordnung ~, TÜV Nord Umweltschutz, Hamburg, Stand:28.06.2017, insgesamt 5 Seiten.