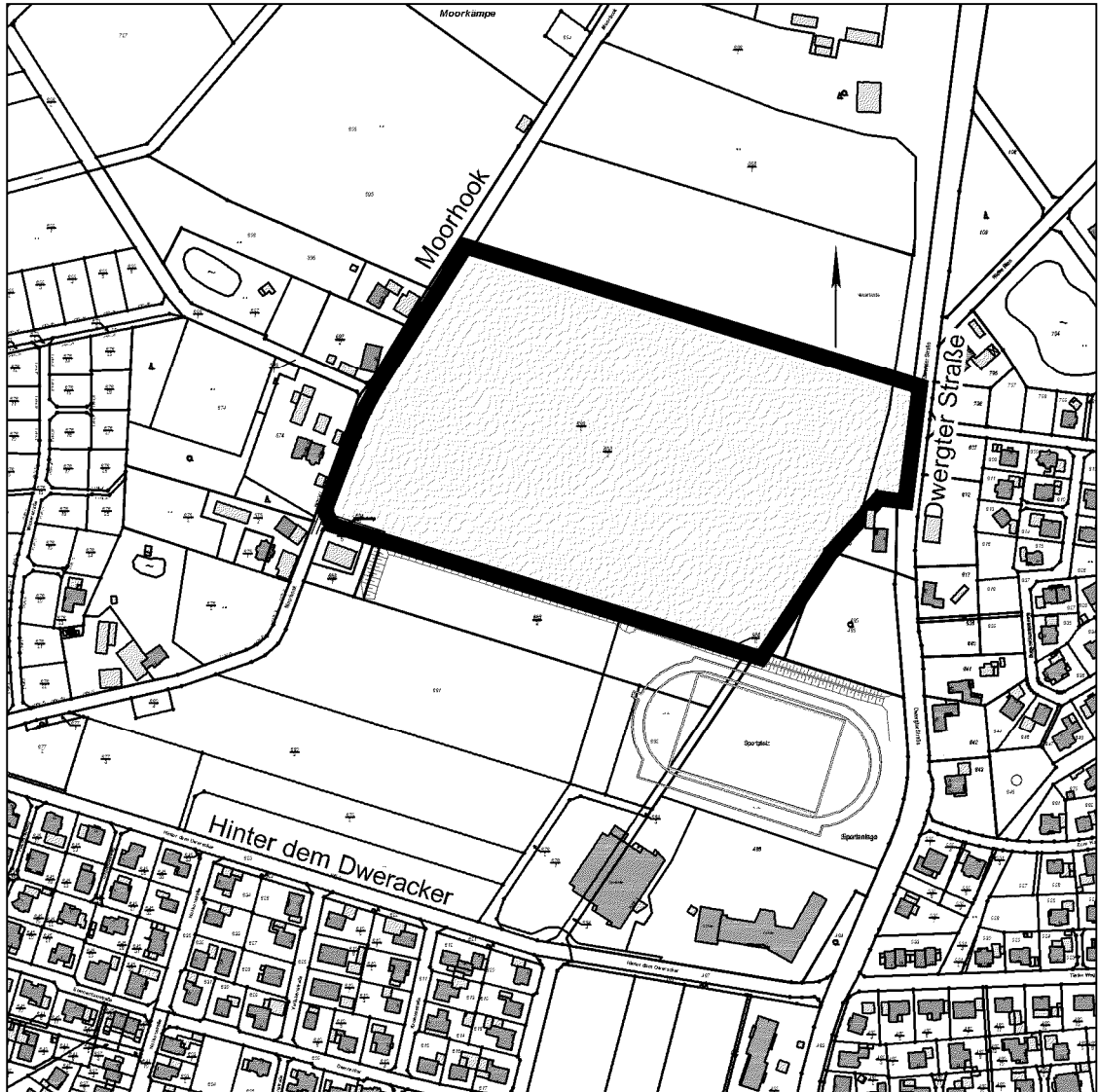


GEMEINDE MOLBERGEN



BEBAUUNGSPLAN NR. 80 „NEUENLANDE“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG

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

INHALT

1.	Allgemeines.....	3
2.	Lage des Geltungsbereiches; Kartengrundlage; bisherige Nutzung.....	3
3.	Planerische Vorgaben	4
3.1	Regional- und Landesplanung.....	4
3.2	Flächennutzungsplanung	5
3.3	Bisherige verbindliche Bauleitplanung / Waldfläche	9
4.	Fachliche Vorgaben.....	10
4.1	Landschaftsplanung	10
4.2	Belange des Denkmalschutzes	12
4.3	Belange des Immissionsschutzes	13
4.3.1	Landwirtschaftliche Gerüche.....	13
4.3.2	Sportlärm.....	13
4.3.3	Lichtimmissionen durch die Flutlichtanlage benachbarter Sportplätze .	13
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	15
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelnen	16
7.	Verkehrerschliessung	18
8.	Ver- und Entsorgung; Spielplatz	19
9.	Eingriffsregelung.....	21
10.	Flächenbilanz	26
11.	Umweltbericht.....	27
11.1	Einleitung.....	27
11.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele dieser Planung	27
11.1.2	Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze sowie Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung.....	28
11.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	29
11.2.1	Bestand und Bewertung.....	29
11.2.1.1	Schutzgut Mensch	29
11.2.1.2	Schutzgüter des Komplexes Natur und Landschaft	31
11.2.1.3	Schutzgüter des Komplexes Kultur- und sonstige Sachgüter.....	35
11.2.1.4	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	36
11.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	36
11.2.2.1	Entwicklung bei Durchführung dieser Planung.....	36
11.2.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung dieser Planung („Nullvariante“).	36
11.2.3	Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	37
11.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	37
11.3	Zusätzliche Angaben.....	38
11.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	38
11.3.2	Beschreibung der Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen („Monitoring“)	39
11.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	39
	Anlagen zur Begründung mit Umweltbericht.....	40

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 daher ergänzend weitere Wohnbauflächen (W) dargestellt werden, die auf Ebene des Bebauungsplanes als allgemeine Wohngebiete entwickelt werden sollen.

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. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 2002 für die östlichen Flächen des Geltungsbereiches wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt.

2. LAGE DES GELTUNGSBEREICHES; KARTENGRUNDLAGE; BISHERIGE NUTZUNG

Der Bebauungsplan wurde auf einer vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), RD Cloppenburg, Katasteramt Cloppenburg, erstellten digitalen Kartengrundlage (Auszug aus den ALKIS-Daten) im Maßstab 1 : 1.000 gezeichnet; diese wurde ergänzt durch ein vom Vermessungsbüro Timmen, Cloppenburg, erstelltes Aufmaß des den südlich gelegenen Sportplatz begrenzenden Walles (Stand: April 2019).

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 die zum größten Teil noch landwirtschaftlich genutzte Fläche des Flurstücks 688/2; an der Dwerger Straße wird eine schmale Gehölzfläche am Nordostrand des Flurstücks 688/2 in die Planung einbezogen. Die Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt, 1:5.000) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bis vor Kurzem prägten Spargelkulturen die Fläche, wie auch ein Abgleich mit einem neueren Luftbild zeigt. Nach Beendigung der Spargelkultur am Ende der Ertragsperiode 2018 wurde die Fläche von der Gemeinde in Nutzung genommen und auf Grund des tiefwurzelnden Spargels entsprechend durch Bodenbearbeitung ca. 60 bis 70 cm tief aufgelockert und dann eine Grünlandeinsaat eingebracht. Die Fläche wurde im Sommer des Jahres 2019 für die regional bekannte Jugendfußballveranstaltung OM-Cup (E-Junioren Cup Oldenburger Münsterland) als Zelt- und Parkplatz genutzt (in 2019 nahmen 1145 Kinder in 112 Mannschaften teil). Sicherzustellen war, dass kein Oberflächenwasser auf der Fläche stehen bleiben konnte, damit das Areal zu der genannten Veranstaltung entsprechend genutzt werden konnte.

An der Dwerger Straße bilden eine kleine Waldfläche (Teil des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 37, rechtsverbindlich seit dem 16.02.1996) auf dem Flurstück 485 sowie ein nördlich dieser Waldfläche gelegenes Grundstück (Flurstück 685), das mit einem Wohnhaus (Dwerger Straße 11) bebaut ist, die östliche Nachbarschaft. 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. Auf die angrenzenden bzw. benachbarten Bebauungspläne wird im Bebauungsplan Nr. 80 durch entsprechenden Einschrieb hingewiesen.

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 Wasserschutzzonen; 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.

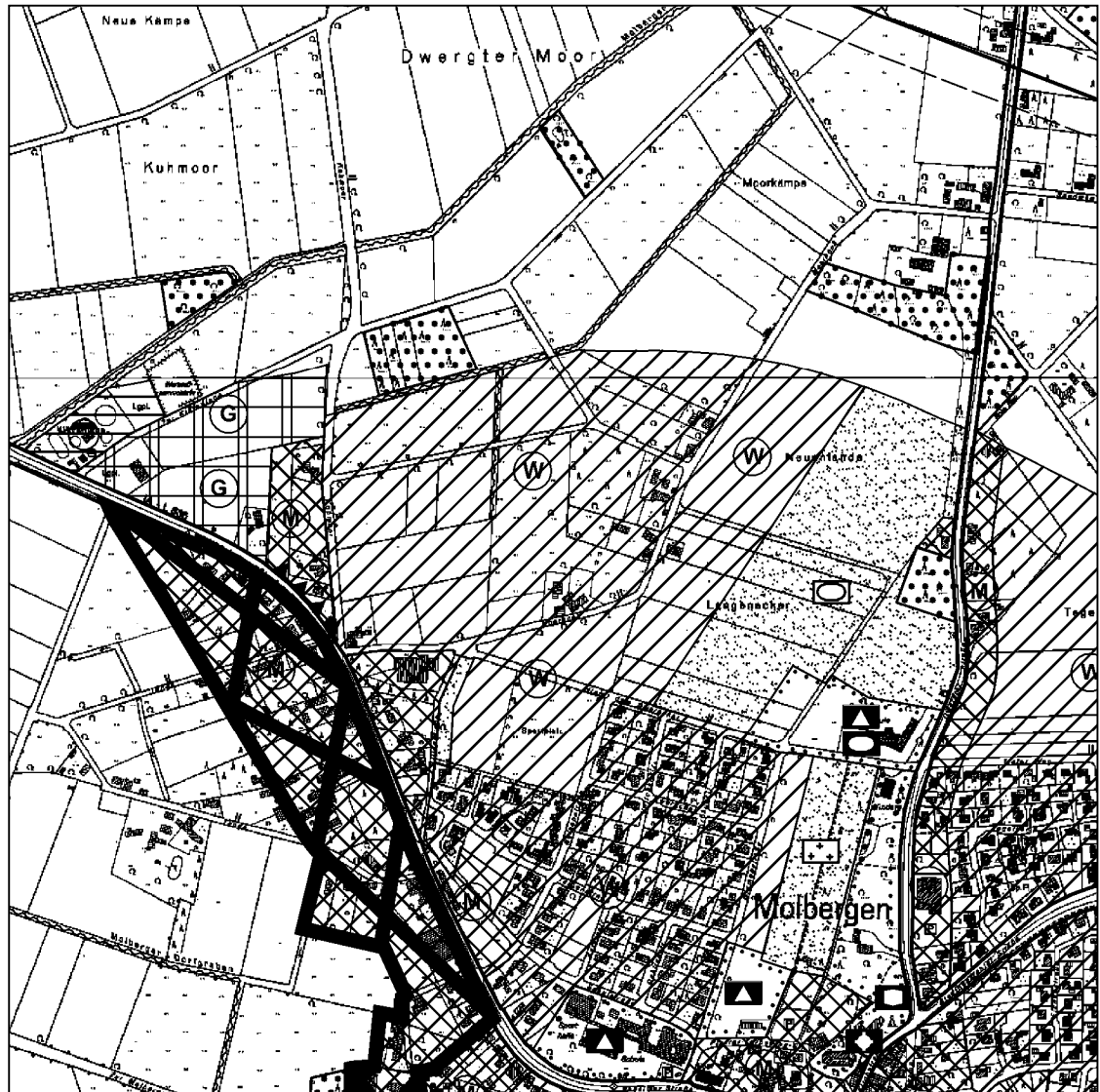
Da für das Plangebiet im westlichen Teil bereits eine Wohnbauflächendarstellung (W) durch den wirksamen Flächennutzungsplan 2002 der Gemeinde Molbergen vorliegt (s. Kap. 3.2), hält die Gemeinde die Planung (erweiterte und gleichzeitig arrundierte Ausweisung von Wohnbauflächen) grundsätzlich mit den Zielen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

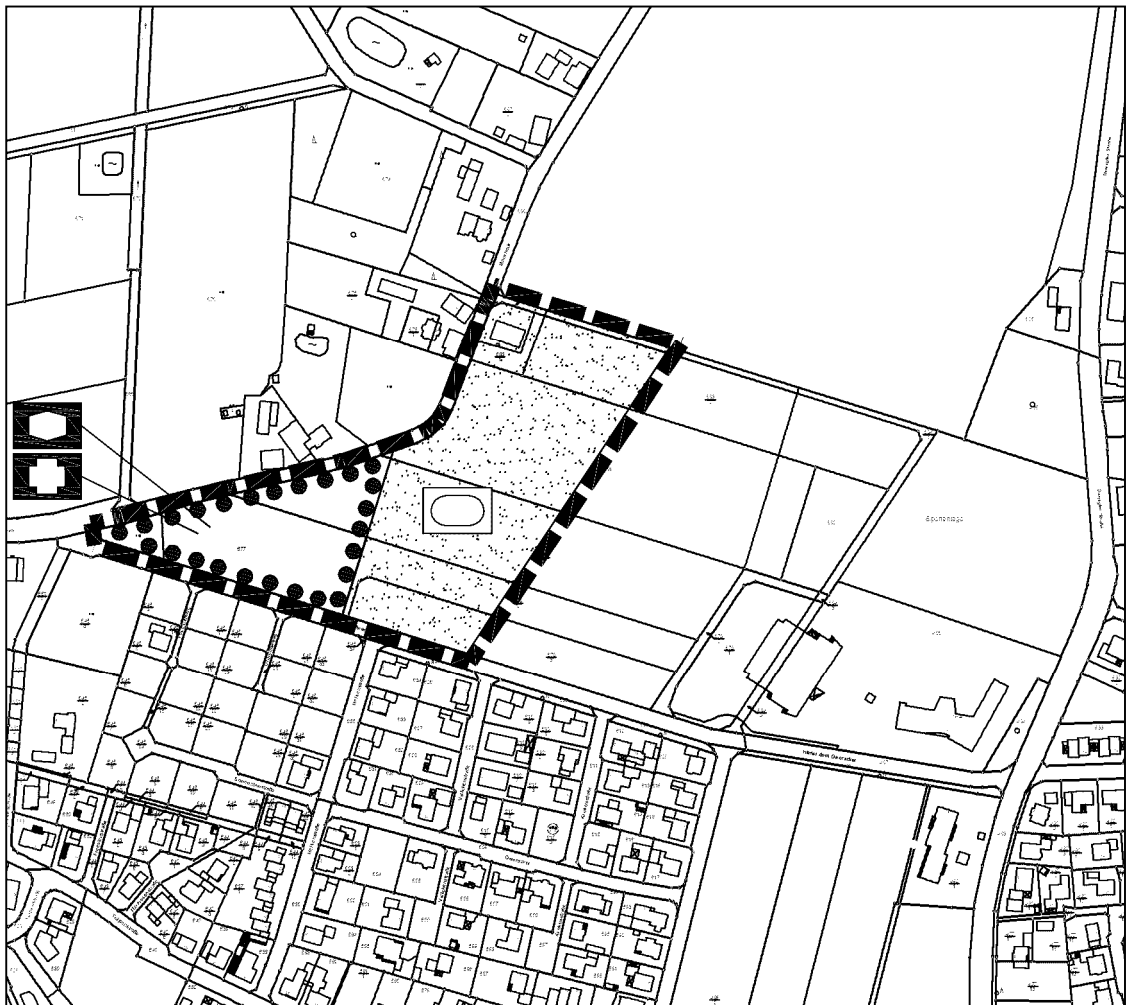
Der östliche Teil des Plangebiets im Bereich „Neuenlande“ ist im FNP 2002 als Sportgrünflächen dargestellt. Die südöstlich benachbarte kleine Waldfläche an der Dwertger Straße auf dem Flurstück 485 ist als solche dargestellt (Teil des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 37, rechtsverbindlich seit dem 16.02.1996, vgl. Kap. 3.3). Für das nördlich dieser Waldfläche gelegene und mit einem Wohnhaus (Dwertger Straße 11) bebaute Nachbargrundstück (Flurstück 685) liegt eine Darstellung als gemischte Baufläche (M) vor; eine Darstellung von gemischten Bauflächen (M) erstreckt sich auch auf der gegenüberliegenden Ostseite der Dwertger Straße.

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



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 nördlich der Straße Hinter dem Dweracker wurde der Bebauungsplan Nr. 71 „Sportpark“ im Parallelverfahren aufgestellt. Der 2014 genehmigte und errichtete Sportpark schließt mit einem Wall an seiner Nordseite zum Plangebiet ab (s. Planunterlage des Bebauungsplanes Nr. 80) .

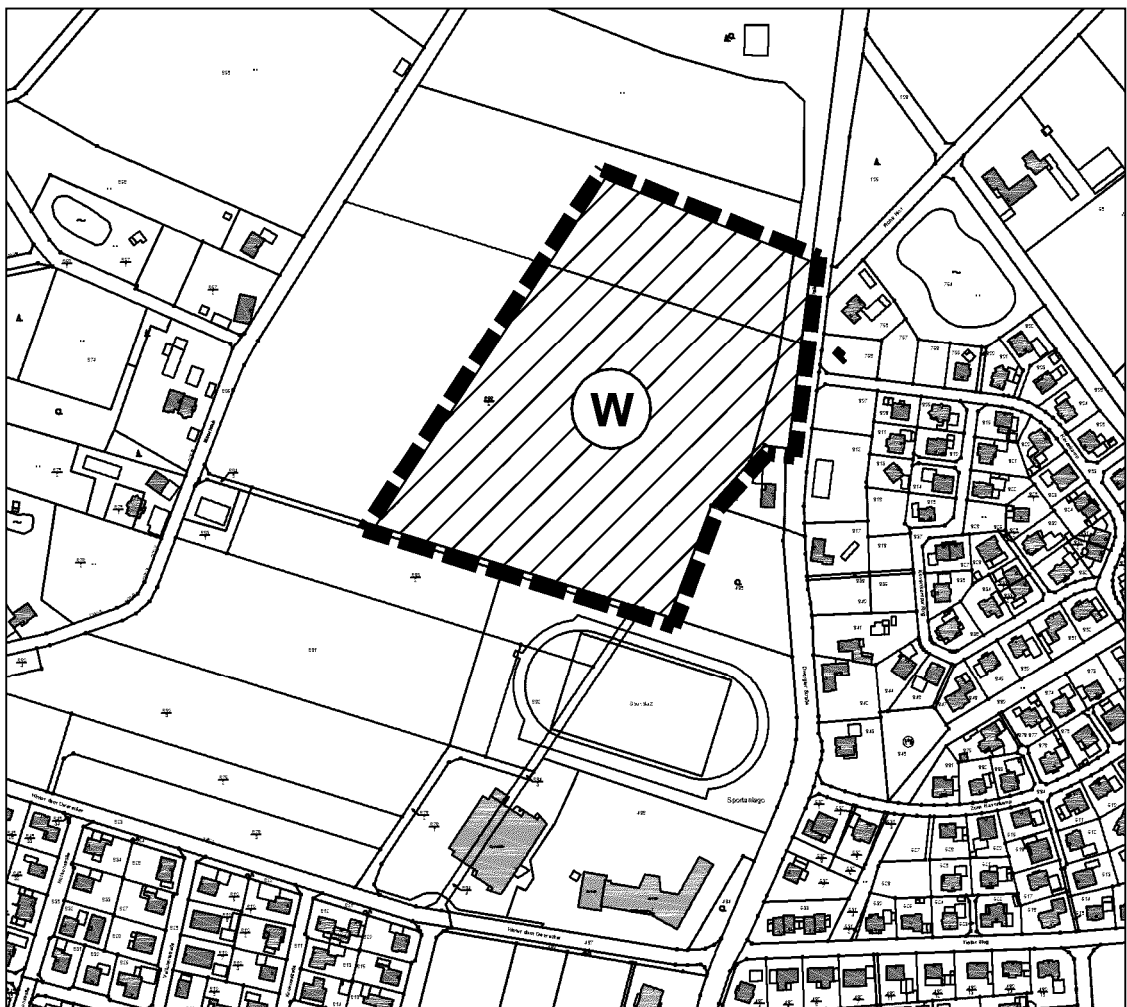
Abb.: Ausschnitt aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes 2002 der Gemeinde Molbergen aus dem Jahre 2014. Maßstab 1 : 5.000.



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 damit die W-Flächendarstellung am Nordrand des Ortes Molbergen arrondiert wird (s. nachfolgende Abb.). Gleichzeitig entfallen die Darstellungen von Grünflächen (Sportplatzflächen) im Änderungsbereich.

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

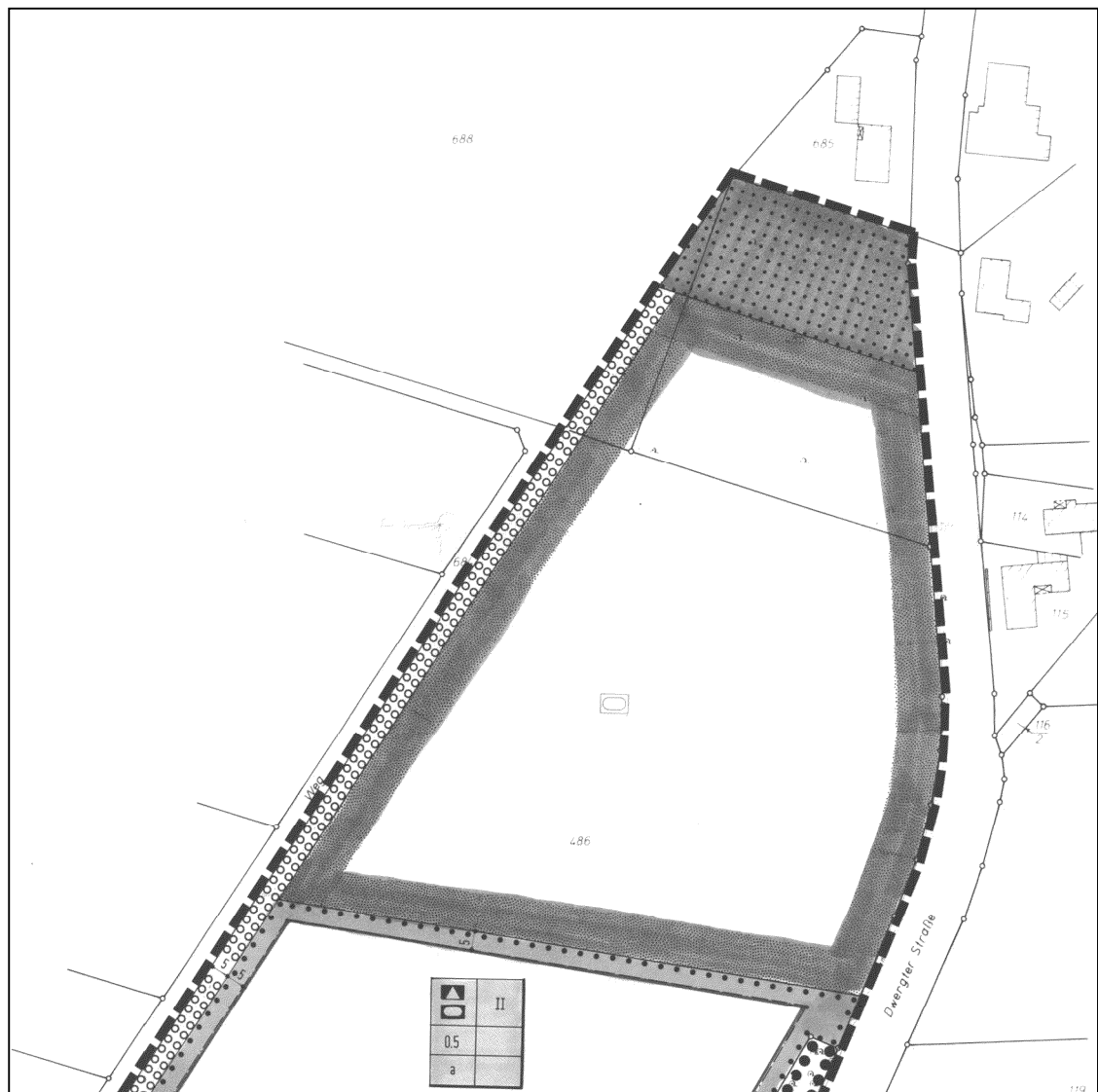
Abb.: Ausschnitt aus der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 2002 der Gemeinde Molbergen (Parallelverfahren). Maßstab 1 : 5.000.



3.3 BISHERIGE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG / WALDFLÄCHE

Die südöstlich benachbarte kleine Waldfläche an der Dwegter Straße auf dem Flurstück 485 ist Teil des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 37 (rechtsverbindlich seit dem 16.02.1996); sie ist hier jedoch kleiner festgesetzt worden als dies im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Bei der Berücksichtigung des Waldes und des einzuhaltenden Abstandes der neuen Bebauung wird daher im Bebauungsplan Nr. 80 auf die bisherige verbindliche Bauleitplanung abgestellt. Im Übrigen setzt der Bebauungsplan Nr. 37 im angrenzenden Bereich randliche Anpflanzflächen und Grünflächen (Sportplatzflächen) fest (s. nachfolgende Abb.).

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 aber auch die Wohngebietsentwicklung westlich der Straße Moorhook sind nicht berücksichtigt.

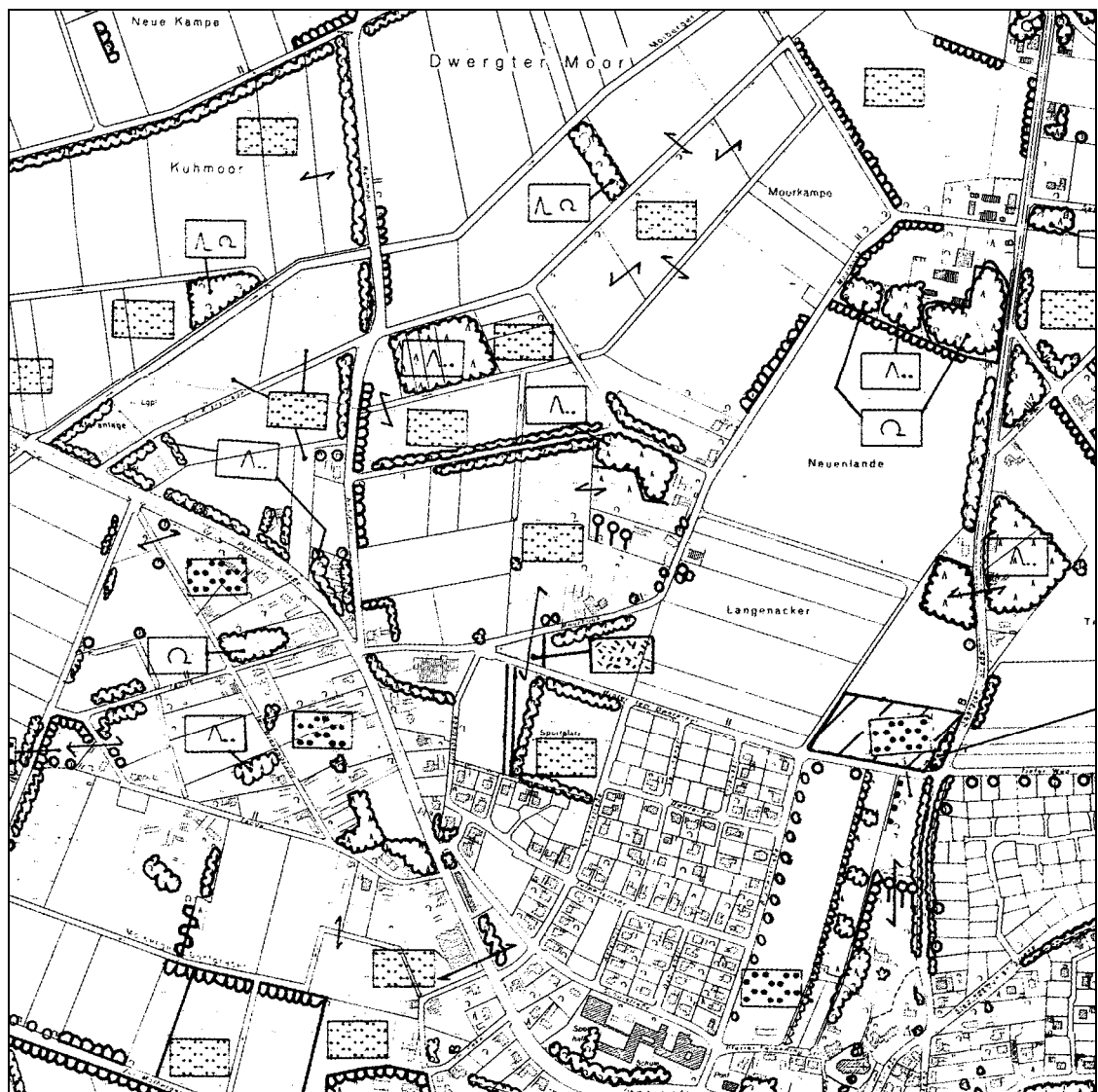
Der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bis vor Kurzem prägten Spargelkulturen die Fläche, wie auch ein Abgleich mit einem neueren Luftbild zeigt. Nach Beendigung der Spargelkultur am Ende der Ertragsperiode 2018 wurde die Fläche von der Gemeinde in Nutzung genommen und auf Grund des tiefwurzelnden Spargels entsprechend durch Bodenbearbeitung ca. 60 bis 70 cm tief aufgelockert und dann eine Grünlandeinsaat eingebracht. Die Fläche wurde im Sommer des Jahres 2019 für die regional bekannte Jugendfußballveranstaltung OM-Cup (E-Junioren Cup Oldenburger Münsterland) als Zelt- und Parkplatz genutzt (in 2019 nahmen 1145 Kinder in 112 Mannschaften teil). Das schmale Gehölz im Nordosten setzt sich aus Stieleichen, Lärchen, Birken und einer Douglasie zusammen. Die Brusthöhendurchmesser liegen zwischen 30 und 50 cm, stärkere Bäume fehlen hier. Größere Gebüschantenteile, 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 südöstlich benachbarte 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 -








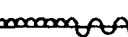
70 cm (einige wenige Rot- und Stieleichen). Größere Gebüschanteile, wie z.B. Brombeeren o.ä., sind nicht vorhanden. Das Gehölz wird augenscheinlich von spielenden Kindern aufgesucht, so dass eine störende Vorbelastung vorhanden ist.

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

Auf der südlich an den Bebauungsplan Nr. 80 anschließenden Fläche zeigte das Bodenprofil einen Oberboden plus Eschauflage von rund 60 cm Tiefe. Im Falle der Entwicklung des südlich angrenzenden Sportparks wurde daher die dortige Fläche im Jahre 2014 im Auftrag der Gemeinde baugleitend und vollflächig vom Archäologen Büro denkmal 3D aus Vechta archäologisch untersucht. Die damalige Befundlage war mit 23 unspektakulären Befunden auf etwa 3,9 ha untersuchter Fläche nach Auffassung der Gemeinde allerdings eher dürftig.

Im Bereich des nördlich gelegenen Bebauungsplanes Nr. 80 ist laut digitaler Bodenkarte (BK50, NIBIS©-Kartenserver, letzter Zugriff: 28.08.2019) allerdings nicht mehr mit Plaggenesch, sondern mit einem mittleren Pseudogley-Podsol zu rechnen. Bis vor Kurzem prägten Spargelkulturen die Fläche, wie auch ein Abgleich mit einem neueren Luftbild zeigt. Nach Beendigung der Spargelkultur am Ende der Ertragsperiode 2018 wurde die Fläche von der Gemeinde in Nutzung genommen und auf Grund des tiefwurzelnden Spargels entsprechend durch Bodenbearbeitung ca. 60 bis 70 cm tief aufgelockert und dann eine Grünlandeinsaat eingebracht. Die Fläche wurde im Sommer des Jahres 2019 für die regional bekannte Jugendfußballveranstaltung OM-Cup (E-Junioren Cup Oldenburger Münsterland) als Zelt- und Parkplatz genutzt (in 2019 nahmen 1145 Kinder in 112 Mannschaften teil). Damit dürften - wenn überhaupt zu erwartende - mögliche archäologische Befunde bereits durch die zurückliegende Bodenbearbeitung zerstört worden sein. Auf eine Prospektion kann demnach verzichtet werden; dies wurde der Gemeinde auch durch den Landkreis Cloppenburg in Weiterleitung einer Email des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege (NLD), Stützpunkt Oldenburg, mit Datum vom 25.06.2019 mitgeteilt.

Von Seiten der Baudenkmalpflege wie auch der Baukultur / Ortsbildpflege wurden im Zuge der Behördenbeteiligung weder Bedenken noch Anregungen zur vorliegenden Bauleitplanung vorgetragen.

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

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

4.3 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

4.3.1 LANDWIRTSCHAFTLICHE GERÜCHE

Die Gemeinde hat den TÜV-Nord, Hamburg, mit einer Beurteilung der Geruchssituation im Plangebiet beauftragt. Es liegt ein Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 80 „Neuenlande“ in Molbergen vom TÜV NORD, Hamburg, Stand: 28.05.2019 vor und ist Bestandteil der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung der vorliegenden Bauleitplanung (s. entsprechende Anlage zu dieser Begründung).

Der Immissionswert (IW) für allgemeine Wohngebiete (WA) beträgt nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) 10 % der Jahresstunden. Im Plangebiet betragen die belästigungsrelevanten Kenngrößen der Geruchsbelastung durch die drei zu berücksichtigenden landwirtschaftlichen Betriebsstellen zwischen 3 % und 6 % der Jahresstunden. Damit sind Immissionskonflikte mit der Tierhaltung im Umfeld als Folge dieser Planung (Ausweisung von Wohngebieten) nicht zu erwarten. Außerdem stellt das Gutachten fest, dass die berücksichtigten Betriebsstellen bereits durch vorhandene Wohnhäuser in ihrem Umfeld, an denen der Immissionswert der GIRL überschritten wird, eingeschränkt sind. Daher ist nicht davon auszugehen, dass durch die vorgenommene Ausweisung eines neuen Wohngebiets eine unzulässige Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten der benachbarten Betriebe resultiert.

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 wurde auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 80 berücksichtigt. Am Südrand des Bebauungsplanes verläuft ein von einem öffentlichen Grünzug begleiteter Geh- und Radweg; eine Aufweitung der öffentlichen Grünfläche im zentralen Teil bildet das Kernstück einer Parkanlage auf, von der eine weitere Geh- und Radwegverbindung nach Norden führt und so die neuen Wohngebiete auch für den nicht motorisierten Verkehr durchlässig macht.

4.3.3 LICHTIMMISSIONEN DURCH DIE FLUTLICHTANLAGE BENACHBARTER SPORTPLÄTZE

Ein abendlicher / nächtlicher Spielbetrieb mit einer Flutlichtanlage auf den benachbarten Sportplatzflächen kann beeinträchtigend auf das geplante Wohngebiet wirken. Zur Flutlichtthematik wurde in Vorbereitung der öffentlichen Auslegung eine entspre-

chende Fachstellungnahme beim TÜV-Nord, Hamburg, eingeholt, um aufzuzeigen ob Konflikte bzw. Beeinträchtigungen überhaupt zu erwarten sind bzw. wie solche dann vermieden werden können. Dazu liegt ein Messbericht über Lichtimmissionen im Bebauungsplangebiet Nr. 80 durch die Flutlichtanlage benachbarter Sportplätze in Molbergen, TÜV Nord Umweltschutz, Hamburg, Stand: 15.08.2019, vor (s. entsprechende Anlage zu dieser Begründung).

Vom TÜV-Nord wurde eine lichttechnische Untersuchung hinsichtlich möglicher belästigender Lichtimmissionen, hervorgerufen durch die Flutlichtanlage der südlich angrenzenden Vereinssportplätze, durchgeführt. Beurteilungsgrundlage für die Prüfung auf erhebliche Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist die Licht-Leitlinie, der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI). Hierin sind die beiden Prüfkriterien Aufhellung und psychologische Blendung in den Dunkelstunden festgelegt.

Die photometrischen Messungen erfolgten in der Nacht vom 30. zum 31.07.2019. Die Strahler an den Flutlichtmasten der beiden nahe gelegenen Vereinsplätze 1 und 2 waren in Betrieb. Gemessen wurde primär an den beiden sportplatznächsten Baugrenzen im westlichen, mittleren und östlichen Plangebietsbereich. Für die Bewertung der Messergebnisse wurden die Richtwerte der Licht-Leitlinie für ein „Allgemeines Wohngebiet“ herangezogen. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Raumaufhellung:

Der anzuwendende Richtwert von 3 Lux für die Tageszeitstunden bis 22 Uhr wird an der südlichsten Baugrenze durchgehend, an der folgenden Baugrenze zumindest partiell überschritten (max. 9,8 lx incl. Toleranzabzug). Die durch die Flutlichtanlage hervorgerufenen Lichtimmissionen stellt somit hinsichtlich der Aufhellung eine erhebliche Belästigung im südlichen Plangebiet dar. Den Nacht-Richtwert von 1 Lux sehen die Gutachter aufgrund der geringen Nacht-Einwirkzeit nicht als maßgeblich an.

Blendung:

Die ermittelten Blendmaße liegen im westlichen Teil des südlichen Plangebiets ungefähr zwischen 1.000 und 1.500. Damit werden die Blend-Richtwerte von 96 für die Tageskernstunden (bis 20 Uhr) sowie 64 für die anschließenden Abendstunden dort um ein Mehrfaches überschritten. Für den östlichen Bereich lagen Abschirmungen durch Baumlaub vor. Der Überschreibungsbereich erstreckt sich mindestens bis zur dritten Bauzeile mit einem dortigen Blendmaß von knapp 400 hinter der südlichen Planstraße im mittleren Plangebietsbereich.

Somit sind die Lichtimmissionen hinsichtlich der Blendung eine erhebliche Belästigung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Führend sind die nordwärts gerichteten Strahler auf den Masten A2, B2 und C2 (nach Abb. 1 des Messberichts, s. dort).

Aus lichttechnischer Sicht sind Minderungsmaßnahmen an den Strahlern bezogen auf das auszuweisende Wohngebiet (WA9) erforderlich. Es sind insbesondere Abschirmblenden für die nordweisenden Strahler nachzurüsten.

Die Gemeinde Molbergen lässt derzeit die notwendigen technischen Maßnahmen an der Flutlichtanlage der südlich angrenzenden Vereinssportplätze im Einzelnen ermitteln. Im Falle der Wohnbebauung südlich der Straße Hinter dem Dweracker konnte bereits gezeigt werden, dass geeignete technische Lösungen (z.B. Abschirmblenden und verringerte Aufneigungen) grundsätzlich zur Verfügung stehen. Rechtzeitig zum Satzungsbeschluss wird eine entsprechende einvernehmliche Regelung zwischen

der Gemeinde und dem Sportplatzbetreiber zur technischen Umrüstung der Beleuchtungsanlage getroffen. Die Gemeinde entwickelt das neue Wohngebiet selbst. Als Verursacher wird sie rechtzeitig vor Errichtung der Wohnhäuser im Plangebiet ein entsprechendes geeignetes Beleuchtungssystem für den Sportplatz auf Ihre Kosten installieren.

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Molbergen strebt mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes an, im Norden des Hauptortes Molbergen attraktive neue Wohngebiete zu entwickeln. Dazu erfolgt eine Darstellung von Wohnbauflächen (W) auf Ebene der 17. Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) und die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 80 „Neuenlande“. 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. Durch den Bebauungsplan können insgesamt ca. 78 Wohnbaugrundstücke bereit gestellt werden.

Die hier vorliegenden Flächen haben eine gute Anbindung an das Ortszentrum; gleichzeitig sind die Standorte der verschiedenen Schulen und des Kindergartens an der „Dwergter 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 ho-

her 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 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.

Zur Eingrünung gegenüber der noch blickoffenen Agrarlandschaft sollen außerdem am Nordrand des Wohngebietes neue Gehölzanpflanzungen vorgesehen werden.

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.

Zur Eingrünung gegenüber der noch blickoffenen Agrarlandschaft werden am Nordrand des Wohngebietes Gehölzanpflanzungen auf privaten Flächen festgesetzt. Diese dienen auch der teilweisen planinternen Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt.

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.: 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 2.: 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 3.: Die Festsetzung einer allgemeinen Mindestgrundstücksgröße von 600 m² soll – wie auch schon die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude - einer zu hohen Konzentration von Baumasse und Bevölkerung in diesem Ortsteil vorbeugen. Allerdings sollen für Doppelhaushälften kleinere Grundstücke bis 300 m² zulässig sein, um so eine maßvolle Verdichtung zu ermöglichen.

zu 4.: 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 geringer gehalten werden, gleichzeitig aber ein gestalterischer Spielraum bei der Befestigung von Außenanlagen eingeräumt werden.

zu 5.: Garagen und Nebenanlagen werden entlang der Straßen ausgeschlossen, um den städtebaulich angestrebten Vorgartencharakter im Baugebiet nicht zu beeinträchtigen. Um den benachbarten Wald auf Flurstück 485 nicht durch zu nah heranrückende Baulichkeiten zu beeinträchtigen und den Wurzelraum zu schützen, wird eine Versiegelung, Abgrabung oder Aufschüttung im Bauwisch (hier: Waldabstandszone) auf Baugrundstücken nicht zugelassen. Die Gemeinde hält dabei den gewählten Abstand von 10 m für angemessen und ausreichend, da der Wald in der verinselten Lage am Siedlungsrand nur eingeschränkte Funktionen erfüllt und die vorhandene Bebauung auf einem nördlich benachbarten Grundstück ebenfalls nur ca. 10 m Abstand einhält. Hierzu erfolgte bereits eine Abstimmung mit dem Landkreis Cloppenburg als Träger der Belange der Raumordnung im Vorfeld der öffentlichen Auslegung.

zu 6.: 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 schützen-

de 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 7. und 8.: Die Festsetzungen zu Bepflanzungen dienen dazu, den Eingriff in das Landschaftsbild und Ortsbild 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 solcher Laubgehölze - wie auch hochstämmiger Obstbäume - werden neue Lebensräume für die Tierwelt (z.B. für Vögel und Insekten) geschaffen, die eine wesentliche Verbesserung für die Natur mit sich bringen werden. Durch einheimische, standortgerechte Vegetation in den Gärten wird außerdem das Landschafts- und Ortsbild belebt.

Die Festsetzung der randlichen Bepflanzungen dient auch als Ausgleich bzw. Ersatz für den Eingriff in den Naturhaushalt. Durch einheimische, standortgerechte Vegetation am Gebietsrand wird das Landschafts- und Ortsbild belebt und es werden neue Lebensräume für die Tierwelt (z.B. für Vögel und Insekten) geschaffen.

zu 9.: Diese Festsetzung dient dazu, die vorhandenen Laubgehölze langfristig als geschlossenen Bestand zu erhalten und damit den Eingriff in Natur und Landschaft soweit wie möglich zu minimieren.

zu 10.: Um die anzupflanzenden und zu erhaltenden Gehölze nicht durch zu nah heranrückende Versiegelung zu beeinträchtigen und den Wurzelraum zu schützen, wird eine Versiegelung, Abgrabung oder Aufschüttung auf Baugrundstücken in diesen Randzonen nicht zugelassen.

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. VERKEHRERSCHLIESSUNG

Die Einzelheiten des gewählten Erschließungssystems sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen. Das neue Siedlungsgebiet wird über eine Ringerschließung als Sammelstraße von der einzelne Stichstraßen in die Tiefe der Fläche geführt werden erschlossen. Nach Westen bindet die Ringerschließung an die Straße Moorhook an, im Osten an die Dwerger Straße.

Über die Gemeindestraßen Moorhook im Westen und insbesondere über die Dwergter Straße im Osten besteht eine ausreichende Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Am Südrand des Bebauungsplanes verläuft ein von einem öffentlichen Grünzug begleiteter Geh- und Radweg; eine Aufweitung der öffentlichen Grünfläche im zentralen Teil bildet das Kernstück einer Parkanlage auf, von der eine weitere Geh- und Radwegverbindung nach Norden führt und so die neuen Wohngebiete auch für den nicht motorisierten Verkehr durchlässig macht.

Um eine Option für die künftige Weiterführung der Erschließung in potenzielle Siedlungsentwicklungsflächen nördlich des Geltungsbereiches zu behalten, wird hier ein entsprechender Trassenkorridor als Verkehrsgrün [V] (öffentliche Grünfläche) festgesetzt.

8. VER- UND ENTSORGUNG; SPIELPLATZ

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.

Das Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.

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.

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gem. des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) eine Löschwassermenge von:

48 cbm pro Stunde (800 l/min) bei WA
über 2 Stunden als Grundschutz 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. Da die Gemeinde selbst Erschließungsträger ist, wird sie die Vorgaben zum Brandschutz auf Ebene der Erschließungsplanung und Realisierung der Erschließungsanlagen beachten.

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

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.

Das Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an die Schmutzwasserentsorgung des Oldenburgisch-Ostfriesischen-Wasserverbandes (OOWV) in der westlich angrenzenden Straße „Moorhook“ angeschlossen werden. 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. Die Ausbauplanung der Kläranlage Molbergen ist abgeschlossen und wurde vom OOWV im April 2019 beim Landkreis zur Genehmigung eingereicht. Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals kann erst nach Bekanntwerden der anfallenden Abwassermenge erfolgen.

Das anfallende Schmutzwasser soll über eine vorhandene Ablaufleitung DN 200 am Moorhook dem neuen Pumpwerk im Baugebiet Moorhook (westlich benachbarter Bebauungsplan Nr. 69) an der Elbestraße zugeführt werden. Das Pumpwerk ist seinerzeit auch für die Erschließung des Baugebiets Neuenlande ausgelegt worden. Die Erschließung durch den bereits vorhandenen ca. 3,50 m tiefen SW-Schacht an der Straße Moorhook ist somit für den Schmutzwasserbereich gesichert.

Das Oberflächenwasser soll einem neu zu errichtenden Regenrückhaltebecken (RRB) außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 80 zugeleitet werden, dort zum Teil versickert und anschließend gedrosselt in die Vorflut abgeleitet werden. Als Standort für das neue RRB ist das Flurstück 727 nördlich des Baugebiets Moorhook vorgesehen. Das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet Neuenlande soll über neu zu verlegende Ablaufleitungen dem neuen RRB zugeleitet werden. Die geplante Ablaufleitung DN 900 (nach erster Vorberechnung) verläuft dann ab der Straße Moorhook in nordwestlicher Richtung in das neue Becken.

Da das Gelände von den Anschlusspunkten bei der Straße Moorhook ca. 2,00 m in Richtung Dwerger Straße ansteigt, liegen ideale Gefällebedingungen zur Ableitung des anfallenden Schmutz und Oberflächenwassers vor.

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg wies im Verfahren der Behördenbeteiligung daraufhin, dass die Dimensionierung des entsprechenden Rückhaltebeckens gemäß den Vorgaben des Arbeitsblattes 117 der DWA erfolgen muss. Die Drosselung des Abflusses ist auf 1,3 l/(s*ha) auszulegen und es ist ein Regen, der der Statistik nach 1 mal in 10 Jahren fällt, zu berücksichtigen. Eine Einleitung des Drosselabflusses und falls erforderlich des Notüberlaufes muss in Richtung des Gewässers der Friesoyther Wasseracht M- A4, erfolgen.

Die weiteren 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 Bauleitplan 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

Niederschlagwasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer) im Vorfeld bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.

Spielmöglichkeiten für Kleinkinder (im Alter bis zu 6 Jahren) werden auf Grund der vorgesehenen Einzelhausbebauung i.d.R. auf den Grundstücken mit ausreichender Bewegungsfreiheit angelegt werden. Spielplatzflächen für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren sind im Umfeld vorhanden, so im Bereich des Schul- und Sportgeländes südlich des Plangebiets. Die Gemeinde erwägt außerdem in der kleinen öffentlichen Parkanlage am Südrand des Bebauungsplanes Spielmöglichkeiten für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren zu schaffen.

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“), verwiesen. Es erfolgte außerdem ein Abgleich mit einem neueren Luftbild sowie eine Ortsbegehung im Frühjahr 2018.

Das Plangebiet umfasst die zum größten Teil noch landwirtschaftlich genutzte Fläche des Flurstücks 688/2; an der Dwertger Straße wird eine schmale Gehölzfläche am Nordwestrand des Flurstücks 688/2 in die Planung einbezogen.

Bis vor Kurzem prägten Spargelkulturen die Fläche, wie auch ein Abgleich mit einem neueren Luftbild zeigt. Nach Beendigung der Spargelkultur am Ende der Ertragsperiode 2018 wurde die Fläche von der Gemeinde in Nutzung genommen und auf Grund des tiefwurzelnden Spargels entsprechend durch Bodenbearbeitung ca. 60 bis 70 cm tief aufgelockert und dann eine Grünlandeinsaat eingebracht. Die Fläche wurde im Sommer des Jahres 2019 für die regional bekannte Jugendfußballveranstaltung OM-Cup (E-Junioren Cup Oldenburger Münsterland) als Zelt- und Parkplatz genutzt (in 2019 nahmen 1145 Kinder in 112 Mannschaften teil). Nach dieser kurzen Zwischenutzung ist der Umbruch zu Ackerland jederzeit wieder möglich und zulässig.

Das Gehölz im Nordosten des Plangebiets 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.

Der größere zuvor intensiv landwirtschaftlich genutzte Teil der Fläche wird dem Biotop- und Nutzungstyp Ackerland (A, Wertstufe 1) zugeordnet. Das Gehölz im Nordosten an der Dwertger Straße ist dem Biotop- und Nutzungstyp „Gehölz des Siedlungsbereiches mit (gerade noch) überwiegend einheimischen Gehölzen“ (HSE, Wertstufe 3) zuzuordnen. Die Flächenaufteilung ergibt sich aus der Planunterlage. Auf Grund

der einfachen Struktur und Gliederung wird auf eine Karte der Biotop- und Nutzungstypen verzichtet.

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.

Soweit die Gehölze an der Dwerger Straße auf Grund notwendiger Erschließungsoptionen nicht beansprucht werden müssen, werden sie zur Erhaltung festgesetzt. Auch dies dient der Minimierung des Eingriffes.

Zur Eingrünung gegenüber der noch blickoffenen Agrarlandschaft werden am Nordrand des Wohngebietes Gehölzanpflanzungen auf privaten Flächen festgesetzt.

Die künftige Bebauung und andere Beeinträchtigungen haben durch entsprechende Festsetzungen einen jeweils angemessenen Abstand zu den zu erhaltenden und anzupflanzenden Gehölzen einzuhalten.

Die Festsetzungen zu Anpflanzungen standortheimischer Gehölze entlang des nördlichen Gebietsrandes tragen zur planinternen Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bei. Die randständigen mit Pflanzgebot belegten Flächen sollen nach Aufwuchs der Gehölze auch dazu beitragen, einen landschaftsgerechten Abschluss des neuen Baugebietes nach Norden zu erreichen. Die festgesetzte Parkanlage (öffentliche Grünfläche), die das Plangebiet an der Südgrenze flankiert, wird von einem Fuß- und Radweg begleitet bzw. auch einen kurzen Fuß- und Radweg nach Norden aufnehmen und soll im Übrigen locker mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Für die vorgenannten Flächen kann gemäß Modell jeweils eine Zielwertstufe von 2 WE/m² (Wertstufe 2) angesetzt werden.

Wie der tabellarischen Eingriffs- und Kompensationsberechnung (s. nachfolgende Eingriffs- und Kompensationsbilanz) zu entnehmen ist, entsteht durch diese Planung ein externer Kompensationsbedarf von **31.504 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. **1,58 ha** externer Kompensationsfläche.

EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSBERECHNUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 80, Gemeinde Molbergen

TOPOS

29.08.2019

D:\Bauleitplanung\Molbergen\B80_F17_Neuenlande_WA\[b80kom.xls]b80kom1

Bestand		(Bewertung gem. Modell Nds. Städtetag)		
Kürzel (Biotopkart.)	Flächenbezeichnung (Kartierschlüssel von Drachenfels 2016)	Wertfaktor (WE/m ²)	Größe m ²	Flächenwert in WE
A	Acker (incl. unbefestigte Wege)	1	62.988	62.988
HSE	Siedlungsgehölz, standortgerechte Laubgehölze	3	1.276	3.828
Summe			64.264	66.816

Der Wert im Bestand beträgt: **66.816** Werteinheiten (WE)

Planung				
	Flächenbezeichnung	Wertfaktor (WE/m ²)	Größe m ²	Flächenwert in WE
	bebaubare/versiegelbare Flächen im WA (52%)	0	26.922	0
	Hausgärten, Freiflächen etc. im WA (48%)	1	24.851	24.851
	versiegelte Verkehrsflächen incl. G+R (90%)	0	7.316	0
	unversiegelte/begrünte Verkehrsflächen (10%)	1	813	813
	Erhaltung Siedlungsgehölz, standortger. Laubg.	3	1.038	3.114
	Anpflanzfläche Gehölze, randl. (privat)	2	1.489	2.978
	öffentl. Grünfläche (Parkanlage)	2	1.721	3.442
	öffentl. Grünfläche (Verkehrsgrün)	1	114	114
Summe			64.264	35.312

Der Wert im Planungsfall beträgt: **35.312** Werteinheiten (WE)

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

31.504 Werteinheiten (WE)

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.

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 nach vorheriger Kontrolle ggf. eine Freigabe durch einen Sachverständigen (Ornithologe) gegeben werden.

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

10. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

Alle Flächenwerte stellen CAD-Abgriffe dar und sind daher abhängig von der Geometrie und Genauigkeit der Planunterlage (hier: ALKIS, UTM). Eine korrigiertes örtliches Aufmaß wird naturgemäß zu abweichenden Werten führen.

Bebauungsplan Nr. 80

Bestand:

(gem. Flächennutzungsplan 2002 incl. der 17. Änderung im Parallelverfahren)

Wohnbauflächen (W)	64.264 m ²
gesamt	64.264 m²

Planung:

allgemeine Wohngebiete (WA)	51.773 m ²
Verkehrsflächen (Straßen incl. G+R)	8.129 m ²
Grünflächen: Parkanlage, öffentlich	1.721 m ²
Grünflächen: Verkehrsgrün, öffentlich	114 m ²
Erhaltungsflächen für Gehölze, öffentlich	1.038 m ²
Anpflanzflächen für Gehölze, privat	1.489 m ²
gesamt	64.264 m²

11. UMWELTBERICHT

11.1 EINLEITUNG

11.1.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DIESER 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 „Dwergter Straße“ nicht sehr weit entfernt. Die Grundflächen sind daher besonders für die Wohnbauentwicklung geeignet.

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.

Durch die Festsetzungen zu Gebäudehöhen und Dachneigungen soll ein Baugebiet entstehen, das in seiner Erscheinung den neueren Siedlungsgebieten in Molbergen entspricht und eine flexible Bebaubarkeit ermöglicht. Es soll ein Bauen in offener Bauweise ermöglicht werden, wobei sinnvolle Obergrenzen für die Dimension der Hauptgebäudekörper und der Flächenversiegelung gesetzt werden.

Soweit Gehölze an der Dwergter Straße auf Grund notwendiger Erschließungsoptionen nicht beansprucht werden müssen, sollen sie 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.

Zur Eingrünung gegenüber der noch blickoffenen Agrarlandschaft sollen außerdem am Nordrand des Wohngebietes neue Gehölzanzpflanzungen vorgesehen werden.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden neben planinternen Festsetzungen zu Anpflanzflächen vor allem externe Flächen und Maßnahmen herangezogen werden (s.a. Kap. 9 der Begründung).

Das Erschließungssystem wird an die angrenzenden Straßen Moorhook und Dwergter Straße anschließen. Durch Geh- und Radwegeverbindungen soll das Gebiet auch für den nicht motorisierten Verkehr durchlässig werden.

Für die Oberflächenentwässerung werden entsprechende Festsetzungen zu Flächen für die Regenrückhaltung und die Wasserwirtschaft getroffen.

Immissionskonflikte mit der benachbarten Sportplatznutzung sollen vermieden werden (s.a. Kap. 4.3 der Begründung).

Weitere Ausführungen zu den Zielen und Inhalten dieser Planung, den getroffenen planerischen Festsetzungen, zu den Aspekten der Erschließung und der Ver- und Entsorgung sowie die Flächenbilanz sind an entsprechender Stelle der Begründung weiter oben berücksichtigt (s.a. Kap. 5, 6, 7,8 und 10 der Begründung).

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

Neben den allgemeinen Umweltschutzziele, 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 (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 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, was bei der verwendeten 4-stufigen Skala der niedrigsten Wertstufe entspricht.

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.

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 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 GERUCHSIMMISSIONEN (LANDWIRTSCHAFTLICHE GERÜCHE)

Die Gemeinde hat den TÜV-Nord, Hamburg, mit einer Beurteilung der Geruchssituation im Plangebiet beauftragt. Es liegt ein Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 80 „Neuenlande“ in Molbergen vom TÜV NORD, Hamburg, Stand: 28.05.2019 vor und ist Bestandteil der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung der vorliegenden Bauleitplanung (s. entsprechende Anlage zu dieser Begründung).

Der Immissionswert (IW) für allgemeine Wohngebiete (WA) beträgt nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) 10 % der Jahresstunden. Im Plangebiet betragen die belästigungsrelevanten Kenngrößen der Geruchsbelastung durch die drei zu berücksichtigenden landwirtschaftlichen Betriebsstellen zwischen 3 % und 6 % der Jahresstunden. Damit sind Immissionskonflikte mit der Tierhaltung im Umfeld als Folge dieser Planung (Ausweisung von Wohngebieten) nicht zu erwarten. Außerdem stellt das Gutachten fest, dass die berücksichtigten Betriebsstellen bereits durch vorhandene Wohnhäuser in ihrem Umfeld, an denen der Immissionswert der GIRL überschritten wird, eingeschränkt sind. Daher ist nicht davon auszugehen, dass durch die vorgenommene Ausweisung eines neuen Wohngebiets eine unzulässige Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten der benachbarten Betriebe resultiert.

11.2.1.1.2 SCHALLIMMISSIONEN (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 wurde auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 80 berücksichtigt. Am Südrand des Bebauungsplanes verläuft ein von einem öffentlichen Grünzug begleiteter Geh- und Radweg; eine Aufweitung der öffentlichen Grünfläche im zentralen Teil bildet das Kernstück einer Parkanlage auf, von der eine weitere Geh- und Radwegverbindung nach Norden führt und so die neuen Wohngebiete auch für den nicht motorisierten Verkehr durchlässig macht.

11.2.1.1.3 LICHTIMMISSIONEN DURCH DIE FLUTLICHTANLAGE BENACHBAR- TER SPORTPLÄTZE

Ein abendlicher / nächtlicher Spielbetrieb mit einer Flutlichtanlage auf den benachbarten Sportplatzflächen kann beeinträchtigend auf das geplante Wohngebiet wirken. Zur Flutlichtthematik wurde in Vorbereitung der öffentlichen Auslegung eine entsprechende Fachstellungnahme beim TÜV-Nord, Hamburg, eingeholt, um aufzuzeigen ob Konflikte bzw. Beeinträchtigungen überhaupt zu erwarten sind bzw. wie solche dann vermieden werden können. Dazu liegt ein Messbericht über Lichtimmissionen im Bebauungsplangebiet Nr. 80 durch die Flutlichtanlage benachbarter Sportplätze in Molbergen, TÜV Nord Umweltschutz, Hamburg, Stand: 15.08.2019, vor (s. entsprechende Anlage zu dieser Begründung).

Vom TÜV-Nord wurde eine lichttechnische Untersuchung hinsichtlich möglicher belästigender Lichtimmissionen, hervorgerufen durch die Flutlichtanlage der südlich angrenzenden Vereinssportplätze, durchgeführt. Beurteilungsgrundlage für die Prüfung auf erhebliche Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist die Licht-Leitlinie, der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI). Hierin sind die beiden Prüfkriterien Aufhellung und psychologische Blendung in den Dunkelstunden festgelegt.

Die photometrischen Messungen erfolgten in der Nacht vom 30. zum 31.07.2019. Die Strahler an den Flutlichtmasten der beiden nahe gelegenen Vereinsplätze 1 und 2 waren in Betrieb. Gemessen wurde primär an den beiden sportplatznächsten Baugrenzen im westlichen, mittleren und östlichen Plangebietsbereich. Für die Bewertung der Messergebnisse wurden die Richtwerte der Licht-Leitlinie für ein „Allgemeines Wohngebiet“ herangezogen. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Raumaufhellung:

Der anzuwendende Richtwert von 3 Lux für die Tageszeitstunden bis 22 Uhr wird an der südlichsten Baugrenze durchgehend, an der folgenden Baugrenze zumindest partiell überschritten (max. 9,8 lx incl. Toleranzabzug). Die durch die Flutlichtanlage hervorgerufenen Lichtimmissionen stellt somit hinsichtlich der Aufhellung eine erhebliche Belästigung im südlichen Plangebiet dar. Den Nacht-Richtwert von 1 Lux sehen die Gutachter aufgrund der geringen Nacht-Einwirkzeit nicht als maßgeblich an.

Blendung:

Die ermittelten Blendmaße liegen im westlichen Teil des südlichen Plangebiets ungefähr zwischen 1.000 und 1.500. Damit werden die Blend-Richtwerte von 96 für die Tageskernstunden (bis 20 Uhr) sowie 64 für die anschließenden Abendstunden dort um ein Mehrfaches überschritten. Für den östlichen Bereich lagen Abschirmungen durch Baumlaub vor. Der Überschreibungsbereich erstreckt sich mindestens bis zur dritten Bauzeile mit einem dortigen Blendmaß von knapp 400 hinter der südlichen Planstraße im mittleren Plangebietsbereich.

Somit sind die Lichtimmissionen hinsichtlich der Blendung eine erhebliche Belästigung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Führend sind die nordwärts gerichteten Strahler auf den Masten A2, B2 und C2 (nach Abb. 1 des Messberichts, s. dort).

Aus lichttechnischer Sicht sind Minderungsmaßnahmen an den Strahlern bezogen auf das auszuweisende Wohngebiet (WA9) erforderlich. Es sind insbesondere Abschirmblenden für die nordweisenden Strahler nachzurüsten.

Die Gemeinde Molbergen lässt derzeit die notwendigen technischen Maßnahmen an der Flutlichtanlage der südlich angrenzenden Vereinssportplätze im Einzelnen ermitteln. Im Falle der Wohnbebauung südlich der Straße Hinter dem Dweracker konnte bereits gezeigt werden, dass geeignete technische Lösungen (z.B. Abschirmblenden und verringerte Aufneigungen) grundsätzlich zur Verfügung stehen. Rechtzeitig zum Satzungsbeschluss wird eine entsprechende einvernehmliche Regelung zwischen der Gemeinde und dem Sportplatzbetreiber zur technischen Umrüstung der Beleuchtungsanlage getroffen. Die Gemeinde entwickelt das neue Wohngebiet selbst. Als Verursacher wird sie rechtzeitig vor Errichtung der Wohnhäuser im Plangebiet ein entsprechend geeignetes Beleuchtungssystem für den Sportplatz auf Ihre Kosten installieren.

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).

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet ist Teil der Cloppenburger Sandgeest, einem vorwiegend sandigen, schwachwelligen Grundmoränengebiet mit vereinzelt Dünenfeldern. In der Umgebung von Molbergen sind Geschiebelehme mit Pseudogley-Podsolen und Pseudogley-Braunerden weit verbreitet. Die potentielle natürliche Vegetation auf solchen Standorten wären bodensaure Eichen-Buchen-Wälder.

Bei der Bestandsbewertung kann zunächst auf die Erfassung des Landschaftsplanes (LP) der Gemeinde Molbergen (1996) zurückgegriffen werden (s. Kap. 4.1 und dortiger Kartenausschnitt „Biotop- und Nutzungstypen“). Es erfolgte außerdem ein Abgleich mit einem neueren Luftbild sowie eine Ortsbegehung im Frühjahr 2018.

Das Plangebiet umfasst die zum größten Teil noch landwirtschaftlich genutzte Fläche des Flurstücks 688/2; an der Dwerger Straße wird eine schmale Gehölzfläche am Nordwestrand des Flurstücks 688/2 in die Planung einbezogen.

Bis vor Kurzem prägten Spargelkulturen die Fläche, wie auch ein Abgleich mit einem neueren Luftbild zeigt. Nach Beendigung der Spargelkultur am Ende der Ertragsperiode 2018 wurde die Fläche von der Gemeinde in Nutzung genommen und auf Grund des tiefwurzelnden Spargels entsprechend durch Bodenbearbeitung ca. 60 bis 70 cm tief aufgelockert und dann eine Grünlandeinsaat eingebracht. Die Fläche wurde im Sommer des Jahres 2019 für die regional bekannte Jugendfußballveranstaltung OM-Cup (E-Junioren Cup Oldenburger Münsterland) als Zelt- und Parkplatz genutzt (in 2019 nahmen 1145 Kinder in 112 Mannschaften teil). Nach dieser kurzen Zwischenutzung ist der Umbruch zu Ackerland jederzeit wieder möglich und zulässig.

Das Gehölz im Nordosten des Plangebiets 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 südöstlich benachbarte 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.

Der größere zuvor intensiv landwirtschaftlich genutzte Teil der Fläche wird dem Biotop- und Nutzungstyp Ackerland (A, Wertstufe 1) zugeordnet (geringe Wertigkeit). Das Gehölz im Nordosten an der Dwerger Straße ist dem Biotop- und Nutzungstyp „Gehölz des Siedlungsbereiches mit (gerade noch) überwiegend einheimischen Gehölzen“ (HSE, Wertstufe 3) zuzuordnen (mittlere Wertigkeit). Die Flächenaufteilung ergibt sich aus der Planunterlage. Auf Grund der einfachen Struktur und Gliederung wird auf eine Karte der Biotop- und Nutzungstypen verzichtet.

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 Gehölzanzpflanzungen 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 nach vorheriger Kontrolle ggf. eine Freigabe durch einen Sachverständigen (Ornithologe) gegeben werden.

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

Boden und Fläche

Nach den Angaben des NIBIS (c) Kartenserver, LBEG, Zugriff: 28.08.2019, liegt das Plangebiet innerhalb der Bodengroßlandschaft Geestplatten und Endmoränen in der Bodenregion Geest und der Bodenlandschaft Lehmgebiete. Nach der digitalen Bodenkarte 1 : 50.000 herrscht im Planungsgebiet ein mittlerer Pseudogley-Podsol vor. Das Gebiet liegt außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden. Die bodenkundliche Feuchtestufe gilt als stark frisch bis schwach trocken. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird als gering angegeben (alle Angaben: NIBIS ©, s.o.).

Aufgrund der vorangegangenen überwiegend intensiven Nutzung (bis 2018 Spargelkultur) und der vorübergehenden als Nutzung Zelt- und Parkplatz im Jahre 2019 mit entsprechend einhergehenden Bodenbearbeitungen muss in einem großen Teil des Planungsgebietes von einer Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils (zumindest in den oberen Horizonten) 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.

Der Bebauungsplan überdeckt eine Fläche von insgesamt ca. 6,43 ha, davon wurden ca. 6,3 ha bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die bauliche Entwicklung und die notwendige Erschließung entsteht eine Neuversiegelung von ca. 3,4 ha; die übrigen Flächen stellen künftig Hausgärten, Erhaltungsflächen bzw. Anpflanzflächen und sonstige Grünflächen dar.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden. Das Plangebiet gilt als grundwasserfern. Die Grundwasserneubildung liegt mit 300 - 350 mm/Jahr vergleichsweise hoch; das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird hier auf Grund der Beschaffenheit der Deckschichten als gering angegeben. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gestein gilt allerdings als gering (alle Angaben: NIBIS (c) Kartenserver, Zugriff: 28.08.2019).

Das Plangebiet liegt laut Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP, s. Kap. 3.1) in einem Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung jedoch außerhalb ausgewiesener Wasserschutzzonen. Durch die Beanspruchung kleiner Flächen am Siedlungs-

rand 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.

Klima / Luft

Beim Plangebiet handelt es sich – wie bei den meisten Ortsrandlagen - 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.

Landschaft

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg (1998) verzeichnet im Planungsgebiet keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Auch nach den Darstellungen des Landschaftsplanes (LP) der Gemeinde Molbergen (1996) handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Kulturlandschaft mit geringerer Bedeutung (s.a. Kap. 4.1).

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet und seiner Umgebung wird einerseits vor allem mit Blick nach Norden noch geprägt durch die weiten Ackerflächen am Rande Molbergens mit wenigen Resten der bäuerlichen Kulturlandschaft und andererseits durch die erfolgte Siedlungsentwicklung insbesondere mit Blick nach Westen und Süden (Wohngebiete, Sportplatzflächen). Etwas Abwechslung erfährt das Auge durch die Kulisse der Gehölze an der Westseite der Dwerger Straße. 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 Teillebensräumen für Pflanzen und Tiere der offenen Agrarlandschaft und des Siedlungsrandes sowie in geringem Umfang der Feld- und Siedlungsgehölze.

- **Schutzgut Boden**

- Versiegelung.
- Verlust an landwirtschaftlicher Anbaufläche.
- Veränderung der gewachsenen Profildicke durch Ab- und Auftrag von Boden.

- **Schutzgut Wasser**

- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung.
- Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung bei mittlerer 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, wenn auch nur geringwertiger teilweise noch ländlich geprägter Landschaftsbildbereiche.

Für die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die geplante Baugebietsentwicklung wird im Rahmen der Eingriffsregelung (s. Kap. 9) teilweise innerhalb des Plangebietes überwiegend aber außerhalb Kompensation geleistet.

11.2.1.3 SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Der Bebauungsplan überdeckt eine Fläche von insgesamt ca. 6,43 ha, davon wurden ca. 6,3 ha bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die Planung gehen Grundflächen für die landwirtschaftliche Bodennutzung verloren. Die Siedlungserweiterung erfolgt jedoch maßvoll, ohne dass landwirtschaftliche Nutzflächen dadurch mit erheblichem Nachteil für die Bewirtschaftung zerschnitten oder mehr als notwendig beansprucht würden. Dabei werden Flächen von geringem ackerbaulichen Ertragspotenzial beansprucht. Zu berücksichtigen ist, dass für die städtebauliche Entwicklung fast stets landwirtschaftliche Flächen am Ortsrand in Anspruch genommen werden müssen und die vorliegenden Flächen den bestehenden Siedlungskörper im Norden von Molbergen städtebaulich sinnvolle arrondieren.

Auf der südlich an den Bebauungsplan Nr. 80 anschließenden Fläche zeigte das Bodenprofil einen Oberboden plus Eschauflage von rund 60 cm Tiefe. Im Falle der Entwicklung des südlich angrenzenden Sportparks wurde daher die dortige Fläche im Jahre 2014 im Auftrag der Gemeinde baugleitend und vollflächig vom Archäologen Büro denkmal 3D aus Vechta archäologisch untersucht. Die damalige Befundlage war mit 23 unspektakulären Befunden auf etwa 3,9 ha untersuchter Fläche nach Auffassung der Gemeinde allerdings eher dürftig.

Im Bereich des nördlich gelegenen Bebauungsplanes Nr. 80 ist laut digitaler Bodenkarte (BK50, NIBIS©-Kartenserver, letzter Zugriff: 28.08.2019) allerdings nicht mehr mit Plaggenesch, sondern mit einem mittleren Pseudogley-Podsol zu rechnen. Bis vor Kurzem prägten Spargelkulturen die Fläche, wie auch ein Abgleich mit einem neueren Luftbild zeigt. Nach Beendigung der Spargelkultur am Ende der Ertragsperiode 2018 wurde die Fläche von der Gemeinde in Nutzung genommen und auf Grund des tiefwurzelnden Spargels entsprechend durch Bodenbearbeitung ca. 60 bis 70 cm tief aufgelockert und dann eine Grünlandesaat eingebracht. Die Fläche wurde im Sommer des Jahres 2019 für die regional bekannte Jugendfußballveranstaltung OM-Cup (E-Junioren Cup Oldenburger Münsterland) als Zelt- und Parkplatz genutzt (in 2019 nahmen 1145 Kinder in 112 Mannschaften teil). Damit dürften - wenn überhaupt zu erwartende - mögliche archäologische Befunde bereits durch die zurückliegende Bodenbearbeitung zerstört worden sein. Auf eine Prospektion kann demnach verzichtet werden; dies wurde der Gemeinde auch durch den Landkreis Cloppenburg in Weiterleitung einer Email des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege (NLD), Stützpunkt Oldenburg, mit Datum vom 25.06.2019 mitgeteilt.

Von Seiten der Baudenkmalpflege wie auch der Baukultur / Ortsbildpflege wurden im Zuge der Behördenbeteiligung weder Bedenken noch Anregungen zur vorliegenden Bauleitplanung vorgetragen.

Es wird auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde 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 der Planung werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umgenutzt zu allgemeinen Wohngebieten (WA), wobei die Flächen den Vorteil haben, dass sie an eine vorhandene Siedlungslage anschließen, den Siedlungsbereich städtebaulich sinnvoll arrondieren, kurzfristig verfügbar sind und u.a. noch vergleichsweise nahe zu Kindergarten und Grundschule sowie anderen Versorgungseinrichtungen in Molbergen liegen. Der Umweltzustand wird sich vor allem durch die zusätzliche Versiegelung verschlechtern. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Gehölzen sowie zur Anlage von Grünflächen dazu beitragen werden, die Verschlechterungen teilweise abzumildern und auszugleichen.

Wegen des geplanten Eingriffes und der aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angestrebten möglichst effizienten Ausnutzung der Grundflächen werden neben gebietsinternen vor allem so genannte externe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt, um die Verschlechterung des Zustandes von Natur, Landschaft und Umwelt außerhalb zu kompensieren. Dadurch wird der Verschlechterung innerhalb des Geltungsbereiches über eine Verbesserung auf Flächen außerhalb entgegen gewirkt.

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 Flächen im Geltungsbereich; der anhaltende Wohnbauflächenbedarf könnte an dieser Stelle nicht bedient werden. In der Folgezeit wären Abwanderungstendenzen aus Molbergen in andere Orte zu befürchten, wobei

insbesondere durch den Wegzug jüngerer Bevölkerungsgruppen mit hohem Potenzial zur Familiengründung die Sicherung der sozialen Infrastruktur (insbesondere Schul- und Sportstätten) gefährdet würde. Langfristig wären auch Nachteile für die örtliche Wirtschaft wie z.B. durch den Verlust von Kaufkraft zu befürchten. Selbst wenn an anderer Stelle landwirtschaftliche Flächen für den weiterhin bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen 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

Eine grundsätzliche Vermeidung der Umwelteinwirkungen ist aufgrund des anhaltenden Wohnbauflächenbedarfes vor Ort nicht möglich.

Zur Minimierung der Versiegelung wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA) die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch textliche Festsetzung auf 30% begrenzt. Eine weitere Verringerung des Eingriffes ist nicht möglich, da eine höhere Verdichtung der Bauweise und damit weniger Verbrauch von Natur und Landschaft je Einwohner wegen der vor Ort vornehmlich nachgefragten offenen Baustruktur mit Einfamilienhäusern nicht realistisch ist.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird durch Festsetzungen von Begrenzungen der Gebäudehöhen und örtliche Bauvorschriften zu zulässigen Dachneigungen gemildert. In diesem Zusammenhang werden Festsetzungen zu Anpflanzungen von Laub- und Obstbäumen auf den Grundstücken und von standortheimischen Gehölzen am Gebietsrand getroffen.

Die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Gehölzen sowie zur Anlage von Grünflächen werden dazu beitragen, die nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu vermeiden bzw. zu verringern und teilweise auch im Gebiet auszugleichen.

Im Übrigen werden zur Kompensation der Eingriffe die in Kap. 9 dargestellten Kompensationsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Planungsgebiets ergriffen.

11.2.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Diese Planung (Ausweisung von Wohngebieten) ist standortabhängig.

Gegenüber der beabsichtigten Wohnbauflächenentwicklung, die auf Grund des bestehenden dringenden Bedarfs zeitnah erfolgen muss, bestehen derzeit keine Alternativen am Ort Molbergen. Die durch den Flächennutzungsplan 2002 dargestellten und noch nicht verbindlich beplanten Wohnbauentwicklungsflächen im Südwesten und Osten des Ortes Molbergen sind derzeit für eine Bebauung nicht verfügbar. Zum einen werden sie als landwirtschaftliche Anbauflächen weiterhin benötigt, zum anderen gestaltet sich der Grunderwerb schwierig.

Der Westteil der hier geplanten Wohnbauflächen angrenzend zur Straße Moorhook ist bereits durch die wirksame Flächennutzungsplandarstellung (FNP 2002) für eine Wohnbauentwicklung seit Jahren vorgesehen. Nunmehr wird durch die parallele 17. Änderung des Flächennutzungsplanes auch der östliche, bislang als Sportflächen dargestellte Bereich bis zur Dwerger Straße einbezogen, da die Flächen für die

Sportentwicklung nicht mehr benötigt werden. Damit wird der Siedlungsbereich im Norden des Ortes Molbergen städtebaulich sinnvoll arrondiert. Die gewählten Flächen schließen an den bestehende Siedlungskörper von Molbergen an und sind für die beabsichtigte Baugebietsentwicklung gut geeignet. Das Plangebiet liegt noch in vergleichsweise geringer Entfernung zu bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulstandorte, Kindergarten, Sportstätten) und den Versorgungseinrichtungen im Ortszentrum. Auch stehen die Flächen, im Gegensatz zu anderen, absehbar für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Insofern gibt es zu der beabsichtigten Wohngebietsausweisung aus Sicht der Gemeinde keine städtebaulich sinnvolle Alternative.

11.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

11.3.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDE- TEN TECHNISCHEN VERFAHREN

Im Umfeld des Planungsgebietes liegen landwirtschaftliche Betriebe, durch deren Tierhaltung Geruchsimmissionen im Plangebiet auftreten. Die mögliche Immissionsbelastung für die geplante Wohngebietsnutzung wurde daher im Auftrag der Gemeinde Molbergen durch den TÜV-Nord, Hamburg, untersucht. Hierzu liegt ein Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 80 „Neuenlande“ in Molbergen vom TÜV NORD, Hamburg, Stand: 28.05.2019, mit insgesamt 24 Seiten vor (ohne den behördeninternen Anhang 2 zu 4 Seiten).

Die auf das Plangebiet einwirkenden Sportlärmmmissionen von den südlich gelegenen Sportplatzflächen zu prüfen, wurde der TÜV-Nord beauftragt. Hierzu liegt ein Zweiter Nachtrag zur Schalltechnischen Untersuchung zur Erweiterung des Sportplatzes zwischen Moorhook und Dwertger Straße in der Gemeinde Molbergen ~ Neubewertung des Ergebnisses gem. der Zweiten Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung ~, TÜV Nord Umweltschutz, Hamburg, Stand: 28.06.2017, mit insgesamt 5 Seiten vor.

Um die auf das Plangebiet einwirkenden Lichtimmissionen aus dem Betrieb der Flutlichtanlage auf den südlich gelegenen Sportplatzflächen zu prüfen, wurde der TÜV-Nord beauftragt. Hierzu liegt ein Messbericht über Lichtimmissionen im Bebauungsplangebiet Nr. 80 durch die Flutlichtanlage benachbarter Sportplätze in Molbergen, TÜV Nord Umweltschutz, Hamburg, Stand: 15.08.2019, mit insgesamt 15 Seiten vor.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung wurde eine Potenzialstudie zum Vorkommen ausgewählter Tiergruppen (Brutvögel und Fledermäuse) im Auftrag der Gemeinde erstellt. Die Ergebnisse sind in einem Fachbeitrag „Faunapotenzial (Brutvögel und Fledermäuse) auf der Fläche des Bebauungsplans Nr. 80 „Neuenlande“ in Molbergen“, Büro Sinning, Edewecht, Stand: 05.04.2018, auf insgesamt 15 Seiten zusammengefasst.

Die o.g. Ausarbeitungen sind öffentlich während der Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Molbergen einsehbar und werden auch über das Internet zur öffentlichen Einsicht bereit gestellt. Die in diesem Zusammenhang verwendeten technischen Verfahren sind in der jeweiligen Ausarbeitung im Einzelnen hinterlegt. 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 Immissionswirkungen durch Geruch, Lärm oder Licht im Bereich der neuen Wohngebiete anzunehmen sind. Sie wird außerdem die festgelegten Kompensationsmaßnahmen überprüfen. Das Ergebnis dieser Überprüfungen wird festgehalten.

11.3.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Molbergen strebt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes an, im Norden des Ortes Molbergen neue Wohngebiete zu entwickeln, um den vor Ort bestehenden anhaltenden und dringenden Wohnbauflächenbedarf bedienen zu können.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem entsprechenden und in neueren Baugebieten von Molbergen üblichen Nutzungsrahmen festgesetzt; gleichzeitig werden örtliche Bauvorschriften zu Dachneigungen erlassen. Durch den Bebauungsplan können insgesamt ca. 78 Wohnbaugrundstücke bereit gestellt werden.

Das Erschließungssystem des neuen Baugebiets wird an die angrenzenden Straßen Dwertger Straße und Moorhook angeschlossen.

Es werden Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Gehölzen sowie zur Anlage von Grünflächen getroffen, die dazu beitragen werden, die nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu vermeiden bzw. zu verringern und teilweise auch im Gebiet auszugleichen.

Durch die Planung entsteht eine erhebliche Neuversiegelung. Der Eingriff in den Naturhaushalt und Landschaftsbild wird durch Maßnahmen sowohl im Plangebiet als auch vor allem außerhalb kompensiert.

Die geplante Wohnnutzung ist mit den aus dem Umfeld einwirkenden Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft und den Lärmimmissionen aus der benachbarten Sportplatznutzung ohne Weiteres vereinbar. Durch von der Gemeinde getragene technische Umrüstmaßnahmen an der Flutlichtanlage der südlich angrenzenden Sportplätze ist die Wohnbauentwicklung auch mit den Lichtimmissionen aus der Sportplatznutzung vereinbar.

ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

VERWENDETE GUTACHTEN UND FACHSTELLUNGEN

- Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 80 „Neuenlande“ in Molbergen vom TÜV NORD, Hamburg, Stand: 28.05.2019, insgesamt 24 Seiten (ohne den behördeninternen Anhang 2 zu 4 Seiten, kann auf Anfrage berechtigter Personen sowie autorisierten Trägern und Behörden zur Einsicht bereitgestellt werden).
- 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.
- Messbericht über Lichtimmissionen im Bebauungsplangebiet Nr. 80 durch die Flutlichtanlage benachbarter Sportplätze in Molbergen, TÜV Nord Umweltschutz, Hamburg, Stand: 15.08.2019, insgesamt 15 Seiten.
- Fachbeitrag „Faunapotenzial (Brutvögel und Fledermäuse) auf der Fläche des Bebauungsplans Nr. 80 „Neuenlande“ in Molbergen“, Büro Sinning, Edewecht, Stand: 05.04.2018, insgesamt 15 Seiten.