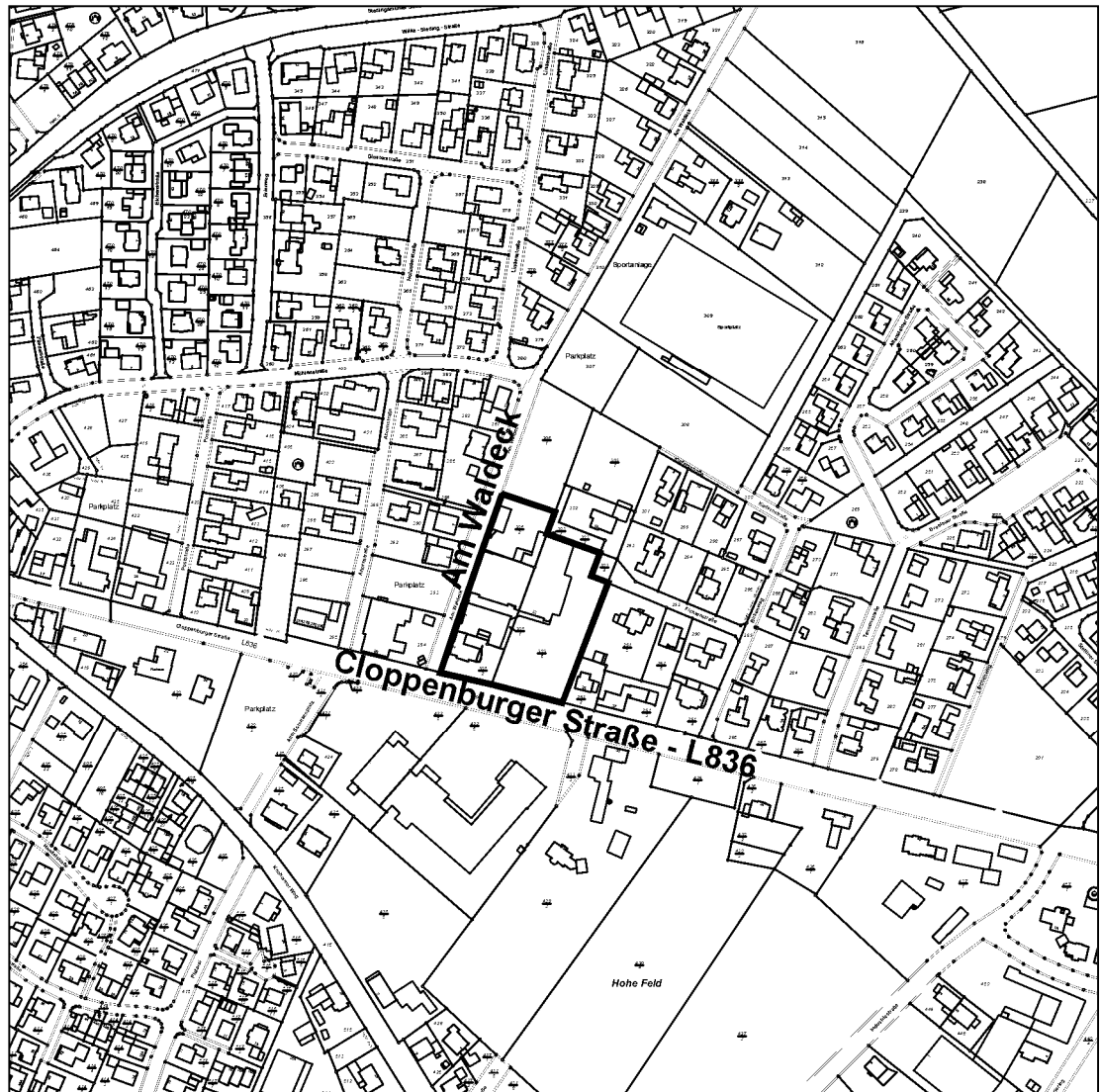


GEMEINDE MOLBERGEN



BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „EINZELHANDEL AM WALDECK“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

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

INHALT

1.	Allgemeines	3
2.	Kartengrundlage; Lage im Raum; Bisherige Nutzung	4
2.1	Kartengrundlage	4
2.2	Lage im Raum; Bisherige Nutzung	4
3.	Planerische Vorgaben	5
3.1	Regional- und Landesplanung	5
3.2	Flächennutzungsplanung	7
3.3	Bisherige verbindliche Bauleitplanung	10
4.	Fachliche Vorgaben	12
4.1	Landschaftsplanung	12
4.2	Denkmalpflege	12
4.3	Auswirkungsanalyse der geplanten Einzelhandelsentwicklung	13
4.4	Immissionsschutz	15
4.4.1	Lärm aus der Einzelhandelsnutzung	15
4.4.2	Einwirkungen von Strassenverkehrslärm auf das Plangebiet	18
5.	Ziele und Zwecke der Planung	18
6.	Die Inhalte des Bebauungsplans im Einzelnen	19
7.	Verkehrerschliessung	21
8.	Ver- und Entsorgung	21
9.	Eingriffsregelung	22
10.	Flächenbilanz	27
11.	Umweltbericht	28
11.1	Einleitung	28
11.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele dieser Planung	28
11.1.2	Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze sowie Fachplanungen und ihre Bedeutung für diese Planung	31
11.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	31
11.2.1	Bestand und Bewertung	31
11.2.1.1	Schutzgut Mensch	31
11.2.1.1.1	Lärm aus der Einzelhandelsnutzung	31
11.2.1.1.2	Einwirkungen von Strassenverkehrslärm auf das Plangebiet	34
11.2.1.2	Schutzgüter des Komplexes Natur und Landschaft	34
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 der 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“)	38
11.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	39
	Anlagen zur Begründung mit Umweltbericht	40
	Ausserdem verwendete Gutachten und Fachstellungnahmen	40

1. ALLGEMEINES

Der Einzelhandelsstandort (zentraler Versorgungsbereich) im östlichen Teil des Ortszentrums von Molbergen soll gestärkt und weiter entwickelt werden. Anlass der Planung ist die Absicht eines im Plangebiet ansässigen Lebensmittel-Discounters sich zeitgemäß zu erweitern. Der vorhandene Discounter mit Getränkemarkt hatte sich auf Basis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 44 (rechtsverbindlich seit dem 06.06.2001) angesiedelt und entwickelt. Zur Klarstellung und Fortentwicklung der Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet soll die künftige Entwicklung über einen Angebotsplan erfolgen, der die bisherigen Planungen ersetzt. Dazu soll in der 18. Änderung des Flächennutzungsplans insgesamt ein Sondergebiet für den Einzelhandel (SO Einzelhandel) dargestellt werden und durch den Bebauungsplan Nr. 81 entsprechend entwickelt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 81 und die parallele 18. Änderung des Flächennutzungsplanes umfassen die gleichen Grundflächen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Molbergen hat daher beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 81 „Einzelhandel Am Waldeck“ aufzustellen; dies geschieht aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 2, und 10 BauGB sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der z.Z. geltenden Fassung. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert (18. Änderung des Flächennutzungsplanes 2002).

Mit dem Bebauungsplan werden Teile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 „Lidl-Markt“ (rechtsverbindlich seit dem 06.06.2001) sowie Teile des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 4 (rechtsverbindlich seit dem 19.09.1980) überplant. Die überplanten Teilbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Mit dem in Kraft treten des Bebauungsplanes Nr. 81 verlieren die bisherigen Festsetzungen der genannten Bebauungspläne in den überplanten Teilbereichen ihre Gültigkeit; stattdessen gelten hier fortan die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81.

2. KARTENGRUNDLAGE; LAGE IM RAUM; BISHERIGE NUTZUNG

2.1 KARTENGRUNDLAGE

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf einer digitalen Kartengrundlage (Auszug aus den ALKIS-Daten, © LGLN) im Maßstab 1:1.000 gezeichnet. Lage und Umriss des Plangebietes sind aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt 1:5.000) ersichtlich. Die Abgrenzung im Einzelnen ergibt sich aus der Planzeichnung.

2.2 LAGE IM RAUM; BISHERIGE NUTZUNG

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Ortszentrums von Molbergen nördlich der Cloppenburg Straße (L 836) und östlich der Straße Am Waldeck und grenzt an diese Straßen unmittelbar an. Von Osten reicht die Fichtenstraße, die hier ihr Ende in einer Wendeanlage hat, bis an das Plangebiet heran.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81, umfasst folgende Flurstücke in der Flur 44 Gemarkung Molbergen:
Flurstück 306/2, 305/1, 305/2 und 303/6.

Der vorhandene Discounter mit Getränkemarkt hatte sich auf Basis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 44 (rechtsverbindlich seit dem 06.06.2001) angesiedelt und entwickelt. Entlang der Straße Waldeck besteht gemäß Bebauungsplan Nr. 4 noch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) im Nordwesten (hier der Getränkemarkt) sowie eines Mischgebiets (MI) im Südwesten (hier das Wohnhaus Waldeck 2) des Plangebiets.

Die Gebäudesubstanz der Märkte befindet sich im Nordwesten des Plangebiets und erstreckt sich auch entlang der Straße Am Waldeck (Cloppenburg Straße 33 und Am Waldeck 4); von hier sind die Märkte durch eine Passage auch für fußläufig für Kunden zugänglich. Die zugehörigen Parkplatz- und Bewegungsflächen erstrecken sich nach Nordosten und Osten bis zu den angrenzenden mit Wohnhäusern bebauten Grundstücken und nach Süden zur Cloppenburg Straße (L 836) hin. Die Zu- und Abfahrt für Kfz erfolgt im Bestand zur Cloppenburg Straße. Zur östlich heranführenden Fichtenstraße besteht eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer, jedoch nicht für Kfz. Im Südwesten des Plangebiets ist im Bestand noch ein Wohnhaus (Am Waldeck 2) vorhanden, das vor dem Hintergrund der beabsichtigten Sondergebietsentwicklung jedoch abgerissen werden wird.

Das Gebiet ist derzeit über die angrenzende Cloppenburg Straße und auch über die Gemeindestraße Am Waldeck ausreichend verkehrlich erschlossen bzw. auch in Zukunft erschließbar.

Westlich des Plangebiets jenseits der Straße Am Waldeck (von Norden nach Süden) bildet Wohnbebauung (Am Waldeck 7 und 5), eine Parkplatzfläche sowie eine Spielothek und ein Restaurant (Cloppenburg Straße 29) die Nachbarschaft. Nordöstlich bis südöstlich des Plangebiets bilden Wohnhäuser mit ihren Nebenanlagen und Hausgärten die Nachbarschaft. Diese liegen gemäß Bebauungsplan Nr. 4 in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) (Fichtenstraße 10, 8 und 5) bzw. einem Mischgebiet (MI) (Cloppenburg Straße 35). Südlich der Cloppenburg Straße liegen weitere Teile des zentralen Versorgungsbereiches von Molbergen. Hier besteht ein durch die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 aus dem Jahre 2017 festgesetztes, gegliedertes Sondergebiet (SO) für den Einzelhandel, in dem ein Drogeriemarkt (Neuan-siedlung, seit 2019 in Betrieb), ein weiterer Lebensmittel-Discounter (Erweiterung wie geplant abgeschlossen und seit 2019 in Betrieb), ein Lebensmittel-Vollsortimenter, ein Fachgeschäft mit Bäckerei- / Konditoreiwaren, ein Sonderpostenmarkt sowie ein Textilfachmarkt (Fachdiscounter) ansässig sind.

3. PLANERISCHE VORGABEN

3.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

In der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes Nieder-sachsen (LROP 2017) liegt Molbergen mit seinen Ortsteilen innerhalb des ländlichen Raumes. Im Abschnitt 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ der be-schreibenden Darstellung heißt es u.a.:

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

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

Bezogen auf den Einzelhandel sind mit dem LROP 2017 geänderte Beurteilungs-grundsätze eingeführt worden. So geht das LROP nunmehr von der Raumbedeut-samkeit auch mehrerer für sich allein nicht großflächiger Vorhaben aus. Für Agglome-rationen gelten somit dieselben Bewertungsmaßstäbe wie für andere raumbedeutsa-me Einzelhandelsgroßprojekte. Das Plangebiet umfasst den nördlich der Cloppen-burger Straße gelegenen Teil und damit wesentliche Flächenanteile des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Molbergen, wenngleich dessen räumliche Ab-grenzung nicht durch Ratsbeschluss bestätigt worden ist. Agglomerationen in Zentren stellen städtebaulich und regionalplanerisch gewollte Entwicklungen dar, deren Ge-samtwirkung sicherlich nicht bei jedweder Veränderung einzelner Strukturen oder Anbieter zu einer Gesamtbetrachtung des vollständigen jeweiligen Zentrums führen kann. Vielmehr ist davon auszugehen, dass durch die Agglomerationsregel Entwick-lungen außerhalb der Zentren hinsichtlich möglicher städtebaulich negativer Folge-wirkungen zu betrachten sind. Die Gesamtwirkung der geplanten Einzelhandelsent-wicklung im zentralen Versorgungsbereich von Molbergen nach innen wie nach au-ßen wurde daher in einer Auswirkungsanalyse untersucht (s. Kap. 4.3).

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 des Einzelhandelstandorts durch zeitgemäße Erweiterung eines ansässigen Discounters und Ausweisung eines Sondergebiets für den Einzelhandel in günstiger Verkehrslage an einer regionalen Hauptverkehrsstraße (bestehender zentraler Versorgungsbereich) steht im Einklang mit der Grundzentrumsfunktion 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 selbst liegt jedoch weder innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Erholungsnutzung noch ist es auf Grund seiner Lage und der Vornutzung für eine wesentliche Erholungsnutzung oder deren Entwicklung geeignet.

Das Plangebiet liegt laut RROP in einem Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung jedoch außerhalb ausgewiesener Wasserschutzzonen; andere Flächen ohne diese Bedeutungszuweisung, die gleichzeitig für eine Baulandentwicklung geeignet wären, stehen in Molbergen nicht zur Verfügung. Durch die Überplanung von bereits ausgewiesenen Baugebieten im bestehenden Siedlungsbereich 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.

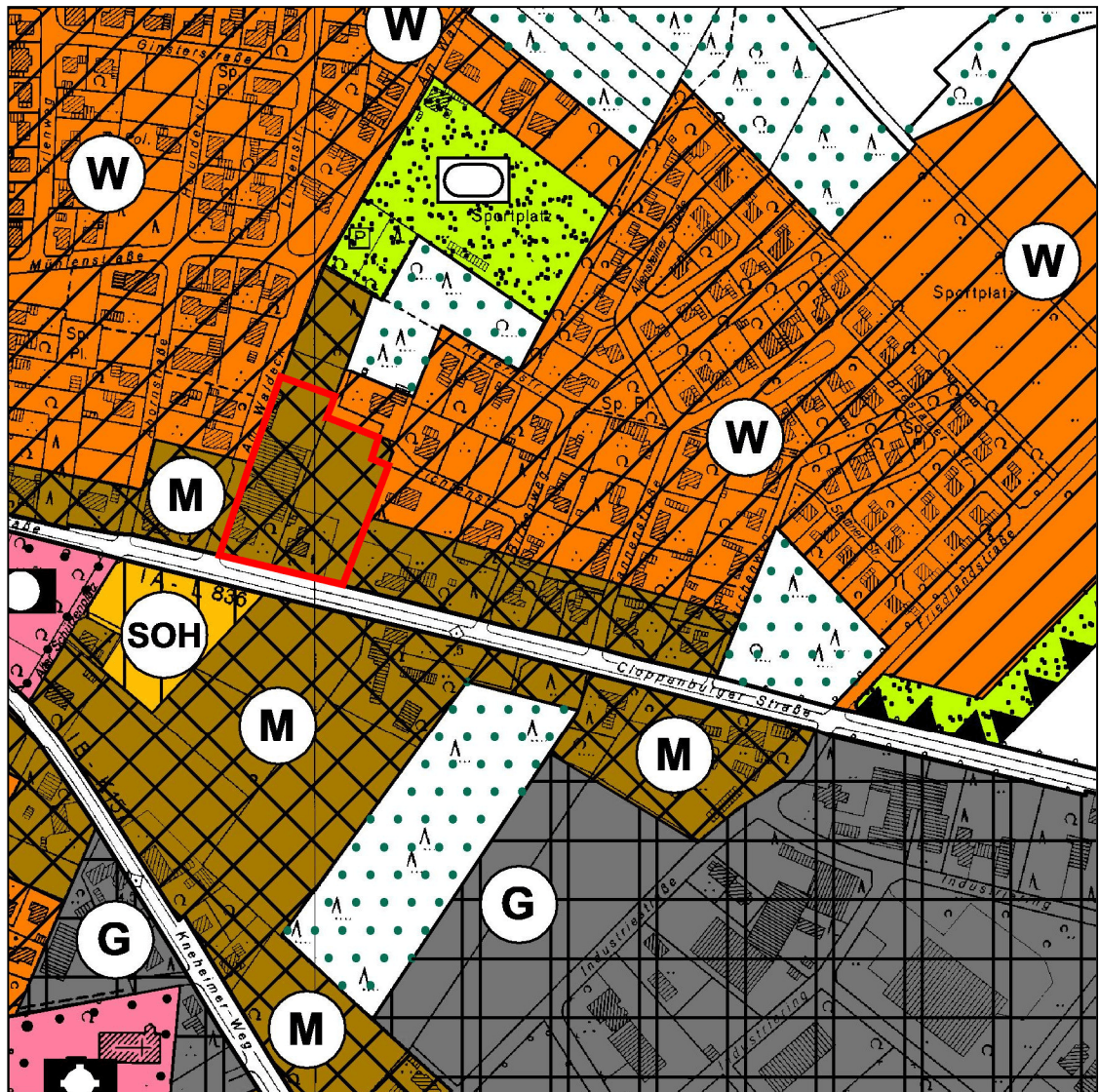
Die angrenzende Cloppenburgstraße (L 836) ist im RROP als regionale Hauptverkehrsstraße mit regional bedeutsamem Busverkehr dargestellt.

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

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan 2002 (FNP 2002) der Gemeinde Molbergen stellt für das Planungsgebiet bislang gemischte Bauflächen (M) dar (s. nachfolgende Abb., bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2002).

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2002 der Gemeinde Molbergen.
Maßstab 1 : 5.000. Plangebiet der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des deckungsgleichen Bebauungsplanes Nr. 81 mit roter Umrisslinie markiert.

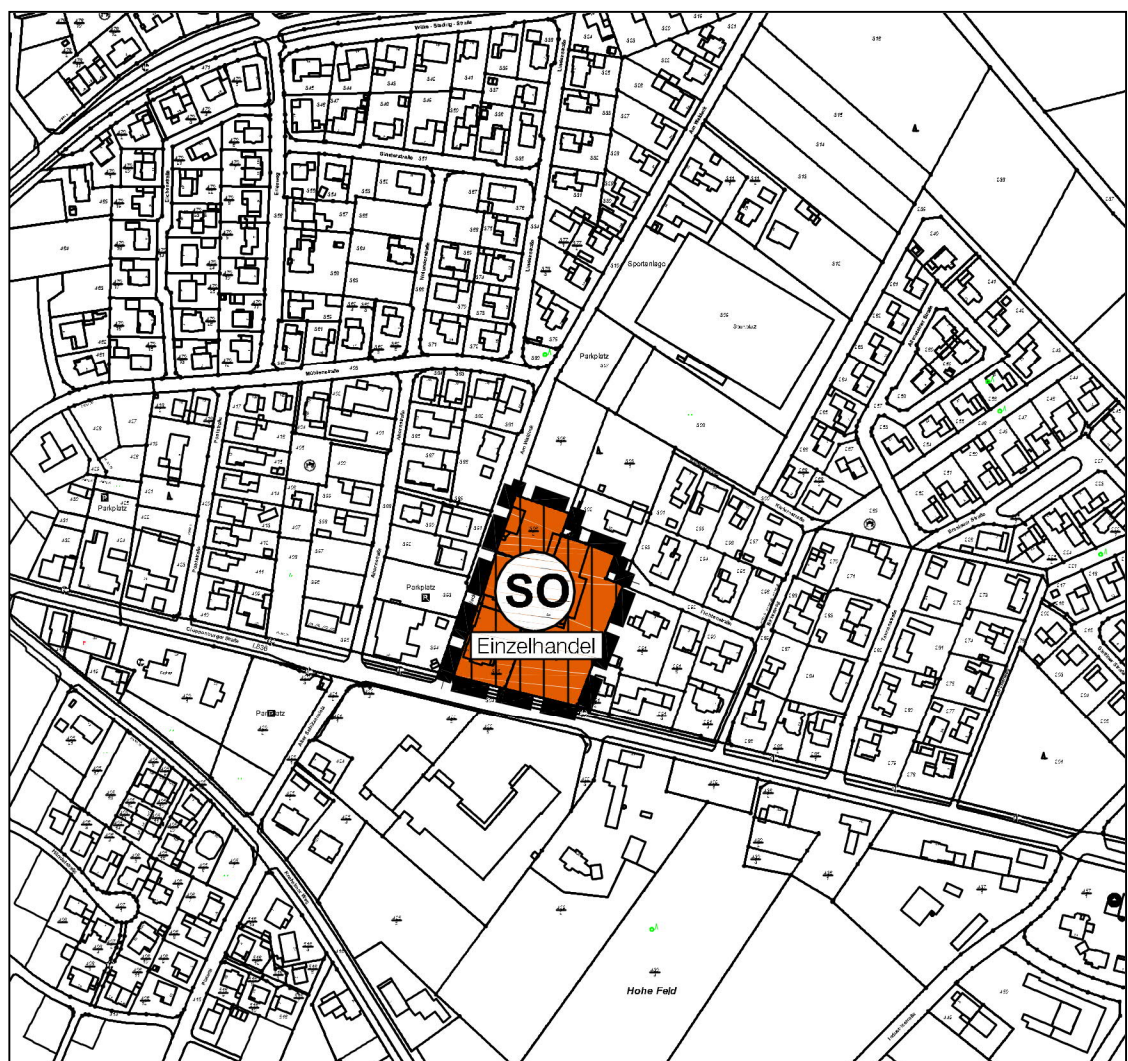


Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 wurden der größere östliche Teil der Flächen bereits für eine Einzelhandelsnutzung „Verbrauchermarkt“ festgesetzt. Entlang der Straße Waldeck besteht gemäß Bebauungsplan Nr. 4 noch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) im Nordwesten (hier der Getränkemarkt) sowie eines Mischgebiets (MI) im Südwesten (hier das Wohnhaus Waldeck 2). Siehe hierzu die Ausführungen in Kap. 3.3. der Begründung.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 81 sollen im Änderungsbereich insgesamt Sondergebiete (SO) für den Einzelhandel ausgewiesen werden, um die hier vorhandenen Einzelhandelsbetriebe klarstellend planungsrechtlich abzusichern und um die Einzelhandelsnutzung in diesem Teil des zentralen Versorgungsbereichs von Molbergen differenziert weiter entwickeln zu können. Von daher wird im Zuge der parallelen 18. Änderung des Flächennutzungsplanes einheitlich ein Sondergebiet (SO) für den Einzelhandel dargestellt (s. nachfolgender Ausschnitt aus der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes).

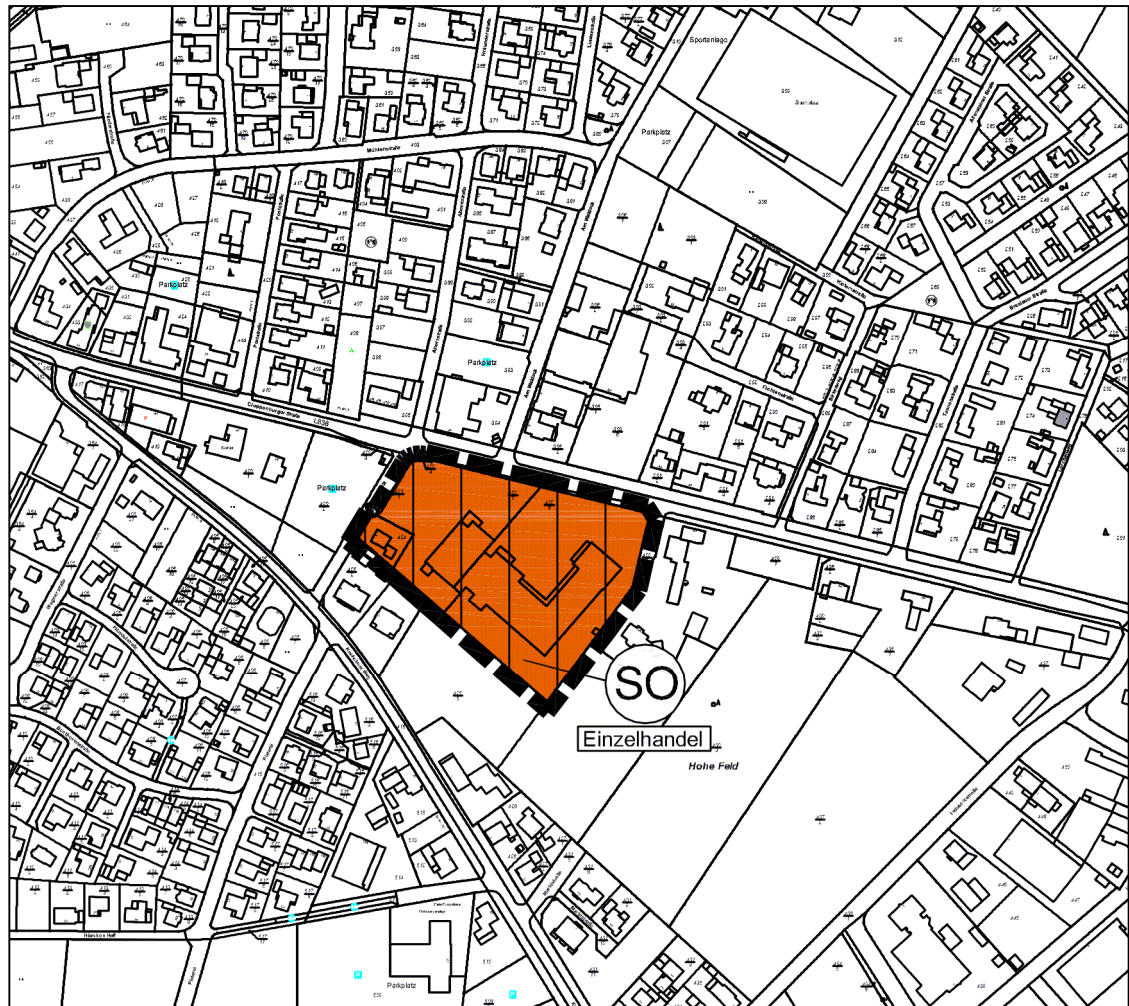
Der Bebauungsplan Nr. 81 entspricht damit künftig dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

Abb.: Ausschnitt aus der 18. Änderung des Flächennutzungsplans 2002 der Gemeinde Molbergen (Parallelverfahren). Maßstab 1 : 5.000.



Südlich der Cloppenburg Straße wurde für die hier liegenden Teile des zentralen Versorgungsbereiches von Molbergen durch die wirksame 15. Änderung des Flächennutzungsplanes in 2017 bereits ein Sondergebiet (SO) für den Einzelhandel dargestellt und parallel durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 entsprechend entwickelt.

Abb.: Ausschnitt aus der wirksamen 15. Änderung des Flächennutzungsplans 2002 der Gemeinde Molbergen. Maßstab 1 : 5.000.



3.3 BISHERIGE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 wurde der größere östliche Teil der Flächen bereits für eine Einzelhandelsnutzung „Verbrauchermarkt“ festgesetzt. Entlang der Straße Waldeck besteht gemäß Bebauungsplan Nr. 4 noch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) im Nordwesten (hier der Getränkemarkt) sowie eines Mischgebiets (MI) im Südwesten (hier das Wohnhaus Waldeck 2) (s. nachfolgende Planausschnitte).

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 81 sollen im Änderungsbereich insgesamt Sondergebiete (SO) für den Einzelhandel ausgewiesen werden, um die hier vorhandenen Einzelhandelsbetriebe klarstellend planungsrechtlich abzusichern und um die Einzelhandelsnutzung in diesem Teil des zentralen Versorgungsbereichs von Molbergen differenziert weiter entwickeln zu können (s. Entwurf des Bebauungsplanes). Das Wohnhaus im Mischgebiet (MI) im Südwestteil der Geltungsbereichs wird abgerissen werden, da die Flächen für die Neuerrichtung des zu vergrößernden Lebensmitteldiscounters und der übrigen Nutzungen einschließlich zugehöriger Stellplätze dringend benötigt werden. Insofern soll hier die Mischgebietsfestsetzung entfallen. Im Interesse der Planungssicherheit und einer differenzierten Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes erfolgt stattdessen eine entsprechende Sondergebietsfestsetzung.

Mit dem in Kraft treten des Bebauungsplanes Nr. 81 treten die ursprünglichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 sowie des Bebauungsplanes Nr. 4 im vorliegenden Geltungsbereich außer Kraft. Es gelten hier stattdessen die Festsetzungen der des Bebauungsplanes Nr. 81 (s.a. Kap. 1).

Für die Flächen unmittelbar nördlich des Plangebiets wird derzeit die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 aufgestellt, die hier angrenzend auf ganzer Fläche allgemeine Wohngebiete (WA) festsetzt.

Abb.: Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 4 aus dem Jahre 1980, Maßstab 1:1.500.

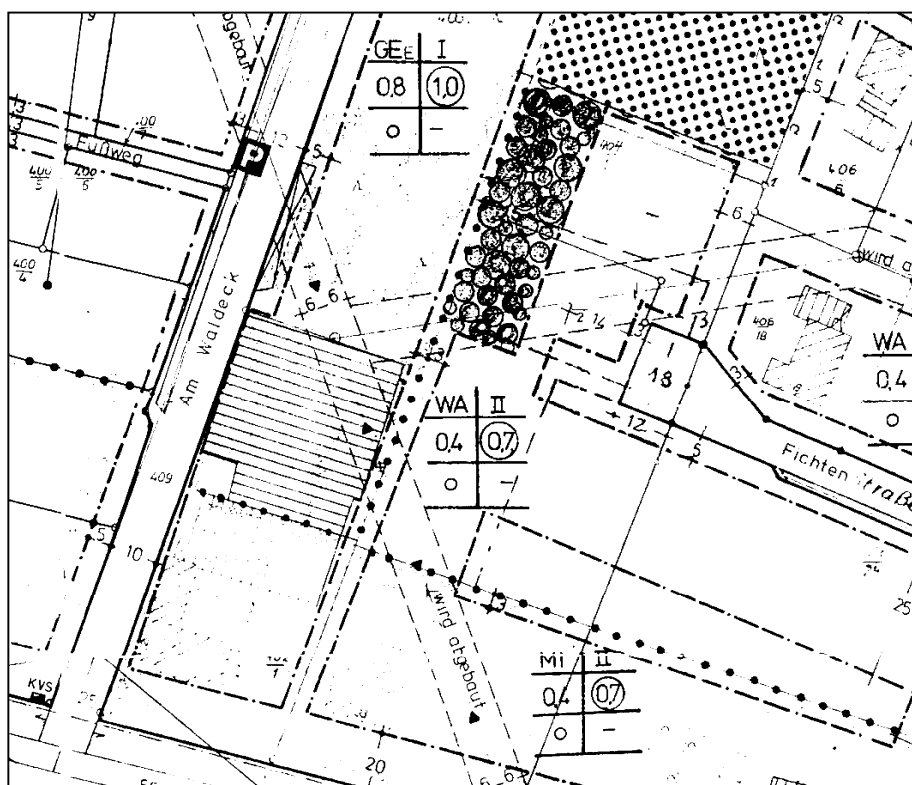
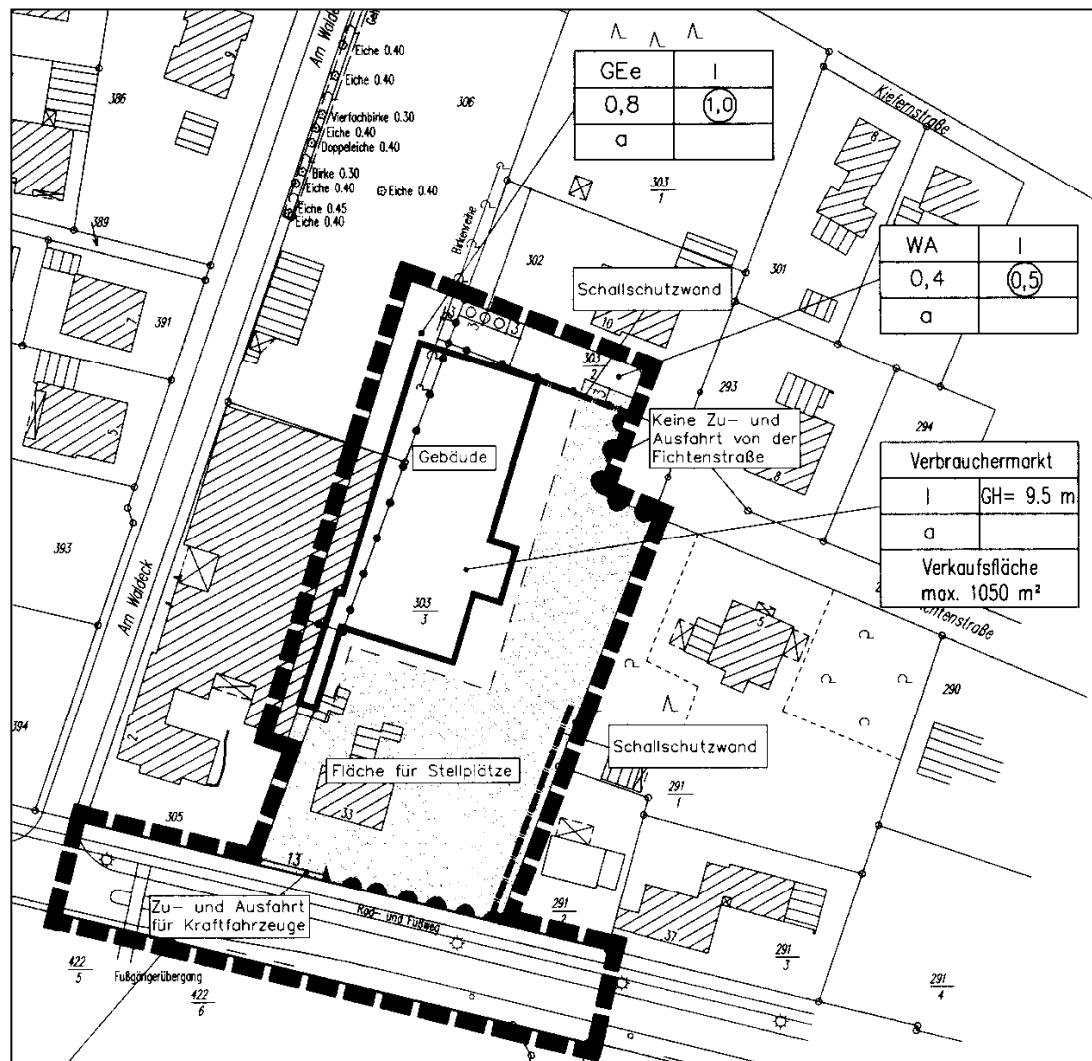


Abb.: Ausschnitt aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 aus dem Jahre 2001, Maßstab 1:1.500.



4. FACHLICHE VORGABEN

4.1 LANDSCHAFTSPLANUNG

Zur Zeit der Aufstellung sowohl des Landschaftsrahmenplanes (LRP) des Landkreises Cloppenburg (1998) wie auch des Landschaftsplans (LP) der Gemeinde Molbergen (1996) war das Plangebiet bereits bebaut und lag am südwestlichen Rand des im Zusammenhang bebauten Siedlungskörpers von Molbergen.

Im Ergebnis führt die vorliegende Bauleitplanung daher auch zu keinen planungsrelevanten Konflikten mit der Landschaftsplanung. Zu berücksichtigen ist, dass bereits eine erhebliche Bebauung und Versiegelung im Plangebiet vorhanden ist. Außerdem stammen die Fachpläne aus den 1990er Jahren, wobei die darin vorgenommenen Darstellungen und Bewertungen im Wesentlichen auf Erfassungen aus der ersten Hälfte des genannten Jahrzehnts basieren. Die zwischenzeitlich in Folge der verbindlichen Bauleitplanung stattgefundene Bebauung in diesem Teil des Ortzentrums von Molbergen kann dort naturgemäß nicht berücksichtigt sein.

4.2 DENKMALPFLEGE

Objekte des Denkmalschutzes, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. der Gemeinde nicht bekannt geworden.

Es wird wie folgt auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

4.3 AUSWIRKUNGSANALYSE DER GEPLANTEN EINZELHANDESENTWICKLUNG

Um die Auswirkungen bzw. die Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsentwicklung beurteilen zu können, wurde für die Planfassung zur öffentlichen Auslegung eine entsprechende Untersuchung erstellt (s. Wirkungsanalyse zur geplanten Neuaufstellung des Lidl-Lebensmittelmarktes an der Cloppenburg Straße in der Gemeinde Molbergen, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand: September 2019, wird im Zuge der öffentlichen Auslegung der Öffentlichkeit und den Behörden zur Einsicht bereit gestellt). Die Gemeinde kommt damit einer Eingabe der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer (IHK, 21.08.2019) aus dem Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach, eine aktualisierte Wirkungsanalyse vorzulegen, da die letzten gutachterlichen Angaben aus dem Jahre 2017 als veraltet angesehen wurden und von daher bezogen auf die Einzelhandelsentwicklung Bedenken gegenüber der vorgelegten Planung bestanden. Die Wirkungsanalyse (BBE, September 2019) kommt zu folgendem Fazit:

- In der Gemeinde Molbergen besteht derzeit die Planung, den bereits ortsansässigen Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Cloppenburg Straße 33 zu modernisieren und im Zuge dessen zu erweitern. Die Planung sieht vor, den Bestandsmarkt, der eine Verkaufsfläche (VKF) von ca. 1.050 m² aufweist, abzureißen und stattdessen einen Neubau mit ca. 1.455 m² VKF zu errichten. Im Zuge der Neubaumaßnahme soll darüber hinaus auch der benachbarte Getränkemarkt (Hol´ Ab) modernisiert und von heute ca. 445 m² auf künftig ca. 500 m² erweitert werden. Auch die bereits ansässige Bäckerei Burrichter soll modernisiert und von derzeit rd. 30 m² VKF auf rd. 40 m² VKF erweitert werden.
- Die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster (im September 2017 übergegangen in die BBE Handelsberatung) hatte im Dezember 2016 bereits eine „Wirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für großflächige Planungen in der Gemeinde Molbergen“ vorgelegt, mit der unter anderem auch eine Erweiterung des Lidl-Marktes auf 1.420 m² VKF geprüft wurde.
- Ergänzend wurde von der BBE im März 2017 eine weitere Stellungnahme vorgelegt, die die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse in die einzelhandelsrelevanten Ziele des im Februar 2017 in Kraft getretenen LROP Niedersachsen einordnete. Die den damaligen Gutachten zugrundeliegenden Eckdaten haben sich zwischenzeitlich deutlich geändert. So wurde die im Jahre 2016 ebenfalls thematisierte Planung zur Erweiterung des nahegelegenen Aldi Lebensmittelmarktes auf rd. 1.200 m² VKF ebenso realisiert, wie die Ansiedlung eines Rossmann-Drogeriemarktes mit rd. 700 m² VKF.
- Im nun fortgeführten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Einzelhandel Am Waldeck“, der die projektierten Einzelhandelsentwicklungen über Festsetzungen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) steuern soll, wurde nunmehr eine Aktualisierung der bereits vorliegenden Wirkungsanalyse erarbeitet.
- Die Erweiterungsvorhaben nehmen gemeinsam mit den sich anschließenden Nutzungen entlang der Cloppenburg Straße eine zentrale und integrierte Lage im Ortszentrum von Molbergen ein und verfügen in ihrem fußläufigen Erreichbarkeitsraum von ca. 10 Minuten über ein Einwohnerpotenzial von knapp 2.100 Personen.

- Laut Einzelhandelskonzept der Gemeinde Molbergen aus dem Jahr 2014 befindet sich das Projektareal innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Ortskern Molbergen".
- Auch nach der Erweiterung wird die Angebotsausrichtung primär bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Die Modernisierung und Erweiterung der Lebensmittelanbieter Lidl, Hol' Ab und Bäckerei Burrichter dient vor allem als standortsichernde Maßnahme.
- Das Kerneinzugsgebiet der Planvorhaben konzentriert sich auf den grundzentralen Verflechtungsbereich (= Gemeinde Molbergen) und umfasst damit ein Einwohnerpotenzial von etwa 8.650 Einwohnern. Mit rd. 80 % des Umsatzes stammt der überwiegende Umsatzanteil der Planvorhaben aus diesem Raum. Das erweiterte Einzugsgebiet umfasst die Nachbarkommunen Lastrup und Lindern mit einer Einwohnerplattform von rd. 11.800 Personen.
- Durch die anvisierten Erweiterungen wird unter Berücksichtigung von "Worst-Case-Annahmen" in Summe eine jährliche Umsatzsteigerung von rd. 2,7 Mio. Euro prognostiziert. Diese entfallen mit knapp 2,4 Mio. Euro primär auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), während für die Nonfood-Sortimente (Non-Food II) nur marginale Veränderungen zu erwarten sind.
- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Erweiterungsvorhaben führen aller Voraussicht nach gegenüber dem Ortskern von Molbergen zu Umlenkungseffekten von maximal 12,4 % der Bestandumsätze. Dabei werden sich die absatzwirtschaftlichen Wettbewerbseffekte in erster Linie auf den systemgleichen Wettbewerber Aldi fokussieren, der mit seinem modernisierten und erweiterten Marktauftritt einen direkten Wettbewerber zum Planvorhaben Lidl darstellt und unmittelbar vis à vis des Projektareals lokalisiert ist. Der Anbieter Aldi hat nach seiner erfolgten Attraktivierung Anfang 2019 augenscheinlich zu spürbaren Umverteilungseffekten auf Seiten des Lidl-Marktes geführt. Dementsprechend wird die Neuaufstellung des Lidl Lebensmitteldiscounters wiederum zu einer Intensivierung der Wettbewerbseffekte auf den Aldi-Markt führen und 'verlorene' Umsatzanteile zurückgewinnen. Angesichts der erfolgten Modernisierung des Aldi-Marktes sowie der daraus resultierenden absatzwirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Anbieters, wird der Lebensmitteldiscounter das Gros der prognostizierten Umverteilungseffekte jedoch 'schultern' können.
- Obwohl der Edeka-Markt als Vollsortimentsanbieter einer anderen Betriebsform angehört, dürften auch durch die Attraktivierung des Nahversorgungsstandortes vis-à-vis Umlenkungseffekte ausgelöst werden. Diese liegen allerdings in einer vergleichsweise geringen Größenordnung, so dass für den einzigen Supermarkt mit Vollsortiment vor Ort und der daraus resultierenden USP-Funktion (Alleinstellungsmerkmal) für den Edeka-Markt keine Betriebsaufgabe zu erwarten ist.
- Auch im Hinblick auf die marginalen Verkaufsflächenerweiterungen des Hol' Ab Getränkemarktes sowie der Bäckerei/Café sind angesichts der geringen Größenordnung keine kritischen Umverteilungseffekte zu erwarten.
- Damit muss in der Summe zwar von spürbaren Umsatzumverteilungen zwischen den beiden benachbarten Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl ausgegangen werden. Angesichts der sowohl quantitativ wie auch qualitativ hochwertigen Angebotsausstattung im Segment der periodischen Bedarfsgüter im Ortskern der

Gemeinde Molbergen, können aus gutachterlicher Sicht auf der einzelbetrieblichen Ebene betriebsbedingte Absiedlungen ausgeschlossen werden.

- Auch für die Nahversorgungsangebote in den Nachbarkommunen Lastrup und Lindern lassen sich aus den prognostizierten Umverteilungseffekten < 2,6 % keine existenzgefährdenden Auswirkungen ableiten.
- Im Fazit stellen die Erweiterungsvorhaben eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen im Ortskern von Molbergen dar. Negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und die wohnungsnahe Versorgung in der Gemeinde Molbergen und in den Nachbarkommunen sind für den Realisierungsfall der geplanten Erweiterungen auszuschließen.
- Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die geplanten Erweiterungsvorhaben im Einklang mit den Handlungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Molbergen aus dem Jahr 2014 stehen. Auch werden die Ziele der Landesplanung in Niedersachsen (LROP 2017) gewahrt.

Die aktualisierte Auswirkungsanalyse wurde der IHK vorab zur Verfügung gestellt. Mit Email vom 27.09.2019 (s. Anlage zu dieser Begründung) stellt die IHK fest, dass der Gutachter die Hinweise aus der Stellungnahme der IHK vom 21.08.2019 abgearbeitet hat.

Die Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterungen des Getränkemarktes und des Bäckerladens werden berücksichtigt.

Die tatsächlich angestrebte Verkaufsflächengröße des Discounters wird berücksichtigt.

Die Datengrundlagen wurden aktualisiert.

Die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem LROP 2017 wurde geprüft.

Die vom Gutachter angesetzten Leistungskennzahlen hält die IHK für angemessen und die durchgeführten Analysen sowie das positive Ergebnis der Analyse sind nachvollziehbar.

Es werden nunmehr von der IHK keine Bedenken mehr gegen das Vorhaben vorgebracht.

4.4 IMMISSIONSSCHUTZ

4.4.1 LÄRM AUS DER EINZELHANDELSNUTZUNG

Im Zuge der Umsetzung dieser Bauleitplanung soll der derzeitige Lidl-Einkaufsmarkt in 49696 Molbergen, Cloppenburg Straße 33, durch einen Neubau mit größerer Verkaufsfläche ersetzt werden. Dazu wird ein Gebäude für Getränkemarkt, Bäcker und Fitness-Studio geplant. Der Kundenparkplatz wird neu konzipiert und auf ca. 150 Stellplätze ausgelegt. Der Standort ist von Wohnnutzungen umgeben, deren Gebietseinstufung auf Wohngebiet (WA) oder Mischgebiet (MI) lautet.

Daher wurde im Auftrag der Gemeinde Molbergen eine „Schallimmissionsprognose zum Ersatzneubau eines Lidl- Lebensmittelmarktes an der Cloppenburg Straße in Molbergen“, durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, erstellt (TÜV-Auftrags-Nr.: 8000668722/119SST023, Stand: 11.06.2019, wird im Zuge der öffentlichen Auslegung zur Einsicht bereit gestellt). Nachweisziel hinsichtlich der Betriebsgeräusche des Marktes ist die Einhaltung der Schallimmissionsrichtwerte der TA

Lärm an den umliegenden Wohnhäusern. Detaillierte Lärmberechnungsergebnisse sowie Lagepläne zu den berücksichtigten Schallquellen und den maßgeblichen bzw. repräsentativen Immissionsorten (IO) im Bereich der umliegenden Bebauung sind der o.g. Schallimmissionsprognose zu entnehmen.

Zusammenfassende Beurteilung der Schallimmissionsprognose

Das Ergebnis der Schallimmissionsprognose kann folgendermaßen zusammengefasst werden:

- Die Prognose führt fast durchgängig auf eine Einhaltung des Tag-Richtwertes von 55 dB(A) für WA-Gebiete resp. 60 dB(A) für Mischgebiete. Einzig Ausnahme ist das westseitig nächstgelegene Wohnhaus Am Waldeck 5 mit Beurteilungspegel 56 dB(A) bei Richtwert 55 dB(A) aufgrund der Parkplatzgeräusche. Diese leichte tageszeitliche Überschreitung geht auf einen Aufrundungseffekt im Zehntel-dB-Bereich zurück und rechtfertigt u.E. keine Aufwendungen für bauliche Schallschutzmaßnahmen am Parkplatzrand. Wir empfehlen die Hinnahme einer Überschreitung um 1 dB(A) im Sinne einer Gemengelage.
- Für die an der Cloppenburg Straße gelegenen Nachbarwohnhäuser zur West- und Ostseite des Standorts ist tageszeitlich von einer Vorbelastung durch das Einkaufszentrum südlich der Cloppenburg Straße auszugehen, deren Maß nicht bekannt ist. Die Ermittlung der Vorbelastung ist für diese Punkte aber nicht erforderlich, da die Zusatzbelastung durch den geplanten Lidl-Standort um mehr als 6 dB(A) unter dem MI-Richtwert 60 dB(A) und damit im Irrelevanzbereich liegt.
- Zur Nachtzeit sind nur die Schallquellen der haustechnischen Anlagen auf dem Dach des Anlieferungstrakts am Marktgebäude zu betrachten; nächtliche Anlieferungen oder Parkplatznutzungen sind aufgrund der Nachbarschaftslage auszuschließen.
- Ausgehend von Rahmenemissionsdaten für Rückkühler und Wärmepumpen für Lidl-Märkte ist im vorliegenden Fall eine Nachtabsenkung um 4 dB(A) erforderlich um an den nächsten Wohnhäusern den WA-Nacht-Richtwert 40 dB(A) einzuhalten. Alternativ kommen abgeschirmte Aufstellungen in Betracht.
- Die Kriterien der TA Lärm hinsichtlich Spitzenpegel und betriebsinduzierten öffentlichen Verkehr sind unkritisch.

Insgesamt beurteilen die Sachverständigen des TÜV-Nord das Bauvorhaben als schalltechnisch verträglich mit der Nachbarschaftslage.

Zusammenstellung der Schallschutzvoraussetzungen für die Gültigkeit des Ergebnisses der Schallimmissionsprognose (s. dort, Kap. 7.4).

Die Prognose führt mit eingebundenen Schallschutzvoraussetzungen auf eine allseitige Einhaltung der Schallschutzansprüche der Nachbarschaft. Eine Ausnahme ist der Punkt IO 2 mit 56 dB(A) bei Richtwert 55 dB(A).

Die leichte tageszeitliche Überschreitung am IO 2 geht auf einen Aufrundungseffekt im Zehntel-dB-Bereich zurück. Dies rechtfertigt u.E. keine Aufwendungen für bauliche Schallschutzmaßnahmen. Formal wäre diese Überschreitung bereits durch eine geringfügige Reduzierung des abendlichen Ruhezeitzuschlags durch Vorverlegung des Öffnungszeitendes von 21:00 Uhr auf 20:45 Uhr erreicht (- 0,2 dB). Da aber der Kun-

denverkehr gegen Öffnungszeitende erfahrungsgemäß ohnehin abflaut, kann auf eine solche Vorgabe u.E. verzichtet werden. Wir empfehlen eine Hinnahme einer Überschreitung um 1 dB(A) im Sinne einer Gemengelage.

Folgende Annahmen / Voraussetzungen sind für die Gültigkeit des Ergebnisses relevant:

- Betriebszeiten Mo.-Sa. 08 - 21 Uhr, Bäcker ggf. ab 6 Uhr, Anlieferungen teilweise 7 – 22 Uhr
- Fahrstreifen des Parkplatzes asphaltiert oder alternativ lärmgeminderte Einkaufswagen
- Anlieferung von Kühlware (Frischesortiment) im Zeitfenster von 7 bis 20 Uhr [kein Lkw-Kühlaggregat in den Ruhezeiten]
- keine Nachtanlieferungen oder Parkplatznutzungen (22 – 6 Uhr)
- zur Nachtzeit Reduzierung der Schallemissionen der Technikaggregate auf der Anlieferung [Nachtabsenkung um 4 dB(A), s. Abschnitt 6.5 der Schallimmissionsprognose] oder gleichwertige Minderung durch Abschirmung nach Norden und Osten

Die oben genannten Voraussetzungen sind nicht auf Ebene des Bebauungsplanes festzusetzen sondern auf ihre Einhaltung ist vielmehr sachgerecht auf Ebene des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens / Bauantragverfahrens zu achten.

Anlagenbezogener Verkehr auf der öffentlichen Straße (s. Abschnitt 8 der Schallimmissionsprognose)

Nach TA Lärm sind Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen in einem Abstand bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück in Kern-, Dorf- und Mischgebieten, in allgemeinen und reinen Wohngebieten sowie in Kurgebieten und an Krankenhäusern und Pflegeanstalten durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich zu vermindern, wenn:

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) /7/ erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Im vorliegenden Fall kann davon ausgegangen werden, dass der Kundenverkehr im Wesentlichen über die Cloppenburg Straße (L836) abläuft. Die Straße Am Waldeck ist eine Quartiersanbindungsstraße. Auf der Cloppenburg Straße liegt unmittelbar eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr vor. Allein der Verkehrsanteil des gegenüber liegenden größeren Parkplatzes schließt eine Erhöhung des tageszeitlichen öffentlichen Verkehrs um 3 dB(A) aus. Die zur Auslösung von Maßnahmen nötigen Voraussetzungen (s. Spiegelstriche oben) liegen also in diesem Fall nicht vor.

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose hält die Gemeinde die Planung aus Sicht des Schallschutzes in der Abwägung für vertretbar.

Im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die für den Bereich des Immissionsschutzes zuständige Stelle im Bauamt des Landkreises Cloppenburg mit Stellungnahme vom 20.08.2020 mitgeteilt, dass von dort die vorliegende Schallimmissionsprognose vom 11.06.2019 des TÜV Nord zum Ersatzneubau eines Lidl-Lebensmittelmarktes an der Cloppenburgers Straße in Molbergen auf Plausibilität geprüft wurde. Aus schallschutztechnischer Sicht bestehen von dort keine Bedenken. Um unnötige Spannungen zu vermeiden, sollte nach dortiger Auffassung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über baulichen Schallschutz nachgedacht werden. Die Gemeinde begrüßt diese Einschätzung und erwartet, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkrete Vorgaben / Auflagen bezogen auf den notwendigen Schallschutz gemacht werden. Dies ist sachgerecht, da dann erst die konkrete Ausführungsplanung vorliegt.

4.4.2 EINWIRKUNGEN VON STRASSENVERKEHRSLÄRM AUF DAS PLAN- GEBIET

Von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr (NLStBV), GB Lingen, erging im Verfahren der Trägerbeteiligung folgender Hinweis:

Von der Landesstraße 836 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Die Gemeinde geht allerdings davon aus, dass die (gewerbliche) Einzelhandelsnutzung an einer Hauptverkehrsstraße - wie bislang und in vergleichbaren Situationen auch - zu keinen planungsrelevanten Immissionskonflikten mit dem Straßenverkehr führt.

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Einzelhandelsstandort (zentraler Versorgungsbereich) im östlichen Teil des Ortszentrums von Molbergen soll gestärkt und weiter entwickelt werden. Anlass der Planung ist die Absicht eines im Plangebiet ansässigen Lebensmittel-Discounters sich zeitgemäß zu erweitern. Hierzu ist ein Ersatzneubau im Ostteil des Plangebiets vorgesehen. Außerdem ist die maßvolle Erweiterung des vorhandenen Getränkemarktes (Am Waldeck 4) vorgesehen. Ein Bäckerladen soll - wie bislang schon - auch künftig die Angebotspalette ergänzen mit etwas größerer Verkaufsfläche. Dies soll in einem eigenen, getrennt zu errichtenden Ersatzneubau im Nordwesten des Plangebiets erfolgen. Außerdem sollen hier Möglichkeiten für die Ansiedlung sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe und Dienstleistungsbetriebe sowie von Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke geschaffen werden; vorgesehen ist derzeit ein Fitnessstudio.

Von daher soll eine vollflächige Darstellung bzw. Festsetzung von Sondergebieten (SO) für den Einzelhandel erfolgen. In diesem Zusammenhang entfallen die bisherigen Festsetzungen zu eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) und Mischgebieten (MI) des bestehenden Bebauungsplans Nr. 4 im Geltungsbereich. Das festgesetzte Gebiet „Verbrauchermarkt“ des bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 wird durch die Sondergebietsfestsetzung ersetzt.

Da der Gemeinde Molbergen generell an der Stärkung ihres zentralen Versorgungsbereichs gelegen ist, wird diese Planung als so genannter Angebotsbebauungsplan

aufgelegt und nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Gleichwohl wird auf Informationen aus der Vorhabenplanung des Antrag stellenden Investors soweit sinnvoll möglich in diesem Bauleitplanverfahren zurückgegriffen.

Im Änderungsbereich befinden sich derzeit 3 Betriebe: ein Lebensmittel-Discounter, ein Getränkemarkt und ein Bäckerladen; dazu die zugehörigen Parkplatz- und Bewegungsflächen und sonstige Nebenanlagen. Im Südwesten steht außerdem noch ein Wohnhaus (Am Waldeck 2). Der vorhandene Gebäudebestand soll im Zuge der Entwicklung des Standortes vollständig beseitigt werden und durch Neubauten ersetzt werden. Das Wohnhaus (Am Waldeck 2, bisher im Mischgebiet liegend) im Südwestteil der Geltungsbereichs wird abgerissen werden, da auch diese Flächen für die weitere Entwicklung des Einzelhandelsstandorts dringend benötigt werden.

Mit der Planung soll vor allem die Vergrößerung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters ermöglicht werden. Es hat sich gezeigt, dass im Zuge des Wettbewerbs Dimensionen von Verkaufsflächen und Marktgebäuden, wie sie noch vor ca. 20 Jahren üblich waren, auch in Grundzentren wie Molbergen nicht mehr zeitgemäß sind. Um wirtschaftlich bestehen zu können ist im Sinne einer Attraktivitätssteigerung eine Vergrößerung der Marktgebäude (insbesondere zu Gunsten des Bewegungsraums der Kunden im Inneren bei gleichzeitig größeren Deckenhöhen) und damit verbunden eine Anhebung der Verkaufsraumfläche erforderlich. Diese Tendenz zeigt sich auch in anderen Städten und Gemeinden der Region, wo ähnliche Planungen laufen oder bereits umgesetzt wurden. Am Standort besteht derzeit für den Lebensmittel-Discounter eine Verkaufsraumfläche von 1.050 m², diese soll durch Ersatzneubau um 405 m² auf künftig 1.455 m² erweitert werden.

Außerdem soll der Getränkemarkt maßvoll erweitert werden. Für den Getränkemarkt ist in einem Ersatzneubau eine künftige Verkaufsfläche von 500 m² (bislang 445 m²) vorgesehen. Hier soll auch der Bäckerladen mit etwas erweiterter Verkaufsfläche von künftig 40 m² (bislang 30 m²) untergebracht werden.

Die beabsichtigte Verkaufsflächenentwicklung wurde untersucht und bewertet, mit dem Ergebnis, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne einer Zentrumschädlichkeit bzw. Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen und keine regionalplanerischen Auswirkungen zu erwarten sind (s. Kap. 4.3).

6. DIE INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS IM EINZELNEN

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 sind dem Plandokument zu entnehmen.

Die Sondergebiete (SO) für den Einzelhandel werden entsprechend der planerischen Zielsetzung gegliedert (SO 1 und SO 2) festgesetzt. Um eine geordnete, verträgliche und untereinander ausgewogenen Entwicklung der Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich zu gewährleisten, werden die Sondergebiete (SO) für den Einzelhandel branchen- und sortimentbezogen gegliedert festgesetzt. Bei der Festsetzung der zulässigen Betriebsformen und Verkaufsflächen werden sowohl die planerische Absicherung als auch die Erweiterungsabsichten der Bestandsbetriebe berücksichtigt. Dies geht jeweils mit der Auswirkungsanalyse konform (s. Kap. 4.3).

Durch textliche Festsetzung wird zunächst klargestellt, dass die Sondergebiete der Unterbringung auch großflächiger Einzelhandelsvorhaben dienen und hier allgemein die für den Betrieb und die Unterhaltung der Einzelhandelseinrichtungen erforderli-

chen Stellplätze und sonstige Nebenanlagen einschließlich Anlagen des Immissionsschutzes zulässig sind.

Innerhalb des Sondergebietes 1 (SO 1) ist nur ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche (VKF) von höchstens 1.455 m² zulässig. Die Festsetzung geht auf die auf ihre Verträglichkeit geprüfte Erweiterung des entsprechenden Betriebes ein.

Das Sondergebiet 2 (SO 2) umfasst die übrigen Bestandsbetriebe und Erweiterungsflächen. Zur Entwicklung der Einzelhandelsnutzungen und ergänzender Nutzungen aus dem Bereich der sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe und Dienstleistungsbetriebe sowie dem kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Sektor erfolgt eine entsprechende Festsetzung der zulässigen Betriebsformen, Verkaufsflächen und Nutzungsarten. Die vorhandenen Verkaufsflächen (vgl. Kap. 5) werden dabei moderat aufgerundet festgesetzt. Zulässig ist hier künftig nur ein Fachgeschäft mit dem Hauptsortiment Getränke mit einer Verkaufsfläche (VKF) von höchstens 500 m² und nur ein Fachgeschäft mit dem Hauptsortiment Bäckerei- / Konditoreiwaren mit höchstens 40 m² VKF.

Der Bereich der nahversorgungsrelevanten Betriebsformen erhält damit an dieser Stelle des tatsächlichen zentralen Versorgungsbereichs von Molbergen ein hohes Gewicht.

Die Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 „Lidl-Markt“ (rechtsverbindlich seit dem 06.06.2001) waren bereits vollflächig versiegelbar und sind auch so umgesetzt worden. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 (rechtsverbindlich seit dem 19.09.1980) mit einer GRZ von 0,8 im GEe-Gebiet bzw. 0,4 im MI-Gebiet ist angesichts der notwendigerweise hohen Versiegelung bei Einzelhandelsvorhaben (Marktgebäude, Stellplatz- und Bewegungsflächen), die regelmäßig im innerörtlichen Bereich mit nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grundflächen auskommen müssen, aus heutiger Sicht deutlich zu niedrig. Von daher soll die GRZ in den SO-Gebieten einheitlich auf 1,0 angehoben werden. Schon heute ist der Versiegelungsgrad im Bestand allerdings sehr hoch.

Die bisherige Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (GH 9,5 m) entfällt, stattdessen wird eine Firsthöhe von 11,0 m als künftig einheitliche Obergrenze der Höhe baulicher Anlagen im Geltungsbereich festgesetzt. Gebäude dürfen künftig im gesamten Plangebiet nur mit einem Vollgeschoss (I) errichtet werden (bislang galt für das Mischgebiet (MI) an der Cloppenburg Straße abweichend vom übrigen Bereich eine mögliche Zweigeschossigkeit (II)). Es wird künftig einheitlich eine abweichende Bauweise (a) mit Gebäudelängen bis zu ($\leq$) 100 m (bislang maximal 150 m) festgesetzt, wobei einzelne Gebäude mit wechselseitigem Grenzabstand zu errichten sind; in den GEe- und MI-Gebieten galt bislang eine offene Bauweise (o). Im SO 1 und SO 2 - Gebiet soll die gleiche Festsetzung gelten, da hiermit klar gestellt werden soll, dass auch zusammenhängende Gebäude bis zu 100 m Länge über die Grenze des SO 1 und SO 2 hinweg in dem zusammenhängenden Baufeld errichtet werden können.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung orientieren am geäußerten Bedarf für große Einzelhandelsgebäude und bleiben gleichzeitig umgebungsverträglich. Besondere gestalterische Qualitäten sind im Gebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden, weshalb hier vor dem Hintergrund der Nachfrage nach zweckorientierter Einzelhandelsbebauung auf weitere – insbesondere auch gestalterische Regelungen – verzichtet wird.

7. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Gebiet muss nach Vornutzung und Lage an den angrenzenden vorhandenen und entsprechend ausgebauten Straßen als grundsätzlich verkehrlich erschlossen angesehen werden. Lediglich durch die betriebliche Neuorganisation bezogen auf die Anordnung und Anzahl der Stellplätze sowie der zusätzlichen Zu- und Abfahrt zur Straße Am Waldeck ergeben sich einzelne Änderungen bei der Anbindung, die aber grundsätzlich über die bestehenden Verkehrswege abgewickelt werden können.

Es wird - bis auf die beiden im Bebauungsplan Nr. 81 ausgewiesenen Zu- und Abfahrtsbereiche zur Cloppenburg Straße im Süden wie auch zur Straße Am Waldeck im Westen - im Bebauungsplan überall sonst ein Zu- und Abfahrtsverbot für Kfz zu angrenzenden Straßenverkehrsflächen festgesetzt; dies gilt - wie bislang schon – auch für die Fichtenstraße.

Das Gebiet ist derzeit über die angrenzende Cloppenburg Straße und auch über die Gemeindestraße Am Waldeck ausreichend verkehrlich erschlossen bzw. auch in Zukunft erschließbar.

Von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr (NLStBV), GB Lingen, erging im Verfahren der Trägerbeteiligung ein Hinweis über von der Landesstraße 836 ausgehende Emissionen (s. dazu Kap. 4.4.2).

8. VER- UND ENTSORGUNG

Grundsätzliche Änderungen bezogen auf die Ver- und Entsorgung mit Trinkwasser, Abwasser, Löschwasser, Gas und Strome sowie Telekommunikation ergeben sich durch diese Bauleitplanung nicht. Wie bisher soll das Oberflächenwasser der Versickerung zugeführt werden. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich rechts-wirksamer Bebauungspläne. Das Plangebiet ist voll erschlossen und zum größten Teil bereits bebaut. Übergeordnete Leitungen, für die die Eintragung eines Leitungsrechts im Bauleitplan erforderlich wäre, verlaufen nicht durch das Plangebiet. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist zu prüfen, wie mit den bestehenden Leitungen (z.B. Hausanschlüsse) umzugehen ist und ob Änderungen am Leitungsnetz erforderlich werden.

Der Landkreis Cloppenburg wies im Verfahren der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hin, dass die Brandbekämpfung die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist. In diesem Gebiet ist demnach gem. des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) eine Löschwassermenge von:

192 cbm pro Stunde (3200l/min) bei GE o. SO

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.

Im Rahmen der Bauausführung wird eine ausreichende Löschwasserversorgung zur Brandbekämpfung sichergestellt werden. Die Gemeinde wird dann in Abstimmung mit dem OOWV und der örtlichen Feuerwehr für eine Bereitstellung der notwendigen Löschwasserkapazitäten im Umfeld sorgen. Z.B. wurde durch Einbau eines weiteren Unterflurhydranten im Kreuzungsbereich Am Waldeck / Cloppenburg Straße die Löschwasserversorgung inzwischen verbessert.

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).

Zur Beurteilung der Bestandssituation erfolgte vor allem der Abgleich mit der bisherigen verbindlichen Bauleitplanung sowie der mit einem aktuellen Luftbild. Im Übrigen wird auf den Umweltbericht, der separater Teil dieser Begründung wird (s. Kap. „Umweltbericht“), verwiesen.

Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb eines durch Bebauungsplanung ausgewiesenen Bereichs innerörtlicher Baugebiete (Flächen für einen Verbrauchermarkt einschließlich zugehöriger befestigter Parkplätze und Bewegungsflächen, eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) und Mischgebiete(MI)). Maßgeblich für die Bestandsbewertung sind in diesem Zusammenhang die bisherigen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne (Bebauungsplan Nr. 4 und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44).

Die Flächen sind überwiegend bebaut und es besteht auf großer Fläche bereits eine erhebliche Vorversiegelung. Bislang schon sind große Gebäude und große versiegelte Flächen im Gebiet vorhanden. Gemessen an der innerörtlichen zentralen Lage und der Vorprägung des Plangebiets erfolgt lediglich eine maßvolle und vertretbare Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m auf 11 m, so dass keine neuerlichen oder zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.

Die Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 „Lidl-Markt“ (rechtsverbindlich seit dem 06.06.2001) waren bereits vollflächig versiegelbar und sind auch so umgesetzt worden. Dagegen soll die GRZ von bisher 0,8 im GEe-Gebiet bzw. 0,4 im MI-Gebiet im Bereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 4 (rechtsverbindlich seit dem 19.09.1980) nunmehr auf 1,0 angehoben werden. Schon heute ist der bestehende Versiegelungsgrad im Bestand sehr hoch. Zu berücksichtigen ist hierbei außerdem, dass nach der für den Ursprungsplan von 1980 anzuwendenden BauNVO von 1977 nach § 19 Abs. 4 (1977) keine Anrechnung der Flächen für Nebenanlagen auf die GRZ erfolgte (fehlende Deckelungsgrenze).

Daher wird kein durch Kompensation auszugleichender erheblicher Eingriff durch eine Erhöhung der GRZ und damit der zulässigen Versiegelung entstehen, da vom zulässigen Planbestand auszugehen ist. Für den Bebauungsplan Nr. 81, der auf erheblich vorversiegelte und bebaute bzw. vollständig baulich geprägte innerörtliche Flächen zugreift, entsteht im Ergebnis kein neuerlicher (zusätzlicher) Kompensationsbedarf gegenüber früheren Planungen.

Verlegung der externen Kompensation des überplanten Bebauungsplanes Nr. 44

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg wies im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme vom 20.08.2019 darauf hin, dass der Bebauungsplan Flächen des Bebauungsplanes Nr. 44 in Anspruch nimmt. Die für diesen Bebauungsplan Nr. 44

genannte Ersatzfläche auf dem Flurstück 19/3, Flur 27, Gemarkung Emstek, wird nach dortiger Feststellung immer noch ackerbaulich genutzt und ist bisher nicht umgesetzt worden. Tatsächlich steht die Fläche der Gemeinde leider nicht mehr für Kompensationszwecke zur Verfügung. Die Kompensation soll daher verlegt werden.

Zur Verlegung der externen Kompensation des früheren Bebauungsplanes Nr. 44 im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 81 werden Teile eines Flächenpools, der durch einen privaten Vertragspartner der Gemeinde Molbergen entwickelt wird, zur externen Kompensation herangezogen. Der Flächenpool liegt im Bereich der Niederung der Südradde nördlich des Gewässerlaufs. Er setzt sich zusammen aus Teilen der beiden benachbarten Flächen Flurstück 46, Flur 45, und Flurstück 76, Flur 44, Gemarkung Lindern. Der Kompensationspool hat eine Fläche von insgesamt 151.630 m². Die Lage der Flächen ist dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen.

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



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

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

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

Die Gemeinde hat durch entsprechenden Vertrag 50.000 m² an dem genannten Kompensationspool (21.419 m² auf Flurstück 46 und 28.581 m² auf Flurstück 76) erworben.

Über eine vertragliche Regelung erfolgt die Übertragung der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen an den Poolbetreiber, wofür von der Gemeinde im Austausch eine Geldzahlung geleistet wird. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahme umfasst die dauerhafte Bereitstellung der erforderlichen Grundfläche, alle Herrichtungsmaßnahmen sowie alle Unterhaltungsmaßnahmen gerechnet ab Fertigstellung der Kompensationsmaßnahme (= Endabnahme durch die Untere Naturschutzbehörde - UNB) und hat eine Laufzeit von 30 Jahren und beginnt am 01.07.2018. Mit der Umsetzung der Maßnahme wurde 2018/2019 begonnen. Am 27.08.2019 hat die Bezirksstelle Oldenburg-Süd der Landwirtschaftskammer Niedersachsen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg mitgeteilt, dass die in Grünland umzuwandelnden Poolflächenanteile auf den Flurstücken 76 und 46 mit einer entsprechenden Dauerweide-Grasmischung eingesät worden sind. Die Untere Naturschutzbehörde hat dies wiederum dem Poolbetreiber mit Schreiben vom 12.09.2019 bescheinigt.

Die o. g. Flächen bleiben im Eigentum des Poolbetreibers. Die Sicherung der o. g. Maßnahme erfolgt über eine Eintragung der Verpflichtung zur dauerhaften Bereitstellung der erforderlichen Grundfläche, zur Durchführung aller Herrichtungsmaßnahmen sowie der Durchführung aller Unterhaltungsmaßnahmen für die Laufzeit des Vertrages ins Grundbuch (Grundbuchbezirk Lindern Blatt 1961). Die Kosten der Eintragung übernimmt die Gemeinde Molbergen. Die Bewirtschaftung der Flächen erfolgt gemäß Vorgaben aus der Genehmigung als Kompensationspool und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg. Die Eintragungsbekanntmachung nach § 55 GBO wurde mit Grundbuchauszug (Grundbuchbezirk Lindern Blatt 1961) der Gemeinde Molbergen vom Amtsgericht Cloppenburg mit Schreiben vom 26.09.2019 zugestellt.

Der Pool wurde zunächst vom Landkreis Cloppenburg auf Basis des Osnabrücker Modells (OSM) bilanziert und mit Schreiben vom 14.02.2018 anerkannt. Der Biotoptyp GNR hat nach dem OSM regelmäßig eine Wertigkeit zwischen 2,6 und 3,5 WE/m². Im vorliegenden Fall wurde eine Zielwertstufe von 3,0 für GNR im Zuge der Neuanlage anerkannt. Bei einem Ausgangswert von 1,0 WE/m² für Acker entspricht das einer Aufwertung von 2,0 WE/m² Poolfläche. Das entspricht bei 50.000 m² Pool-

fläche einer anrechenbaren Aufwertung von 100.000 Werteinheiten nach dem OSM (s. nachfolgende Tab.).

Bewertung des Kompensationspools nach Osnabrücker Modell (OSM)

Biotoptyp* (aktuell)	Wertstufe* WE/m² aktuell	Biotoptyp* Planung	Wertstufe* WE/m² Planung	Aufwertung WE/m²	Aufwertung WE
Acker (A) 11.1	1,0	Nährstoffrei- che Nasswie- se (GNR) 9.3.6	3,0	2,0	
	Aktueller Wert		Planungs- wert		
Flurst. 46 p.p.	21.419 WE		64.257 WE		42.838 WE
Flurst. 76 p.p.	28.581 WE		85.743 WE		57.162 WE
				Summe	100.000 WE

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

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

Bewertung des Kompensationspools nach dem Städtetag-Modell (STM)

Biotoptyp* (aktuell)	Wertstufe* WE/m² aktuell	Biotoptyp* Planung	Wertstufe* WE/m² Planung	Aufwertung WE/m²	Aufwertung WE
Acker (A) 11.1	1	Nährstoffrei- che Nasswie- se (GNR) 9.3.6	4	3	
	Aktueller Wert		Planungs- wert		
Flurst. 46 p.p.	21.419 WE		85.676 WE		64.257 WE
Flurst. 76 p.p.	28.581 WE		114.324 WE		85.743 WE
				Summe	150.000 WE

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

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

Zieht man für den zeitlichen Entwicklungshorizont einer Neuanlage durch Kompensationsmaßnahmen wie üblich 1 Wertstufe ab, so bleibt immer noch die Wertstufe 4 als Zielwertstufe. Mithin ergibt sich bei einer Bilanzierung nach dem „Städtetag-Modell“ eine Aufwertung von 1 auf 4, d.h. 3 WE/m². Das entspricht bei 50.000 m² Poolfläche einer anrechenbaren Aufwertung von 150.000 Wertenheiten nach dem OSM.

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

Nach der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 44 (rechtsverbindlich seit dem 06.06.2001, nunmehr überplant durch den Bebauungsplan Nr. 81) waren für die externe Kompensation 4.213 WE nach dem Städtetag-Modell (STM) erforderlich. Die entspricht im Pool Mählmann (s.o.) bei einer Aufwertung von 3 WE/m² (STM) $4.213 / 3 = 1.404 \text{ m}^2$, die für die Verlegung der Kompensation des Bebauungsplan Nr. 44 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 zu widmen sind (entspricht 2.808 WE nach OSM).

Für den **Bebauungsplan Nr. 81** werden nunmehr **4.213 WE** nach dem hier angewandten Städtetag-Modell (entspricht **1.404 m²**) auf der der Gemeinde zur Verfügung stehenden Teilfläche des Flurstücks 46, Flur 45, Gemarkung Lindern, zur **Verlegung der externen Kompensation des früheren Bebauungsplanes Nr. 44** gewidmet (nach dem Osnabrücker Modell entspricht dies in diesem Fall 2.808 WE).

Für den Bebauungsplan Nr. 76 wurden bereits 29.907 WE nach dem hier angewandten Städtetag-Modell (entspricht 9.969 m²) auf der der Gemeinde zur Verfügung stehenden Teilfläche des Flurstücks 46, Flur 45, Gemarkung Lindern, zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe gewidmet (nach dem Osnabrücker Modell entspricht dies in diesem Fall 19.938 WE).

Damit stehen hier künftig nach dem Städtetag-Modell noch 150.000 WE – 29.907 WE – 4.213 WE = **115.880 WE** (entsprechen gerundet **38.627 m²**) zur Kompensation zu erwartender Eingriffe aus anderen Verfahren zur Verfügung (nach Osnabrücker Modell entspricht dies in diesem Fall 77.254 WE). Die beanspruchten Teilflächen wurden durch ein Vermessungsbüro in einer Karte abgegrenzt und den jeweiligen Eingriffsverfahren zugeordnet (s. Anlage zu dieser Begründung).

Damit ist der externe Kompensationsbedarf für den Bebauungsplan Nr. 81, der sich aus der Verlegung der externen Kompensation des überplanten Bebauungsplanes Nr. 44 ergibt, vollständig abgedeckt.

Belange des Artenschutzes

Es wird der nachfolgende Hinweis auf die Beachtung der Bestimmungen des Artenschutzes auf Ebene der Bauausführung auf dem Bebauungsplan angebracht.

„Das Vorkommen von Lebensstätten von europäischen Vogelarten und Fledermäusen in bestehenden Gebäuden des Plangebietes ist nicht vollständig auszuschließen. Für die genannten Artengruppen gelten die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG. Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand

der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher auszuschließen, sollte bei einem Abriss von Gebäuden sowie vergleichbaren Maßnahmen unmittelbar vor den Arbeiten durch eine sachkundige Person eine Überprüfung der Gebäude auf Vogel- und Fledermausvorkommen erfolgen. Werden Individuen bzw. Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Cloppenburg abzustimmen.“

Die vorhandenen Gebäude lassen derzeit nach Auffassung der Gemeinde allerdings kein besonderes Lebensstättenpotential für die erwähnten Artengruppen erkennen, so dass die Berücksichtigung des Artenschutzes sachgerecht der Ebene der Bauausführung überlassen werden kann.

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.

18. Änderung des Flächennutzungsplans 2002 (Parallelverfahren)

Bestand

(gem. Flächennutzungsplan 2002)

gemischte Bauflächen (M)	9.478 m ²
Gesamtfläche	9.478 m²

Planung

Sondergebiet (SO) Einzelhandel	9.478 m ²
Gesamtfläche	9.478 m²

Bebauungsplan Nr. 81

Planung

(Entwicklung aus der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes)

Sondergebiete (SO1 und SO2) Einzelhandel	9.478 m ²
Gesamtfläche	9.478 m²

11. UMWELTBERICHT

11.1 EINLEITUNG

11.1.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DIESER PLANUNG

Der Einzelhandelsstandort (zentraler Versorgungsbereich) im östlichen Teil des Ortszentrums von Molbergen soll gestärkt und weiter entwickelt werden. Anlass der Planung ist die Absicht eines im Plangebiet ansässigen Lebensmittel-Discounters sich zeitgemäß zu erweitern. Hierzu ist ein Ersatzneubau im Ostteil des Plangebiets vorgesehen. Außerdem ist die maßvolle Erweiterung des vorhandenen Getränkemarktes (Am Waldeck 4) vorgesehen. Ein Bäckerladen soll - wie bislang schon - auch künftig die Angebotspalette ergänzen mit etwas größerer Verkaufsfläche. Dies soll in einem eigenen, getrennt zu errichtenden Ersatzneubau im Nordwesten des Plangebiets erfolgen. Außerdem sollen hier Möglichkeiten für die Ansiedlung sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe und Dienstleistungsbetriebe sowie von Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke geschaffen werden; vorgesehen ist derzeit ein Fitnessstudio.

Von daher soll eine vollflächige Darstellung bzw. Festsetzung von Sondergebieten (SO) für den Einzelhandel erfolgen. In diesem Zusammenhang entfallen die bisherigen Festsetzungen zu eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) und Mischgebieten (MI) des bestehenden Bebauungsplans Nr. 4 im Geltungsbereich. Das festgesetzte Gebiet „Verbrauchermarkt“ des bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 wird durch die Sondergebietsfestsetzung ersetzt.

Da der Gemeinde Molbergen generell an der Stärkung ihres zentralen Versorgungsbereichs gelegen ist, wird diese Planung als so genannter Angebotsbebauungsplan aufgelegt und nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Gleichwohl wird auf Informationen aus der Vorhabenplanung des Antrag stellenden Investors soweit sinnvoll möglich in diesem Bauleitplanverfahren zurückgegriffen.

Im Änderungsbereich befinden sich derzeit 3 Betriebe: ein Lebensmittel-Discounter, ein Getränkemarkt und ein Bäckerladen; dazu die zugehörigen Parkplatz- und Bewegungsflächen und sonstige Nebenanlagen. Im Südwesten steht außerdem noch ein Wohnhaus (Am Waldeck 2). Der vorhandene Gebäudebestand soll im Zuge der Entwicklung des Standortes vollständig beseitigt werden und durch Neubauten ersetzt werden. Das Wohnhaus (Am Waldeck 2, bisher im Mischgebiet liegend) im Südwestteil der Geltungsbereichs wird abgerissen werden, da auch diese Flächen für die weitere Entwicklung des Einzelhandelsstandorts dringend benötigt werden.

Mit der Planung soll vor allem die Vergrößerung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters ermöglicht werden. Es hat sich gezeigt, dass im Zuge des Wettbewerbs Dimensionen von Verkaufsflächen und Marktgebäuden, wie sie noch vor ca. 20 Jahren üblich waren, auch in Grundzentren wie Molbergen nicht mehr zeitgemäß sind. Um wirtschaftlich bestehen zu können ist im Sinne einer Attraktivitätssteigerung eine Vergrößerung der Marktgebäude (insbesondere zu Gunsten des Bewegungsraums der Kunden im Inneren bei gleichzeitig größeren Deckenhöhen) und damit verbunden eine Anhebung der Verkaufsraumfläche erforderlich. Diese Tendenz zeigt sich auch in anderen Städten und Gemeinden der Region, wo ähnliche Planungen laufen oder bereits umgesetzt wurden. Am Standort besteht derzeit für den Lebensmittel-

Discounter eine Verkaufsraumfläche von 1.050 m², diese soll durch Ersatzneubau um 405 m² auf künftig 1.455 m² erweitert werden.

Außerdem soll der Getränkemarkt maßvoll erweitert werden. Für den Getränkemarkt ist in einem Ersatzneubau eine künftige Verkaufsfläche von 500 m² (bislang 445 m²) vorgesehen. Hier soll auch der Bäckerladen mit etwas erweiterter Verkaufsfläche von künftig 40 m² (bislang 30 m²) untergebracht werden.

Die beabsichtigte Verkaufsflächenentwicklung wurde untersucht und bewertet, mit dem Ergebnis, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit bzw. Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen und keine regionalplanerischen Auswirkungen zu erwarten sind (s. Kap. 4.3).

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 sind dem Plandokument zu entnehmen.

Die Sondergebiete (SO) für den Einzelhandel werden entsprechend der planerischen Zielsetzung gegliedert (SO 1 und SO 2) festgesetzt. Um eine geordnete, verträgliche und untereinander ausgewogenen Entwicklung der Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich zu gewährleisten, werden die Sondergebiete (SO) für den Einzelhandel branchen- und sortimentbezogen gegliedert festgesetzt. Bei der Festsetzung der zulässigen Betriebsformen und Verkaufsflächen werden sowohl die planerische Absicherung als auch die Erweiterungsabsichten der Bestandsbetriebe berücksichtigt. Dies geht jeweils mit der Auswirkungsanalyse konform (s. Kap. 4.3).

Durch textliche Festsetzung wird zunächst klargestellt, dass die Sondergebiete der Unterbringung auch großflächiger Einzelhandelsvorhaben dienen und hier allgemein die für den Betrieb und die Unterhaltung der Einzelhandelseinrichtungen erforderlichen Stellplätze und sonstige Nebenanlagen einschließlich Anlagen des Immissionsschutzes zulässig sind.

Innerhalb des Sondergebietes 1 (SO 1) ist nur ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche (VKF) von höchstens 1.455 m² zulässig. Die Festsetzung geht auf die auf ihre Verträglichkeit geprüfte Erweiterung des entsprechenden Betriebes ein.

Das Sondergebiet 2 (SO 2) umfasst die übrigen Bestandsbetriebe und Erweiterungsflächen. Zur Entwicklung der Einzelhandelsnutzungen und ergänzender Nutzungen aus dem Bereich der sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe und Dienstleistungsbetriebe sowie dem kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Sektor erfolgt eine entsprechende Festsetzung der zulässigen Betriebsformen, Verkaufsflächen und Nutzungsarten. Die vorhandenen Verkaufsflächen (vgl. Kap. 5) werden dabei moderat aufgerundet festgesetzt. Zulässig ist hier künftig nur ein Fachgeschäft mit dem Hauptsortiment Getränke mit einer Verkaufsfläche (VKF) von höchstens 500 m² und nur ein Fachgeschäft mit dem Hauptsortiment Bäckerei- / Konditoreiwaren mit höchstens 40 m² VKF.

Der Bereich der nahversorgungsrelevanten Betriebsformen erhält damit an dieser Stelle des tatsächlichen zentralen Versorgungsbereichs von Molbergen ein hohes Gewicht.

Die Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 „Lidl-Markt“ (rechtsverbindlich seit dem 06.06.2001) waren bereits vollflächig versiegelbar und sind auch so umgesetzt worden. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 (rechtsverbindlich seit dem 19.09.1980) mit einer GRZ von 0,8 im GEE-Gebiet bzw. 0,4 im

MI-Gebiet ist angesichts der notwendigerweise hohen Versiegelung bei Einzelhandelsvorhaben (Marktgebäude, Stellplatz- und Bewegungsflächen), die regelmäßig im innerörtlichen Bereich mit nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grundflächen auskommen müssen, aus heutiger Sicht deutlich zu niedrig. Von daher soll die GRZ in den SO-Gebieten einheitlich auf 1,0 angehoben werden. Schon heute ist der Versiegelungsgrad im Bestand allerdings sehr hoch.

Die bisherige Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (GH 9,5 m) entfällt, stattdessen wird eine Firsthöhe von 11,0 m als künftig einheitliche Obergrenze der Höhe baulicher Anlagen im Geltungsbereich festgesetzt. Gebäude dürfen künftig im gesamten Plangebiet nur mit einem Vollgeschoss (I) errichtet werden (bislang galt für das Mischgebiet (MI) an der Cloppenburg Straße abweichend vom übrigen Bereich eine mögliche Zweigeschossigkeit (II)). Es wird künftig einheitlich eine abweichende Bauweise (a) mit Gebäudelängen bis zu ($\leq$) 100 m (bislang maximal 150 m) festgesetzt, wobei einzelne Gebäude mit wechselseitigem Grenzabstand zu errichten sind; in den GEe- und MI-Gebieten galt bislang eine offene Bauweise (o). Im SO 1 und SO 2 - Gebiet soll die gleiche Festsetzung gelten, da hiermit klar gestellt werden soll, dass auch zusammenhängende Gebäude bis zu 100 m Länge über die Grenze des SO 1 und SO 2 hinweg in dem zusammenhängenden Baufeld errichtet werden können.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung orientieren am geäußerten Bedarf für große Einzelhandelsgebäude und bleiben gleichzeitig umgebungsverträglich. Besondere gestalterische Qualitäten sind im Gebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden, weshalb hier vor dem Hintergrund der Nachfrage nach zweckorientierter Einzelhandelsbebauung auf weitere – insbesondere auch gestalterische Regelungen – verzichtet wird.

Es wird - bis auf die beiden im Bebauungsplan Nr. 81 ausgewiesenen Zu- und Abfahrtsbereiche zur Cloppenburg Straße im Süden wie auch zur Straße Am Waldeck im Westen - im Bebauungsplan überall sonst ein Zu- und Abfahrtsverbot für Kfz zu angrenzenden Straßenverkehrsflächen festgesetzt; dies gilt - wie bislang schon – auch für die Fichtenstraße.

Das Gebiet ist derzeit über die angrenzende Cloppenburg Straße und auch über die Gemeindestraße Am Waldeck ausreichend verkehrlich erschlossen bzw. auch in Zukunft erschließbar.

Grundsätzliche Änderungen bezogen auf die Ver- und Entsorgung mit Trinkwasser, Abwasser, Löschwasser, Gas und Strome sowie Telekommunikation ergeben sich durch diese Bauleitplanung nicht. Wie bisher soll das Oberflächenwasser der Versickerung zugeführt werden. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich rechtswirksamer Bebauungspläne. Das Plangebiet ist voll erschlossen und zum größten Teil bereits bebaut. Übergeordnete Leitungen, für die die Eintragung eines Leitungsrechts im Bauleitplan erforderlich wäre, verlaufen nicht durch das Plangebiet. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist zu prüfen, wie mit den bestehenden Leitungen (z.B. Hausanschlüsse) umzugehen ist und ob Änderungen am Leitungsnetz erforderlich werden.

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

11.1.2 UMWELTSCHUTZZIELE EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE SOWIE FACHPLANUNGEN UND IHRE BEDEUTUNG FÜR DIESE 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. 4.4) zu beachten.

Einschlägige Regelwerke des Immissionsschutzes sind das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) selbst sowie die hierzu erlassenen Verordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Es wurde im Auftrag der Gemeinde Molbergen eine „Schallimmissionsprognose zum Ersatzneubau eines Lidl- Lebensmittelmarktes an der Cloppenburg Straße in Molbergen“, durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, erstellt (TÜV-Auftrags-Nr.: 8000668722/119SST023, Stand: 11.06.2019, wird im Zuge der öffentlichen Auslegung der Öffentlichkeit und den Behörden zur Einsicht bereit gestellt).

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

11.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

11.2.1 BESTAND UND BEWERTUNG

11.2.1.1 SCHUTZGUT MENSCH

11.2.1.1.1 LÄRM AUS DER EINZELHANDELSNUTZUNG

Im Zuge der Umsetzung dieser Bauleitplanung soll der derzeitige Lidl-Einkaufsmarkt in 49696 Molbergen, Cloppenburg Straße 33, durch einen Neubau mit größerer Verkaufsfläche ersetzt werden. Dazu wird ein Gebäude für Getränkemarkt, Bäcker und Fitness-Studio geplant. Der Kundenparkplatz wird neu konzipiert und auf ca. 150 Stellplätze ausgelegt. Der Standort ist von Wohnnutzungen umgeben, deren Gebietseinstufung auf Wohngebiet (WA) oder Mischgebiet (MI) lautet.

Daher wurde im Auftrag der Gemeinde Molbergen eine „Schallimmissionsprognose zum Ersatzneubau eines Lidl- Lebensmittelmarktes an der Cloppenburg Straße in Molbergen“, durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, erstellt (TÜV-Auftrags-Nr.: 8000668722/119SST023, Stand: 11.06.2019, wird im Zuge der öffentlichen Auslegung der Öffentlichkeit und den Behörden zur Einsicht bereit gestellt). Nachweisziel hinsichtlich der Betriebsgeräusche des Marktes ist die Einhaltung der Schallimmissionsrichtwerte der TA Lärm an den umliegenden Wohnhäusern. Detaillierte Lärmberechnungsergebnisse sowie Lagepläne zu den berücksichtigten Schallquellen und den maßgeblichen bzw. repräsentativen Immissionsorten (IO) im Bereich der umliegenden Bebauung sind der o.g. Schallimmissionsprognose zu entnehmen.

Zusammenfassende Beurteilung der Schallimmissionsprognose

Das Ergebnis der Schallimmissionsprognose kann folgendermaßen zusammengefasst werden:

- Die Prognose führt fast durchgängig auf eine Einhaltung des Tag-Richtwertes von 55 dB(A) für WA-Gebiete resp. 60 dB(A) für Mischgebiete. Einzig Ausnahme ist das westseitig nächstgelegene Wohnhaus Am Waldeck 5 mit Beurteilungspegel 56 dB(A) bei Richtwert 55 dB(A) aufgrund der Parkplatzgeräusche. Diese leichte tageszeitliche Überschreitung geht auf einen Aufrundungseffekt im Zehntel-dB-Bereich zurück und rechtfertigt u.E. keine Aufwendungen für bauliche Schallschutzmaßnahmen am Parkplatzrand. Wir empfehlen die Hinnahme einer Überschreitung um 1 dB(A) im Sinne einer Gemengelage.
- Für die an der Cloppener Straße gelegenen Nachbarwohnhäuser zur West- und Ostseite des Standorts ist tageszeitlich von einer Vorbelastung durch das Einkaufszentrum südlich der Cloppener Straße auszugehen, deren Maß nicht bekannt ist. Die Ermittlung der Vorbelastung ist für diese Punkte aber nicht erforderlich, da die Zusatzbelastung durch den geplanten Lidl-Standort um mehr als 6 dB(A) unter dem MI-Richtwert 60 dB(A) und damit im Irrelevanzbereich liegt.
- Zur Nachtzeit sind nur die Schallquellen der haustechnischen Anlagen auf dem Dach des Anlieferungsstrakts am Marktgebäude zu betrachten; nächtliche Anlieferungen oder Parkplatznutzungen sind aufgrund der Nachbarschaftslage auszuschließen.
- Ausgehend von Rahmenemissionsdaten für Rückkühler und Wärmepumpen für Lidl-Märkte ist im vorliegenden Fall eine Nachtabenkung um 4 dB(A) erforderlich um an den nächsten Wohnhäusern den WA-Nacht-Richtwert 40 dB(A) einzuhalten. Alternativ kommen abgeschirmte Aufstellungen in Betracht.
- Die Kriterien der TA Lärm hinsichtlich Spitzenpegel und betriebsinduzierten öffentlichen Verkehr sind unkritisch.

Insgesamt beurteilen die Sachverständigen des TÜV-Nord das Bauvorhaben als schalltechnisch verträglich mit der Nachbarschaftslage.

Zusammenstellung der Schallschutzvoraussetzungen für die Gültigkeit des Ergebnisses der Schallimmissionsprognose (s. dort, Kap. 7.4).

Die Prognose führt mit eingebundenen Schallschutzvoraussetzungen auf eine allseitige Einhaltung der Schallschutzansprüche der Nachbarschaft. Eine Ausnahme ist der Punkt IO 2 mit 56 dB(A) bei Richtwert 55 dB(A).

Die leichte tageszeitliche Überschreitung am IO 2 geht auf einen Aufrundungseffekt im Zehntel-dB-Bereich zurück. Dies rechtfertigt u.E. keine Aufwendungen für bauliche Schallschutzmaßnahmen. Formal wäre diese Überschreitung bereits durch eine geringfügige Reduzierung des abendlichen Ruhezeitzuschlags durch Vorverlegung des Öffnungszeitendes von 21:00 Uhr auf 20:45 Uhr erreicht (- 0,2 dB). Da aber der Kundenverkehr gegen Öffnungszeitende erfahrungsgemäß ohnehin abflaut, kann auf eine solche Vorgabe u.E. verzichtet werden. Wir empfehlen eine Hinnahme einer Überschreitung um 1 dB(A) im Sinne einer Gemengelage.

Folgende Annahmen / Voraussetzungen sind für die Gültigkeit des Ergebnisses relevant:

- Betriebszeiten Mo.-Sa. 08 - 21 Uhr, Bäcker ggf. ab 6 Uhr, Anlieferungen teilweise 7 – 22 Uhr
- Fahrstreifen des Parkplatzes asphaltiert oder alternativ lärmgeminderte Einkaufswagen
- Anlieferung von Kühlware (Frischesortiment) im Zeitfenster von 7 bis 20 Uhr [kein Lkw-Kühlaggregat in den Ruhezeiten]
- keine Nachtanlieferungen oder Parkplatznutzungen (22 – 6 Uhr)
- zur Nachtzeit Reduzierung der Schallemissionen der Technikaggregate auf der Anlieferung [Nachtabsenkung um 4 dB(A), s. Abschnitt 6.5 der Schallimmissionsprognose] oder gleichwertige Minderung durch Abschirmung nach Norden und Osten

Die oben genannten Voraussetzungen sind nicht auf Ebene des Bebauungsplanes festzusetzen sondern auf ihre Einhaltung ist vielmehr sachgerecht auf Ebene des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens / Bauantragverfahrens zu achten.

Anlagenbezogener Verkehr auf der öffentlichen Straße (s. Abschnitt 8 der Schallimmissionsprognose)

Nach TA Lärm sind Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen in einem Abstand bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück in Kern-, Dorf- und Mischgebieten, in allgemeinen und reinen Wohngebieten sowie in Kurgebieten und an Krankenhäusern und Pflegeanstalten durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich zu vermindern, wenn:

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) /7/ erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Im vorliegenden Fall kann davon ausgegangen werden, dass der Kundenverkehr im Wesentlichen über die Cloppenburg Straße (L836) abläuft. Die Straße Am Waldeck ist eine Quartiersanbindungsstraße. Auf der Cloppenburg Straße liegt unmittelbar eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr vor. Allein der Verkehrsanteil des gegenüber liegenden größeren Parkplatzes schließt eine Erhöhung des tageszeitlichen öffentlichen Verkehrs um 3 dB(A) aus. Die zur Auslösung von Maßnahmen nötigen Voraussetzungen (s. Spiegelstriche oben) liegen also in diesem Fall nicht vor.

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose hält die Gemeinde die Planung aus Sicht des Schallschutzes in der Abwägung für vertretbar.

Im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die für den Bereich des Immissionsschutzes zuständige Stelle im Bauamt des Landkreises Cloppenburg mit Stellungnahme vom 20.08.2020 mitgeteilt, dass von dort die vorliegende Schallimmissionsprognose vom 11.06.2019 des TÜV

Nord zum Ersatzneubau eines Lidl-Lebensmittelmarktes an der Cloppenburgers Straße in Molbergen auf Plausibilität geprüft wurde. Aus schallschutztechnischer Sicht bestehen von dort keine Bedenken. Um unnötige Spannungen zu vermeiden, sollte nach dortiger Auffassung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über baulichen Schallschutz nachgedacht werden. Die Gemeinde begrüßt diese Einschätzung und erwartet, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkrete Vorgaben / Auflagen bezogen auf den notwendigen Schallschutz gemacht werden. Dies ist sachgerecht, da dann erst die konkrete Ausführungsplanung vorliegt.

11.2.1.1.2 EINWIRKUNGEN VON STRASSENVERKEHRSLÄRM AUF DAS PLANGEBIET

Von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr (NLStBV), GB Lingen, erging im Verfahren der Trägerbeteiligung folgender Hinweis:

Von der Landesstraße 836 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Die Gemeinde geht allerdings davon aus, dass die (gewerbliche) Einzelhandelsnutzung an einer Hauptverkehrsstraße - wie bislang und in vergleichbaren Situationen auch - zu keinen planungsrelevanten Immissionskonflikten mit dem Straßenverkehr führt.

11.2.1.2 SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES NATUR UND LANDSCHAFT

Auf den Abschnitt „Eingriffsregelung“ dieser Begründung wird verwiesen (s. Kap. 9).

Zur Beurteilung der Bestandssituation erfolgte vor allem der Abgleich mit der bisherigen verbindlichen Bauleitplanung sowie der mit einem aktuellen Luftbild. Zur Berücksichtigung der Aussagen der Fachpläne der Landschaftsplanung wird auf Kap. 4.1 der Begründung verwiesen.

Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb eines durch Bebauungsplanung ausgewiesenen Bereichs innerörtlicher Baugebiete (Flächen für einen Verbrauchermarkt einschließlich zugehöriger befestigter Parkplätze und Bewegungsflächen, eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) und Mischgebiete(MI)). Maßgeblich für die Bestandsbewertung sind in diesem Zusammenhang die bisherigen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne (Bebauungsplan Nr. 4 und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44).

Die Flächen sind überwiegend bebaut und es besteht auf großer Fläche bereits eine erhebliche Vorversiegelung. Bislang schon sind große Gebäude und große versiegelte Flächen im Gebiet vorhanden. Gemessen an der innerörtlichen zentralen Lage und der Vorprägung des Plangebiets erfolgt lediglich eine maßvolle und vertretbare Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m auf 11 m, so dass keine neuerlichen oder zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.

Die Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 „Lidl-Markt“ (rechtsverbindlich seit dem 06.06.2001) waren bereits vollflächig versiegelbar und sind auch so umgesetzt worden. Dagegen soll die GRZ von bisher 0,8 im GEe-Gebiet bzw. 0,4 im MI-Gebiet im Bereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 4 (rechtsverbindlich seit dem 19.09.1980) nunmehr auf 1,0 angehoben werden. Schon heute ist der beste-

hende Versiegelungsgrad im Bestand sehr hoch. Zu berücksichtigen ist hierbei außerdem, dass nach der für den Ursprungsplan von 1980 anzuwendenden BauNVO von 1977 nach § 19 Abs. 4 (1977) keine Anrechnung der Flächen für Nebenanlagen auf die GRZ erfolgte (fehlende Deckelungsgrenze).

Daher wird kein durch Kompensation auszugleichender erheblicher Eingriff durch eine Erhöhung der GRZ und damit der zulässigen Versiegelung entstehen, da vom zulässigen Planbestand auszugehen ist. Für den Bebauungsplan Nr. 81, der auf erheblich vorversiegelte und bebaute bzw. vollständig baulich geprägte innerörtliche Flächen zugreift, entsteht im Ergebnis kein neuerlicher (zusätzlicher) Kompensationsbedarf gegenüber früheren Planungen.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg wies im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme vom 20.08.2019 darauf hin, dass der Bebauungsplan Flächen des Bebauungsplanes Nr. 44 in Anspruch nimmt. Die für diesen Bebauungsplan Nr. 44 genannte Ersatzfläche auf dem Flurstück 19/3, Flur 27, Gemarkung Emstek, wird nach dortiger Feststellung immer noch ackerbaulich genutzt und ist bisher nicht umgesetzt worden. Tatsächlich steht die Fläche der Gemeinde leider nicht mehr für Kompensationszwecke zur Verfügung. Die Kompensation soll daher verlegt werden. Die dafür vorgesehenen Flächen sind dem Kapitel 9 „Eingriffsregelung“ der Begründung weiter oben zu entnehmen.

11.2.1.3 SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb eines durch Bebauungsplanung ausgewiesenen Bereichs innerörtlicher Baugebiete (Flächen für einen Verbrauchermarkt einschließlich zugehöriger befestigter Parkplätze und Bewegungsflächen, eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) und Mischgebiete(MI)). Maßgeblich für die Bestandsbewertung sind in diesem Zusammenhang die bisherigen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne (Bebauungsplan Nr. 4 und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44).

Die Flächen sind überwiegend bebaut und es besteht auf großer Fläche bereits eine erhebliche Vorversiegelung. Bislang schon sind große Gebäude und große versiegelte Flächen im Gebiet vorhanden.

Wichtige Kultur- und Sachgüter, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. der Gemeinde nicht bekannt.

Es wird wie folgt auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

11.2.1.4 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

Aufgrund der bisherigen baulichen Nutzung und bereits zulässigen bzw. vorhandenen Versiegelung ist im Zuge der geplanten 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

Mit Durchführung der Planung im Plangebiet können ein ansässiger Lebensmittel-Discounter, ein Getränkemarkt sowie ein Bäckerladen sich zeitgemäß erweitern. Außerdem ist die Ansiedlung ergänzender Nutzungen aus dem kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Sektor vorgesehen, um die Angebotsstruktur im zentralen Versorgungsbereich von Molbergen zu verbessern. Gleichzeitig werden die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich abgesichert. Der Einzelhandelsstandort (tatsächlicher zentraler Versorgungsbereich) im östlichen Teil des Ortszentrums von Molbergen kann so gestärkt und weiter entwickelt werden.

Durch die Realisierung der Planung werden bislang innerörtlicher Baugebiete (Flächen für einen Verbrauchermarkt einschließlich zugehöriger befestigter Parkplätze und Bewegungsflächen, eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) und Mischgebiete (MI), vgl. Kap. 3.3) umgenutzt zu zusammenhängenden Sondergebieten (SO 1 und SO 2) für den Einzelhandel, wobei die Flächen den Vorteil haben, dass sie innerhalb des tatsächlichen zentralen Versorgungsbereichs von Molbergen liegen und die geplante Betriebserweiterung eines vorhandenen Lebensmitteldiscounters, eines Getränkemarktes und eines Bäckerlandes bzw. die Neuansiedlung ergänzender Nutzungen im Anschluss an bestehende Marktgebäude und unter Beanspruchung bereits erheblich versiegelter Flächen erfolgt. Die Flächen stehen hierfür zur Verfügung.

Der Umweltzustand wird sich vor allem durch die etwas höhere Versiegelung (bei allerdings bereits sehr hoher Vorversiegelung) und die betriebsbedingte Lärmentwicklung (die allerdings bezogen auf das Wohnumfeld laut gutachterlicher Beurteilung vertretbar bleibt) durch die Ausweitung des Einzelhandels verschlechtern. Die Vornutzung und Lage des Gebiets und die Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden lässt jedoch keine erheblichen Verschlechterungen für das Orts- und Landschaftsbild erwarten. Die Rahmenmaße für die bauliche Entwicklung bleiben umfeldverträglich.

11.2.2.2 ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULL-VARIANTE“)

Sofern die vorliegende Planung nicht realisiert würde, bliebe es zunächst bei zulässigen Verbrauchermarkts, Gewerbe- und Mischgebietsnutzung im Planungsgebiet im

bisherigen Umfang. Bei einem Planverzicht könnte der zentrale Versorgungsbereich von Molbergen an dieser Stelle nicht wie geplant weiter entwickelt werden. Die zeitgemäße Erweiterung eines im Gebiet bereits ansässigen Lebensmitteldiscounters sowie anderer Geschäfte könnte nicht erfolgen. Die Ansiedlung ergänzender Nutzungen wäre so nicht möglich, womit die diesbezügliche Angebotsstruktur in Molbergen nicht verbessert werden könnte.

Andere gleichermaßen geeignete Flächen in integrierter Lage stehen in Molbergen für die beabsichtigte Einzelhandelsentwicklung nicht zur Verfügung. Damit könnte es in der Folge aus Sicht der Betriebe zu einer Neubewertung des Standortes kommen. Abwanderungen an Standorte in Nachbarkommunen oder auch Betriebsschließungen könnten die Folge sein mit mittel- bis langfristigen nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in Molbergen.

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

Zur abschließenden Berücksichtigung des Immissionsschutzes sollen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkrete Vorgaben / Auflagen bezogen auf den notwendigen Schallschutz gemacht werden. Dies ist sachgerecht, da dann erst die konkrete Ausführungsplanung vorliegt und eine Festlegung bzw. Umsetzung dieser Vorgaben mit den Mitteln der Bauleitplanung nicht durchsetzbar ist. (s.a. Kap. 4.4.1). Im konkreten Plan- und Genehmigungsverfahren ist die sachgerechte Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen entsprechend der gutachterlichen Vorgaben zu berücksichtigen und zu prüfen.

Eine weitergehende Vermeidung und Minimierung der Umwelteinwirkungen im Planungsgebiet ist vor dem Hintergrund der bedarfsorientierten Erweiterung der Einzelhandelsnutzung nicht sinnvoll möglich.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg wies im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme vom 20.08.2019 darauf hin, dass der Bebauungsplan Flächen des Bebauungsplanes Nr. 44 in Anspruch nimmt. Die für diesen Bebauungsplan Nr. 44 genannte Ersatzfläche auf dem Flurstück 19/3, Flur 27, Gemarkung Emstek, wird nach dortiger Feststellung immer noch ackerbaulich genutzt und ist bisher nicht umgesetzt worden. Tatsächlich steht die Fläche der Gemeinde leider nicht mehr für Kompensationszwecke zur Verfügung. Die Kompensation soll daher verlegt werden. Die dafür vorgesehenen Flächen sind dem Kapitel 9 „Eingriffsregelung“ der Begründung weiter oben zu entnehmen.

11.2.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Planung ist standortabhängig. Das Plangebiet umfasst die Flächen des tatsächlichen zentralen Versorgungsbereichs von Molbergen nördlich der Cloppenburg Straße. Insofern gibt es zu der beabsichtigten Stärkung und Entwicklung der vorhandenen Einzelhandelsnutzung (Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters und weiterer Geschäfte) sowie der Ansiedlung ergänzender Nutzungen keine städtebaulich sinnvolle Alternative. Hierfür stehen derzeit absehbar keine anderen ausreichend großen und geeigneten Flächen im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches in Molbergen zur Verfügung.

Bei der Ausweisung der Sondergebiete berücksichtigt die Gemeinde die gutachterlichen Untersuchungen zum Einzelhandel (vgl. Kap. 4.3). Bei der Festsetzung der zulässigen Betriebsformen und Verkaufsflächen werden sowohl die Erweiterungs- und Ansiedlungsabsichten als auch die planerische Absicherung der Bestandsbetriebe berücksichtigt. Insofern ergaben sich für die Gemeinde hierzu keine grundsätzlich anderen Planungsalternativen.

11.3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

11.3.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN

Zur Beurteilung der Lärmsituation und Lärmentwicklung wurde im Auftrag der Gemeinde Molbergen eine „Schallimmissionsprognose zum Ersatzneubau eines Lidl-Lebensmittelmarktes an der Cloppenburg Straße in Molbergen“, durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, erstellt (TÜV-Auftrags-Nr.: 8000668722/119SST023, Stand: 11.06.2019). Die in diesem Zusammenhang verwendeten Verfahren sind der entsprechenden Ausarbeitung zu entnehmen. Das Immissionschutzgutachten wird im Zuge der öffentlichen Auslegung der Öffentlichkeit und den Behörden zur Einsicht bereit gestellt.

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

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

Die Gemeinde wird in einem Zeitraum von drei bis fünf Jahren nach Umsetzung der neuen Bauvorhaben durch Anfrage vor Ort und bei den für den Umweltschutz zuständigen Behörden überprüfen, ob ernstzunehmende Hinweise vorliegen, dass erheblich nachteiligere Auswirkungen auf die neuen Baugebiete durch Geruch bzw. aus den Baugebieten auf die Umgebung durch Lärm anzunehmen wären, als sie bei der Planung prognostiziert und damit in die Abwägung einbezogen wurden. Die Gemeinde wird dann außerdem die Umsetzung der zu verlegenden Kompensationsmaßnahmen durch den Vertragspartner überprüfen. Mit der Umsetzung der Maßnahmen wurde bereits 2018/2019 begonnen. Die Gemeinde wird die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen drei bis fünf Jahre später überprüfen. Das Ergebnis dieser Überprüfungen wird festgehalten.

11.3.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Einzelhandelsstandort (tatsächlicher zentraler Versorgungsbereich) im östlichen Teil des Ortszentrums von Molbergen soll gestärkt und weiter entwickelt werden. Anlass der Planung ist die Absicht eines im Plangebiet ansässigen Lebensmittel-Discounters sich zeitgemäß zu erweitern. Außerdem ist die Erweiterung eines Getränkemarktes und eines Bäckerlandes sowie die Ansiedlung ergänzender Nutzungen vorgesehen, um die diesbezügliche Angebotsstruktur in Molbergen zu verbessern. Weiterhin sollen die bestehenden Einzelhandelsbetriebe nördlich der Cloppenburg Straße planungsrechtlich abgesichert werden.

Zur Klarstellung und Fortentwicklung der Einzelhandelsnutzungen und der übrigen Nutzungen im Plangebiet soll die bisherige Gliederung in Flächen für einen Verbrauchermarkt sowie Gewerbe- und Mischgebietsflächen aufgegeben werden. Vielmehr soll in der 18. Änderung des Flächennutzungsplans insgesamt ein zusammenhängendes Sondergebiet für den Einzelhandel (SO Einzelhandel) dargestellt werden und durch den Bebauungsplans Nr. 81 entsprechend entwickelt werden. Die beiden Bauleitplanverfahren werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Zur Klarstellung und Fortentwicklung der Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich werden bislang als innerörtliche Baugebiete (Verbrauchermarkt sowie Gewerbe- und Mischgebiet) ausgewiesene Flächen (vgl. Kap. 3.3) umgewidmet zu zusammenhängenden aber gegliederten Sondergebieten (SO 1 und SO 2) für den Einzelhandel.

Bei der Ausweisung der Sondergebiete berücksichtigt die Gemeinde die gutachterlichen Untersuchungen zum Einzelhandel (s.a. Kap. 4.3). Bei der Festsetzung der zulässigen Betriebsformen und Verkaufsflächen werden sowohl die Erweiterungs- und Ansiedlungsabsichten als auch die planerische Absicherung der Bestandsbetriebe berücksichtigt.

Der Umweltzustand wird sich vor allem durch die etwas höhere Versiegelung und die betriebsbedingte Lärmentwicklung durch die Ausweitung des Einzelhandels verschlechtern. Allerdings besteht bereits eine sehr hohe Vorversiegelung auf den überplanten Flächen und die Lärmentwicklung lässt sich bezogen auf das Wohnumfeld unter Beachtung der gutachterlichen Vorgaben in einem vertretbaren Rahmen halten (s.a. Kap. 4.4.1).

Die Planung nimmt Flächen des früheren Bebauungsplanes Nr. 44 aus dem Jahr 2001 in Anspruch. Die für diesen Bebauungsplan Nr. 44 seinerzeit benannte Ersatzfläche auf dem Flurstück 19/3, Flur 27, Gemarkung Emstek, steht der Gemeinde leider nicht mehr für Kompensationszwecke zur Verfügung. Die Kompensation soll daher verlegt werden. Die dafür vorgesehenen Flächen sind den Ausführungen zur „Eingriffsregelung“ (vgl. Kap. 9) zu entnehmen.

ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

- Stellungnahme der Oldenburgischen IHK, zur Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH, Köln (Stand: September 2019) zur geplanten Neuaufstellung des Lidl-Lebensmittelmarktes an der Cloppenburg Straße in der Gemeinde Molbergen, Email der IHK vom 27.09.2019, 1 Seite, DIN A4.
- Kompensationspool nördlich der Südradde, Lage und Abgrenzung der für den Bebauungsplan Nr. 81 sowie für den Bebauungsplan Nr. 76 beanspruchten Teilflächen auf Flurstück 46, Flur 54, Gemarkung Lindern. 1 Lageplan 1:2000, DIN A4.

AUSSERDEM VERWENDETE GUTACHTEN UND FACHSTELLUNGNAHMEN

Immissionsgutachten

- Schallimmissionsprognose zum Ersatzneubau eines Lidl- Lebensmittelmarktes an der Cloppenburg Straße in Molbergen, TÜV-Auftrags-Nr.: 8000668722/119SST023, Stand: 11.06.2019, 17 Seiten Textteil plus 2 Seiten Anhänge 1 bis 2, DIN A4.

Gutachten und Fachstellungnahmen zum Einzelhandel

- Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuaufstellung des Lidl-Lebensmittelmarktes an der Cloppenburg Straße in der Gemeinde Molbergen, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand: September 2019, 47 Seiten, DIN A4.