

# Niederschrift

Über die 1. Sitzung des Ausschusses für **Bau, Planung, Umwelt und Energie** des Rates der Gemeinde Molbergen in der Kommunalwahlperiode 2011-2016 am Mittwoch, 22. Februar 2012, 17:00 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses in Molbergen.

## Anwesend waren:

### 1. Vorsitzender:

Ratsherr Wilhelm Kreuzmann, Peheim

### 2. Ausschussmitglieder:

Ratsherr Wolfgang Brinkmann, Ermke

Ratsherr Job Westermann, Ermke (als Vertreter für Theodor Bruns, Molbergen)

Ratsfrau Elisabeth Bunten, Molbergen

Ratsfrau Petra Wulfers, Dwergte (als Vertreterin für Johannes Hukelmann, Dwergte)

Ratsherr Günther Koopmann, Peheim

Ratsherr Bernhard Schürmann, Resthausen

Ratsherr Herbert Westerkamp, Molbergen

### 3. beratend:

Dipl.-Ing. Thomas Homm (Planungsbüro TOPOS)

### 4. Zuhörer:

Ratsherr Antonius Lamping, Molbergen

Ratsherr Clemens Westendorf, Peheim

Ratsherr Hubert Thien, Peheim

Ratsfrau Nadja Kurz, Molbergen

Ratsherr Heinrich Bley, Ermke (ab TOP 5)

Ratsherr Berthold Tebben, Peheim (ab TOP 5 tlw.)

Herr und Frau Böckmann, Peheim (bis TOP 8)

### 5. Verwaltung:

Bürgermeister Ludger Möller, Molbergen

allgem. Vertreter des Bürgermeisters Andreas Unnerstall, Cloppenburg

Dipl.-Ing. Marco Herzog, Barßel zugl. Protokollführer

## Tagesordnung:

Vorab wurde die Tagesordnung mit einstimmigem Beschluss um den TOP 2.1 (sh. unten) ergänzt. Der bisherige TOP 2 wurde somit zum TOP 2.2

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit des Ausschusses.

- 2.1 2.-II Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Molbergen
  - a) Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken
  - b) Feststellungsbeschluss
- 2.2 Bebauungsplan Nr. 56 „Peheim, Gewerbegebiet östlich der Linderner Straße“
  - a) Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken
  - b) Beschluss als Satzung gem. § 10 BauGB
3. Bebauungsplan Nr. 64 „Am Buchenbaum II“
  - a) Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken.
  - b) Beschluss als Satzung gem. § 10 BauGB
4. Bebauungsplan Nr. 60 „Friedrich´s-Park-Centrum“  
hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses
5. Bebauungsplan Nr. 66 „Nord-Westlich Industriestraße“ (Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)
  - a) Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken
  - b) Beschluss als Satzung gem. § 10 BauGB
6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Peheim, Westlich Markhauser Straße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
  - a) Änderungsbeschluss
  - b) Zustimmung zum Vorentwurf, Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Kneheimer Weg – Platerei Esch“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
  - a) Änderungsbeschluss
  - b) Zustimmung zum Vorentwurf, öffentliche Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB
8. Änderung von Bebauungsplänen zwecks Aufhebung von Kinderspielplätzen im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
  - a) Bebauungsplan Nr. 3 „Molbergen West“
    - aa) Änderungsbeschluss
    - ab) Zustimmung zum Vorentwurf, öffentliche Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB
  - b) Bebauungsplan Nr. 23 „Dweracker“
    - ba) Änderungsbeschluss
    - bb) Zustimmung zum Vorentwurf, öffentliche Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB

- c) Bebauungsplan Nr. 31 „Tulpenstraße-West“
  - ca) Änderungsbeschluss
  - cb) Zustimmung zum Vorentwurf, öffentliche Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB
- 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Vor dem Holte“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
  - a) Änderungsbeschluss
  - b) Zustimmung zum Vorentwurf, öffentliche Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB
- 10. Künftige Wohnbauentwicklung im Gemeindeteil Molbergen
- 11. Mitteilungen und Anfragen

Die mit der Einladung vom 14. Februar 2012 zugestellte und um den TOP 2.1 erweiterte Tagesordnung wurde wie folgt abgewickelt:

### **1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit des Ausschusses.**

Der Ausschussvorsitzende Wilhelm Kreuzmann eröffnete die Sitzung um 17:05 Uhr und leitete diese. Er stellte die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest und begrüßte die Anwesenden recht herzlich. Sodann wurde mit der Beratung der auf der Tagesordnung stehenden Punkte begonnen. Die Beratungen fanden in öffentlicher Sitzung statt.

Die Tagesordnung wurde sodann mit einstimmigem Beschluss um den TOP 2.1 (s.o.) erweitert.

- 2.1 2.-II Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Molbergen**
  - a) Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken**
  - b) Feststellungsbeschluss**
- 2.2 Bebauungsplan Nr. 56 „Peheim, Gewerbegebiet östlich Linderner Straße“**
  - a) Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken**
  - b) Beschluss als Satzung gem. § 10 BauGB**

Die Tagesordnungspunkte 2.1 und 2.2 wurden aufgrund ihrer direkten Zusammengehörigkeit gemeinsam behandelt.

Herr Homm stellte noch einmal die Lage des Plangebietes der Flächennutzungsplanänderung vor und wies auf den, nur ein Teilstück des Flächennutzungsplanes umfassenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 hin.

Sodann erläuterte er die Darstellungen und deren Bedeutung in den Planentwürfen und stellte die vorgesehene Nutzung des Gewerbegebietes vor. Dabei wies er auf die Unterschiede zwischen den, im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebieten GE1 und GE2 hin. So ist im GE2 die Wohnnutzung nicht zulässig.

Herr Homm stellte, zum Verständnis für die neu gewählten Ratsmitglieder, den Ablauf eines Bauleitplanverfahrens mit seinen unterschiedlichen Verfahrensschritten dar. Bürgermeister Möller wies darauf hin, dass Ausschussmitglied Günther Koopmann nur über den Bebauungsplan mit abstimmen wird. Bei der Abstimmung über den Flächennutzungsplan wird er wegen Befangenheit (Teilfläche steht in seinem Eigentum) nicht mitwirken.

Auf Nachfrage aus der Ausschussmitte legte Herr Homm die Gründe für die unterschiedlichen Plangebietsgrößen dar. So wird der vorbereitende Flächennutzungsplan mit einem größeren Geltungsbereich geplant, um bereits im Vorfeld die Flächen für eine zukünftige Entwicklung des Gewerbegebietes auszuweisen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und stellt die derzeit tatsächlich zu realisierende und bebaubare Gewerbegebietsfläche dar. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbefläche wird so abschnittsweise überplant.

Sodann ging Herr Homm auf die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen ein und stellte die Abwägungsempfehlungen vor:

Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
<p><b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Forstamt Weser-Ems, Geschäftsstelle Oldb. vom 29.11.2011</b></p> <p>Gegen die o.g. Planung bestehen forstlicherseits keine Bedenken. Sollte als Kompensation „Neubegründung von Laubwald auf Ackerland“ gewählt werden, so empfiehlt es sich die Maßnahme in Zusammenarbeit mit unserem zuständigen Bezirksförster Herr Delfs (Tel.: 04955 / 935234) durchzuführen.</p>	<p>Die Empfehlung, bei Aufforstungen im Rahmen der externen Kompensation eine Zusammenarbeit mit dem Forstamt Weser-Ems in Erwägung zu ziehen, wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>WINGAS TRANSPORT GmbH, Kassel vom 28.11.2011</b></p> <p>Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o.g. Vorhaben.</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH &amp; Co. KG sowie OPAL NEL TRANSPORT GmbH.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v.g. Betreiber mit ein.</p> <p>Sollten die externen Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs bekannt sein, sind uns</p>	<p>Von der WINGAS betreute Anlagen sind im Geltungsbereich nicht betroffen.</p> <p>Wie angeregt, wird die WINGAS bei Festlegung neuer externer Kompensationsflächen wiederum angefragt, ob sich dort von der Gesellschaft betreute Leitungen befinden und ob sich daraus ggf. besondere Anforderungen bei der Umsetzung der Maßnahmen ergeben.</p>

<p>diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>Wir möchten Sie aber darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen. Die WINGAS TRANSPORT kann <b>nur</b> für ihre eigenen Anlagen Auskunft geben und für die Anlagen der Anlagenbetreiber, welche WINGAS TRANSPORT mit der Beauskunftung beauftragt haben (s.o.).</p>	
<p><b>NLStbV, GB Lingen vom 30.11.2011</b></p> <p>Das Plangebiet liegt östlich der Landesstraße 831 (Linderner Straße) südlich des Ortes Peheim der Gemeinde Molbergen. In Bezug auf die Landesstraße 831 liegt das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt gemäß § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG). Vorgesehen ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes ist über eine neu anzulegende Planstraße zur Landesstraße 831 (Linderner Straße) vorgesehen. Für die Neuanbindung der Planstraße an die Landesstraße 831 ist zur rechtlichen Regelung der Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Land (Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen) und der Gemeinde Molbergen erforderlich.</p> <p>Die Verkehrsbelastung auf der Landesstraße 831 beträgt nach der Straßenverkehrszählung 2010, Zählstelle 0580 = <b>2832 Kfz/24h</b>. Auf Grund der Verkehrsbelastung ist für den neuen Anschluss der Planstraße im Zuge der L 831 <u>der Einbau einer Linksabbiegespur</u> nach Form 2 (Linksabbiegestreifen ohne Verzögerungsstrecke) erforderlich.</p> <p>Für den Abschluss der Vereinbarung sind dem Geschäftsbereich Lingen detaillierte Ausführungsunterlagen zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen. Kostenträger für die Herstellung des neuen Knotenpunktes ist gem. § 34 Abs. 1 NStrG die Gemeinde Molbergen. Die dadurch dem Land entstehenden Mehrunterhaltungskosten sind nach § 35 Abs. 3 NStrG von der Gemeinde auf der Grundlage der Ablösungsrichtlinien dem Land zu erstatten.</p> <p>Mit der Herstellung des neuen Einmündungsbereiches zur Landesstraße 831 darf erst nach <u>Abschluss</u> der Vereinbarung begonnen werden.</p>	<p>Die Gemeinde wird bezogen auf die Anbindung der neuen Planstraße an die L 831 rechtzeitig eine entsprechende Vereinbarung mit der NLStbV, Lingen, abschließen. In diesem Zusammenhang werden weitere Einzelheiten geregelt und abgestimmt. Entsprechende Unterlagen zur Straßenplanung werden rechtzeitig vor Baubeginn zur Vorlage ausgearbeitet und abgestimmt.</p>

<p>Die straßenbaulichen Belange (Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG, Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG, Sichtdreieck und das Zufahrtsverbot) sind in dem Bebauungsplanentwurf vom 31.10.2011 eingetragen und werden insoweit berücksichtigt.</p>	<p>Die Gemeinde nimmt die Zustimmung zur im Plan eingetragenen Bauverbots- und Baubeschränkungszone zur Kenntnis.</p>
<p>Das im Bebauungsplanentwurf entlang der Landesstraße 831 dargestellte Zu- und Abfahrtsverbot ist mit Rücksicht auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch entlang der neuen Planstraße auf mindestens 30m, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße, festzusetzen und in den Bebauungsplanentwurf einzutragen.</p>	<p>Wie angeregt wird das Zu- und Abfahrtsverbot vom Einmündungsbereich der Planstraße in das Gebiet hinein verlängert.</p>
<p>In der Begründung zum Bebauungsplan bitte ich die unter <b>Ziffer 7. Verkehrserschließung</b> aufgeführten Hinweise zu „Belange des Straßenverkehrs“ (nachrichtliche Übernahmen und Hinweise im Bebauungsplanentwurf vom 31.10.2011) wie folgt zu ändern:</p>	
<p><b>2. <u>Belange des Straßenverkehrs</u></b></p>	
<p>2.1 Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen längs der Landesstraße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.</p>	<p>Die Hinweise 2.1 bis 2.3 zu den Belangen des Straßenverkehrs werden entsprechend der Stellungnahme der Straßenbaubehörde in Plan und Begründung redaktionell geändert.</p>
<p>2.2 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten „40 m Baubeschränkungszone“ können aus den gewerblich genutzten Bauflächen störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger der Landesstraße herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStrG sowie § 14 Abs. 3 NBauO).</p>	
<p>Werbeanlagen innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone bedürfen der Genehmigung durch die Verkehrs- bzw. Baugenehmigungsbehörde des Landkreises.</p>	
<p>2.3 Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 831 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG und § 15 NBauO).</p>	

<p>Mit den nachrichtlichen Hinweisen zu <b>Ziffer 2.4 und 2.5</b> bin ich einverstanden.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziff. 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von 2 Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Wie üblich erhält die Straßenbaubehörde nach Abschluss des Verfahrens Abschriften der Schlussausfertigungen der Planung.</p>
<p><b>OOWV, Brake vom 05.12.2011 (zur 2-II. Änderung des FNP)</b></p> <p>Wir haben von der o.g. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Kenntnis genommen.</p> <p>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die angrenzenden Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken zu äußern. Abwasseranlagen des OOWV sind hier nicht vorhanden.</p> <p>Inwieweit das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dieststellenleiter Herr Averbek von unserer Betriebsstelle in Thülsfelde, Tel: 04495 / 924111, in der Örtlichkeit an.</p> <p><b>OOWV, Brake vom 08.12.2011 (zum Bebauungsplan Nr. 56)</b></p> <p>Wir haben den o.g. Bebauungsplan zur Kenntnis genommen. Die nachfolgende Stellungnahme gliedert sich in zwei Punkte:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Trinkwasser</b></li> <li>2. <b>Schmutzwasser</b></li> </ol> <p><b><u>1. Trinkwasser</u></b></p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen DN 200 des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5</p>	<p>Innerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich keine Leitungen des OOWV. Eine Trinkwasserversorgungsleitung verläuft innerhalb des Straßenlandes der Linderner Straße.</p> <p>Über die grundsätzlichen Fragen der Erschließung soll - wie üblich - mit Vertretern der Versorgungsträger und der Gemeinde rechtzeitig ein Abstimmungsgespräch vor Ort stattfinden. Gegebenenfalls notwendige Vereinbarungen sollen, wie üblich, außerhalb der Bauleitplanverfahren getroffen werden.</p> <p>Die Hinweise betreffen im Übrigen die weitere Ausführungsplanung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen und werden zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig beachtet.</p>

nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandene Versorgungsleitung als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeidne und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.

Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.

Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.

Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.

Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten, um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.

Im Interesse des der Gemeinde obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.

Für die Planung der Abwasser- und Trinkwasseranlagen im Baugebiet, ist ein verbindlicher Deckenhöhenplan des Straßenendausbaus erforderlich!



Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

## **2. Schmutzwasser**

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung (Schmutzwasserfreigefällekanal DN 200 in der Linderner Straße) angeschlossen werden.

Ob das vorhandene Schmutzwasserfreigefällekanalsystem für die aus dem Planungsgebiet anfallenden Abwässer hydraulisch ausreichend ist, hängt im Wesentlichen von der Abwasserintensivität der künftig angesiedelten Gewerbebetriebe ab.

Die Kapazität der Kläranlage Molbergen ist aus hydraulischer Sicht ausgelastet. Gegebenenfalls sind zusätzliche Speicherkapazitäten oder die Ertüchtigung der Kläranlage einzuplanen.

Ob der Anschluss des Planungsgebietes an unser Kanalnetz im Freigefälle erfolgen kann oder Hebeanlagen notwendig werden, ist von den Ausbauhöhen im Planungsgebiet abhängig und im Verlauf der weiteren Planungen zu ermitteln. Falls ein Pumpwerk erforderlich wird, ist eine ca. 30m<sup>2</sup> große Fläche vorzuhalten. Bei der Standortwahl dieser Fläche ist die Anfahrbarkeit für Spül- und Wartungsfahrzeuge zu berücksichtigen.

Alternativ könnte eine Schmutzwasserentsorgung über Kleinstpumpwerke mit Anschluss an den vorhandenen SW-Kanal in der Linderner Straße erfolgen.

Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der Besonderen Regelungen für die Gemeinde Molbergen durchgeführt werden.

Ein Schutzstreifen, der 1,5m rechts und 1,5m links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifen-trasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen.

Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs-

<p>und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.</p> <p>Auf die Einhaltung der zurzeit gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.</p> <p>Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Gemeinde, um folgende Punkte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbauhöhen</li> <li>- Grundstücksparzellierung</li> <li>- Anfallende Abwassermengen</li> <li>- Art der Gewerbebetriebe</li> <li>- Ggf. Standorte der Hebeanlagen auf den Grundstücken</li> <li>- Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</li> </ul> <p>zu klären.</p> <p>Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Avertebeck von unserer Betriebsstelle in Thülsfelde, Tel: 04495 / 924111, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	
<p><b>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Oldenburg vom 13.12.2011</b></p> <p>Zu der o.a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel: 0441 / 234-6644, so früh wie möglich, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Über die grundsätzlichen Fragen der Erschließung soll - wie üblich - mit Vertretern der Versorgungsträger und der Gemeinde rechtzeitig ein Abstimmungsgespräch vor Ort stattfinden. Gegebenenfalls notwendige Vereinbarungen sollen, wie üblich, außerhalb der Bauleitplanverfahren getroffen werden.</p> <p>Die Hinweise betreffen im Übrigen die weitere Ausführungsplanung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen und werden zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig beachtet.</p>

**Landesamt für Bergbau, Energie u. Geologie,  
Hannover vom 15.12.2011**

Aus Sicht des Fachbereiches **Landwirtsch./  
Bodenschutz** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt  
Stellung genommen:

Die Bedeutung der betroffenen Böden geht aus  
unserer Sicht über die genannte allgemeine  
Bedeutung für den Naturhaushalt hinaus.

Böden mit einer besonders hohen Leistungs-  
fähigkeit im Hinblick auf die Lebensraumfunktion  
und die Archivfunktionen – wie sie hier vorliegen –  
gelten als besonders schutzwürdig und haben  
eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt.

Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes ist im  
Rahmen der Umweltprüfung die Betrachtung und  
Bewertung der Bodenfunktionen erforderlich.

Vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt  
und Klimaschutz wurde mit Schreiben vom  
06.11.2009 der Leitfaden „Bodenschutz in der  
**Umweltprüfung** nach BauGB – Leitfaden für die  
Praxis der Bodenschutzbehörden in der  
Bauleitplanung“ ([http://www.labo-deutschland.de/  
documents/umweltpruefung\\_494.pdf](http://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf)) zur  
Beachtung empfohlen, aus dem ersichtlich wird, in  
welchem Umfang und Detaillierungsgrad die  
Belange des Bodenschutzes in der  
Umweltprüfung berücksichtigt werden müssen.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht  
unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf  
unsere Belange nicht.

Entsprechend der Anregung werden die  
Ausführungen zur Bewertung der  
Bodenfunktionen im Geltungsbereich im  
Umweltbericht (Kap. 11.2.1.2. „Schutzgüter des  
Komplexes Natur und Landschaft“) wie folgt  
überarbeitet:

„Trotz der intensiven landwirtschaftlichen  
Vornutzung besitzt der Plaggeneschboden im  
Planungsgebiet insbesondere aufgrund seiner  
hohen Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die  
Lebensraumfunktion und die Archivfunktion eine  
besondere Bedeutung für den Naturhaushalt. Von  
daher ist auch der hier angesetzte erhöhte  
Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden  
gerechtfertigt.“

In Hinblick auf die Inanspruchnahme der  
Eschflächen ist sich die Gemeinde der  
besonderen Bedeutung der Eschflächen bewusst.  
Da sich jedoch keine andere Lage eines  
Gewerbstandortes in Peheim finden lässt (s.a.  
Kap. 3.1 und Kap. 5), muss die Gemeinde in der  
Abwägung hier die Belange der Erhaltung des  
Esches hinter die Notwendigkeit der gewerblichen  
Entwicklung zurückstellen. Hier ist zu  
berücksichtigen, dass der Ort Peheim vom  
Nordwesten bis hin zum Südosten von  
zusammenhängenden Eschflächen eingerahmt  
wird. Für die weitere bauliche Entwicklung muss  
aber sinnvollerweise auf die Flächen am  
Siedlungsrand zurückgegriffen werden.“

Weitere Ausführungen sind bereits im Abschnitt  
„Denkmalpflege“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ in  
der Begründung mit Umweltbericht enthalten.

Im Übrigen hat das Amt für Planung, Natur und  
Umwelt, Dorfbildpflege und Denkmalpflege des  
Landkreises Cloppenburg mit Stellungnahme vom  
19.12.2011 bezogen auf die Überplanung des  
Plaggenesches keine Änderungen an den  
Planungsunterlagen verlangt, wenn die Gemeinde  
Molbergen sicherstellen kann, dass im Vorfeld der  
eigentlichen Baumaßnahmen archäologische  
Prospektionen und wenn nötig Ausgrabungen  
ausgeführt werden. Entsprechendes wird von der  
Gemeinde Molbergen veranlasst werden.

Der Hinweis auf den genannten Leitfaden  
„Bodenschutz in der Umweltprüfung zum BauGB“  
wird zur Kenntnis genommen.

**EWE NETZ GmbH, Netzregion  
Cloppenburg/Emsland vom 16.12.2011**

Vielen Dank für die Beteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Peheim, Gewerbegebiet östlich der Linderner Straße“.

Wir haben den Planentwurf und die Begründung eingesehen. Es bestehen keine Bedenken.

Die Versorgungsnetze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 müssen neu erstellt werden. Um die Erschließung im Sinne des § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch sichern zu können, muss die erforderliche Bauzeit zum Verlegen der Versorgungsleitungen eingeplant werden.

Über Art und Umfang der zu erstellenden Versorgungsnetze können wir erst nach Feststellung des Energiebedarfs genauere Angaben machen. Es muss sichergestellt sein, dass unsere Leitungstrassen, Stations- und Verteilerplätze usw. im Baugebiet untergebracht werden können, um eine ausreichende und sichere Energieversorgung zu gewährleisten.

Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so konstruiert sein, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, die Beseitigung von Störungen, Rohrnetzkontrollen und ähnliches problemlos durchgeführt werden können. Einzelheiten werden wir von Fall zu Fall mit dem Baulast- und Planungsträger abstimmen.

Wir streben eine gemeinsame Verlegung mit allen Versorgungsträgern an und bitten um rechtzeitige Absprache bezüglich des Bauzeitenplanes.

**Erkundigungs- und Sicherungspflicht**  
Jeder muss damit rechnen, dass auf öffentlichen und privaten Grundstücken Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind. Daher besteht im Interesse von Sicherheit und Schutz die „Erkundigungs- und Sicherungspflicht“. Bauplanende und bauausführende Firmen müssen angewiesen werden, sich aktuelle Planauskunft bei der EWE NETZ GmbH einzuholen.

Über die grundsätzlichen Fragen der Erschließung soll - wie üblich - mit Vertretern der Versorgungsträger und der Gemeinde rechtzeitig ein Abstimmungsgespräch vor Ort stattfinden. Gegebenenfalls notwendige Vereinbarungen sollen, wie üblich, außerhalb der Bauleitplanverfahren getroffen werden.

Die Hinweise betreffen im Übrigen die weitere Ausführungsplanung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen und werden zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig beachtet.

**Landkreis Cloppenburg**  
**67 – Amt für Planung, Natur und Umwelt**  
**67.2.3 Bauleitplanung**  
**vom 15.12.2011**  
**(zur 2-II. Änderung des FNP)**

Zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Ich weise jedoch darauf hin, dass die Aussage in der Begründung auf Seite 9 im vorletzten Absatz nicht richtig ist, wonach es die Gemeinde im Rahmen der Abwägung für zulässig erachtet, betriebliches Wohnen auch mit Immissionswerten von 15 – 20 % zuzulassen. Genau dieser Auffassung ist die Gemeinde im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 56 selbst nicht gefolgt.

Vielmehr wurden dort die im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen ausgeschlossen.

Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist entsprechend zu berichtigen.

**Landkreis Cloppenburg**  
**67 – Amt für Planung, Natur und Umwelt**  
**67.2.3 Bauleitplanung**  
**vom 16.12.2011**  
**(zum Bebauungsplan Nr. 56)**

Zum Entwurf des Bebauungsplanes nehme ich wie folgt Stellung:

Im Bebauungsplan werden Pflanzgebote festgesetzt. Soweit die Gemeinde nicht Eigentümerin der Pflanzstreifen bleibt, hat sie gegenüber den Grundstückseigentümern gem. § 178 BauGB das Pflanzgebot durchzusetzen. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass die Anpflanzungsfläche in ihrer Grundnutzung eindeutig zu bestimmen ist, um bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche die anrechenbare Grundstücksgröße ermitteln zu können. Soll die Fläche als Grundstücksfläche mitgerechnet werden, ist als Grundnutzung Gewerbefläche festzusetzen, auf der dann die Anpflanzungen festgesetzt werden.

Aus gegebenen Anlass rege ich an, für Photovoltaikanlage festzusetzen, dass diese als Freiflächenanlagen zulässig sein sollen, oder nur als Anlage an oder auf Gebäuden.

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Begründung des Flächennutzungsplanes wird bezogen auf die Wohnnutzung im Gewerbegebiet entsprechend des Standes der verbindlichen Bauleitplanung berichtigt.

Dem Hinweis zu den Anpflanzflächen wird insofern gefolgt, als dass sie entsprechend der bisherigen Planungskonzeption zusätzlich und überlagernd als „private Grünflächen“ festgesetzt werden. Die Kompensationsbilanz ist damit nicht zu ändern.

Die Anregung zu Photovoltaikanlagen wird aufgegriffen. Es soll eine Regelung erfolgen, dass nur solche Photovoltaikanlagen zulässig sein sollen, die einem im Gebiet ansässigen Betrieb dienen und ihm gegenüber auch baulich untergeordnet sind. Die Regelung wird auch in Bezug auf Biogasanlagen ausgedehnt. Dazu wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„1c. Im Gewerbegebiet (GE) sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse und/oder zur Nutzung der Sonnenenergie nur zulässig im

<p>Externe Ersatzflächen sind in der Begründung nicht benannt worden. Sie sind mit Gemarkung, Flur und Flurstück zu benennen und in einer Karte darzustellen. Durchzuführende Maßnahmen sind detailliert zu beschreiben. Bei der Kompensationsflächenagentur des Landkreises sind als Teilkompensation einige Flurstücke reserviert worden. Soll auf diese Flächen verzichtet werden, ist dies der Kompensationsflächenagentur mitzuteilen.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass alle wasserrechtlichen Maßnahmen (z.B. die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer) im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind. Erforderliche wasserrechtliche Planfeststellungen, Plangenehmigungen, Genehmigungen oder Erlaubnisse werden durch die gemeindliche Bauleitplanung nicht ersetzt. Sie sind daher stets</p>	<p>Zusammenhang mit einem im Gebiet ansässigen Betrieb und wenn sie diesem Betrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.“</p> <p>Dies ist auch ohne weiter Beteiligung möglich, da die Grundzüge der Planung (Ausweisung eines Gewerbegebietes) nicht berührt werden und keine weiteren nachteiligen Betroffenheiten für Dritte entstehen, da die Gemeinde Eigentümerin der Flächen ist.</p> <p>In der Begründung (Kap. 6) wird ergänzt:</p> <p>„Selbstständige Anlagen zur Erzeugung von Energie aus Biomasse und Nutzung der Sonnenenergie werden ausgeschlossen; vielmehr sollen solche Anlagen nur untergeordnet und in Verbindung mit einem sonstigen im Gebiet ansässigen Betrieb zulässig sein. Große Biogasanlagen könnten durch die erforderliche Zu- und Ablieferung des Gärsubstrates bzw. der Gärreste zu einer ungewollten Verkehrsentwicklung mit Störungen (Lärm und Geruch) des Umfeldes führen. Für die Substratlagerung wären bei den in letzter Zeit bevorzugt beantragten NawaRo-Anlagen außerdem große Lagerflächen mit entsprechendem Verbrauch an Gewerbefläche erforderlich. Schließlich gibt es derzeit Tendenzen, Solaranlagen innerhalb von ausgewiesenen Gewerbeflächen auf einzig zu diesem Zweck errichteten Trägerbauwerken („Potemkinsche Hallen“) zu errichten, wobei dann eine eigentliche Gewerbegebietsnutzung unterbleibt bzw. häufig gar nicht gewollt ist. Für die Gemeinde sind die vor Ort nur sehr begrenzt verfügbaren Gewerbeflächen aber zu wertvoll für solche Vorhaben.“</p> <p>Wie erwartet, werden die externen Kompensationsflächen rechtzeitig vor Satzungsbeschluss benannt und in Text und Karte dargestellt. Mit der Kompensationsflächenagentur wird hinsichtlich der reservierten Teilflächen eine Abstimmung hergestellt. Entsprechend der endgültigen Festlegungen wird die Begründung ergänzt.</p> <p>Die Hinweise zur Wasserwirtschaft und Wasserrecht werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird in Kap. 8 um die entsprechende Hinweise ergänzt.</p>
---	---

<p>gesondert bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p><b>Landkreis Cloppenburg 67 – Amt für Planung, Natur und Umwelt Dorfbildpflege und Denkmalpflege vom 19.12.2011 (zum Bebauungsplan Nr. 56)</b></p> <p>Zu dem B-Plan Nr. 56, Peheim werden aus archäologischer Sicht keine Änderungen verlangt, wenn die Gemeinde Molbergen sicherstellen kann, dass im Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahmen archäologische Prospektionen und wenn nötig Ausgrabungen ausgeführt werden. Eine Liste mit geeigneten Archäologen ist angeführt. Die erforderlichen Abstimmungen und Genehmigungen können direkt mit der beauftragten Firma vorgenommen werden.</p>	<p>Die Gemeinde Molbergen wird dafür sorgen, dass im Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahmen archäologische Prospektionen und soweit erforderlich auch Ausgrabungen ausgeführt werden.</p>
<p><b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vom 20.12.2011</b></p> <p>Aufgrund der Überschreitungen der Immissionswerte nach der GIRL für GE wird angeregt, in den Bereichen mit Überschreitungen sowie auch auf den übrigen Flächen geruchsintensive Betriebe auszuschließen (als Eigenschaft von Betrieben), um die Situation nicht noch nachteilig zu beeinflussen.</p>	<p>Der Anregung, eine zusätzliche Festsetzung zum Ausschluss geruchsintensiver Betriebe in den Bebauungsplan aufzunehmen wird nicht gefolgt. Die Gemeinde ist selbst Eigentümerin der Flächen und wird bei der Erstaufsiedlung darauf achten, dass hier keine bekanntermaßen geruchsintensiven Betriebe untergebracht werden.</p> <p>Im Übrigen ist die bestehende Geruchssituation durch Gutachten belegt und auch in den Planunterlagen dokumentiert. Insofern wird auf Ebene nachfolgender Bauantragsverfahren ohnehin die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen bezogen auf die Geruchsbelastung des Umfeldes zu betrachten sein. Gegebenfalls ist die Umfeldverträglichkeit dann vom ansiedlungswilligen Betrieb durch ein GIRL-Gutachten nachzuweisen und/oder es sind geeignete geruchsmindernde Maßnahmen (z.B. Einhausung, Unterdruckbetrieb, Abluftfilter o.ä.) vorzusehen. Über Art und Umfang beizubringender Unterlagen ist sachgerecht auf Ebene nachfolgender Verfahren zu entscheiden, wenn ein Ansiedlungsvorhaben entsprechend konkretisiert ist.</p>

Bürgermeister Möller empfahl, die textliche Festsetzung 1c. zu ergänzen und Freiflächenphotovoltaik-anlagen komplett auszuschließen. Dieser Empfehlung stimmte der Ausschuss einstimmig zu.

**Nach kurzer Beratung fasste der Ausschuss folgende Beschlüsse:**

- 2.1 2.-II Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Molbergen**
  - a) **Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken**
- 2.2 Bebauungsplan Nr. 56 „Peheim, Gewerbegebiet östlich Linderner Straße“**
  - a) **Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken**

Die, zu den im Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken formulierten Abwägungsempfehlungen werden einstimmig, bei einer Enthaltung durch Ratsherr Günther Koopmann bestätigt und zur Beschlussfassung dem Verwaltungsausschuss übergeben.

- 2.1 2.-II Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Molbergen**
  - b) **Feststellungsbeschluss**
- 2.2 Bebauungsplan Nr. 56 „Peheim, Gewerbegebiet östlich Linderner Straße“**
  - b) **Beschluss als Satzung gem. § 10 BauGB**

Dem Rat wird einstimmig empfohlen den Feststellungsbeschluss über die 2.-II Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Molbergen zu fassen, sowie den Bebauungsplan Nr. 56 „Peheim, Gewerbegebiet östlich Linderner Straße“ als Satzung gem. § 10 BauGB zu beschließen.

- 3. Bebauungsplan Nr. 64 „Am Buchenbaum II“**
  - a) **Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken**
  - b) **Beschluss als Satzung gem. § 10 BauGB**

Herr Homm erläuterte den Anwesenden die Lage des Plangebietes und den Inhalt des Bebauungsplanes. Er wies darauf hin, dass die Gemeinde hier nunmehr in Nordöstlicher Richtung an die Grenze der künftigen Wohnbauentwicklung stösst.

Sodann ging Herr Homm auf die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen ein und stellte die Abwägungsempfehlungen vor:

Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH – Technische Infrastruktur Niederlassung Nord-West (PTI 12 PPB 3) vom 09.01.2012</p> <p>zu der o.a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	



<p>Das neue Baugebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Leider stehen zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebiets die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Versorgung des Baugebiets bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 234-6550, so früh wie möglich, mindestens 6 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die Ebene der Erschließungsplanung bzw. die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen und werden zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig beachtet.</p>
<p><b>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV), Brake vom 19.01.2012</b></p> <p>In unserem Schreiben vom 07.06.2011 – Tla-665/11/Sa-Ca – haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem o.g. Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p> <p><b>OOWV Brake, Georgstraße 4, 26919 Brake vom 07.06.2011</b></p> <p>Wir haben den o.g. Bebauungsplan zur Kenntnis genommen. Die nachfolgende Stellungnahme gliedert sich in zwei Punkte:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Trinkwasser</li> <li>2. Schmutzwasser</li> </ol> <p><b><u>1. Trinkwasser</u></b></p> <p>Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die</p>	<p>Leitungen des OOWV werden von der geplanten Bebauung nicht berührt.</p> <p>Die Hinweise betreffen die Ebene der Erschließungsplanung bzw. die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen und werden zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig beachtet.</p>

Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.

Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.

Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.

Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten, um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.

Im Interesse des der Gemeinde obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.

Für die Planung der Abwasser- und Trinkwasseranlagen im Baugebiet, ist ein verbindlicher Deckenhöhenplan des Straßenendausbaus erforderlich!

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

## **2. Schmutzwasser:**

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung (Freigefällekanäle DN 200 im Baugebiet B-Plan Nr. 54 „Am Buchenbaum“) angeschlossen werden.

Zur Reinigung der anfallenden Abwässer stehen seitens der örtlichen Kläranlage ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Wie schon in der

Stellungnahme zum B-Plan Nr. 54 „Am Buchenbaum“ beschrieben, muss das Pumpwerk Nr. 9 „Zum Kavenkamp“ hydraulisch aufgerüstet werden.

Ob der Anschluss des Planungsgebietes an unser Kanalnetz im Freigefälle erfolgen kann oder Hebeanlagen notwendig werden, ist von den Ausbauhöhen im Planungsgebiet abhängig und im Verlauf der weiteren Planungen zu ermitteln.

Falls ein Pumpwerk erforderlich wird, ist eine ca. 30 m<sup>2</sup> große Fläche vorzuhalten. Bei der Standortwahl dieser Fläche ist die Anfahbarkeit für Spül- und Wartungsfahrzeuge zu berücksichtigen.

Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Gemeinde Molbergen durchgeführt werden.

Ein Schutzstreifen, der 1,5m rechts und 1,5m links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen.

Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.

Auf die Einhaltung der zurzeit gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.

Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Gemeinde, um folgende Punkte

- Geländehöhen
- Grundstücksparzellierung
- Anfallende Abwassermengen

zu klären.

Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.

Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Awerbeck von unserer Betriebsstelle in Thülsfelde, Tel: 04495 / 924111, in der Örtlichkeit an.

Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.

<p><b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Oldenburg vom 24.01.2012</b></p> <p>Es bestehen forstlicherseits keine Bedenken, da die Baugrenzen mit einem Mindestabstand von 20 m zum Waldrand festgesetzt wurden, die Errichtung von baulichen Nebenanlagen im Nahbereich des Waldes eingeschränkt sind und eine lückenlose Einfriedung der Baugrundstücke entlang des Waldrandes vorgesehen ist.</p>	<p>Es wird begrüßt, dass aus forstlicher Sicht auf Grund der im Plan getroffenen Festsetzungen keine Bedenken mehr gegenüber der Planung bestehen.</p>
<p><b>Landkreis Cloppenburg 67 – Amt für Planung, Natur und Umwelt 67.2.3 Bauleitplanung vom 30.01.2012</b></p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Bereits in der letzten Stellungnahme habe ich darauf hingewiesen, dass zum Schutz des Waldes die Baugrenzen in einem Abstand von 20 zum Wald festgesetzt wurden. Zum dauerhaften Schutz des Waldes, sind in dieser „nicht überbaubaren Fläche“ sämtliche Versiegelungsmaßnahmen – zumindest in Form von Gebäuden – auszuschließen. Im Bebauungsplan findet sich diesbezüglich keine textliche Festsetzung.</p> <p><u>untere Wasserbehörde:</u> Es bestehen keine grundsätzlichen wasserrechtlichen Bedenken hinsichtlich des geplanten Bebauungsplangebietes.</p> <p>Im Plangebiet vorhandene Gewässer sind aus dem vorgelegten Kartenauszug nicht erkennbar. Soweit Gewässer im Sinnes des Wasserrechts bei der weiteren Entwicklung der Siedlung betroffen sind, sind die Vorgaben des WHG und des NWG zum Schutze der Gewässer zu beachten.</p> <p>Erforderliche wasserrechtliche Planfeststellungen, Plangenehmigungen, Genehmigungen oder Erlaubnisse werden durch die gemeindliche Bauleitplanung nicht ersetzt. Sie sind daher stets gesondert bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Diese Forderung ist grundsätzlich am besten durch die Niederschlagswasserversickerung umzusetzen, die auch mehr oder weniger bei nicht sehr durchlässigem Boden über die begrünte Bodenzone erfolgen kann, wenn diese</p>	<p>Der Anregung in der Stellungnahme zum Vorverfahren ist die Gemeinde gefolgt, in dem die textliche Festsetzung Nr. 10 in den Plan aufgenommen wurde, zum Schutz der Walrandzone. Dies ist hier offenbar übersehen worden.</p> <p>Wie festgestellt sind Oberflächengewässer im Plangebiet nicht vorhanden.</p> <p>Der Hinweis zu den notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen und Erlaubnissen wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ausführungen finden sich bereits in der Begründung.</p> <p>Die Hinweise zu denkbaren Versicherungsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken wird zur Kenntnis genommen. Wie ausgeführt bleibt dies den Bauherren bzw. Grundstückseigentümern überlassen.</p>

<p>20 bis 30 cm vertieft angelegt werden. Das Niederschlagswasser eines großen Teils der befestigten Flächen kann dann ohne Fassung auf diese Flächen abgeleitet werden (zur Versickerung oder gedrosselten Weiterleitung in die öffentliche Entsorgungseinrichtung). Die verantwortungsvolle Umsetzung dieser Forderung ist Sache des Bauherrn bzw. des Grundstückseigentümers.</p> <p>Die geplante Ableitung des Oberflächenwassers in das Regenrückhaltebecken des Bebauungsplanes Nr. 46 „Tegelkamp“ ist gemäß ATV 117 neuester Fassung nachzuweisen. Es wird keine Ableitmenge größer als die des landwirtschaftlichen Abflusses von 1,3 l/sec*ha genehmigt. Das erforderliche Speichervolumen und der mittlere Abflussbeiwert sind nachzuweisen.</p> <p>Vorhandene Gewässer, wozu auch Wegeseitengräben gehören, sind zu erhalten.</p>	<p>Das Oberflächenwasser soll dem vorhandenen Regenrückhaltebecken (RRB) im Norden des Bebauungsplanes Nr. 46 („Tegelkamp“) zugeleitet werden, dort zum Teil versickert und anschließend gedrosselt in die weiter nordwestlich gelegene Vorflut abgeleitet werden. Eine Entwässerungsplanung für diesen Bauabschnitt wird rechtzeitig erarbeitet und mit der zuständigen Wasserbehörde und der Friesoyther Wasseracht abgestimmt werden. Der Kapazitätsnachweis wird in diesem Zusammenhang nach den dafür maßgebenden Bestimmungen geführt. Der Oberflächenwasserabflusses wird so begrenzt, dass die Vorflut nicht überlastet wird.</p> <p>Der Hinweis, dass vorhandene Gewässer zu erhalten sind, wird zur Kenntnis genommen. Wie weiter oben festgestellt sind im Plangebiet jedoch solche nicht vorhanden.</p>
<p><b>Herr Josef Wehage, Molbergen (und Herr Johannes Meyer, Lönigen) vom 31.01.2012</b></p> <p>Herr Meyer bat mich darum, ihn in meinem Schreiben mit einzubeziehen, da er auf Grund seines Krankenhausaufenthaltes in Hannover verhindert ist.</p> <p>Wie Sie bereits unseren Schreiben vom 14.06.2011 entnehmen konnten, fordern wir einen festen Zaun (Industriezaun, Höhe: 2 Meter), der einen Durchgang zu unseren Waldgrundstücken unmöglich macht.</p> <p>Der Bau des Industriezaunes soll durch die Gemeinde Molbergen erfolgen und nicht durch die Anlieger. Dieses soll vor Baubeginn geschehen, damit unsere Waldgrundstücke nicht als Lagerplatz bzw. Abfallentsorgungsplatz dienen.</p> <p>Sollten Schäden am Industriezaun entstehen, muss die Gemeinde Molbergen wieder für die Instandsetzung des Zaunes sorgen.</p> <p>Wir bitten um schriftliche Bestätigung.</p>	<p>Der Forderung der Einwender wird nicht gefolgt. Die Gemeinde hat auf die im Rahmen des Vorverfahrens abgegebenen Stellungnahmen der Waldeigentümer und der Forstbehörden reagiert, indem die Baugrenzen mit einem Mindestabstand von 20 m zum Waldrand festgesetzt wurden, die Errichtung von baulichen Nebenanlagen im Nahbereich des Waldes eingeschränkt wurde und nunmehr eine lückenlose Einfriedung von der Baugrundstücke entlang des Waldrandes vorgesehen ist. Die Einfriedung ist laut textlicher Festsetzung Nr. 10 als lückenloser Zaun ohne Tor von mindestens 1,0 m Höhe von den Grundstückseigentümern anzulegen und zu unterhalten. Dies hält die Gemeinde einerseits für zumutbar und andererseits für ausreichend. Die geforderte Zaunhöhe von 2 m und die „Industrie-Qualität“ sowie die Forderung nach einer Herstellung und Unterhaltung durch die Gemeinde ist jedoch unverhältnismäßig, sowohl was das Kosten-Nutzen-Verhältnis angeht als auch was den Eingriff in die Privatsphäre der künftigen Grundstückseigentümer betrifft, so dass diese</p>

	zurückgewiesen werden. In diesem Zusammenhang sei darauf verwiesen, dass das Forstamt Oldenburg auf Grund der nunmehr im Plan getroffenen Festsetzungen keine Bedenken mehr vorgetragen hat. Im Übrigen ist die befürchtete Lagerplatz bzw. Abfallplatzentsorgung durch die bestehende Gesetzeslage nicht zulässig.
--	---

**Nach kurzer Beratung fasste der Ausschuss folgende Beschlüsse:**

- 3. Bebauungsplan Nr. 64 „Am Buchenbaum II“**  
**a) Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken**

Die, zu den im Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken formulierten Abwägungsempfehlungen werden einstimmig bestätigt und zur Beschlussfassung dem Verwaltungsausschuss übergeben.

- 3. Bebauungsplan Nr. 64 „Am Buchenbaum II“**  
**b) Beschluss als Satzung gem. § 10 BauGB**

Dem Rat wird einstimmig empfohlen den Bebauungsplan Nr. 64 „Am Buchenbaum II“ als Satzung gem. § 10 BauGB zu beschließen.

- 4. Bebauungsplan Nr. 60 „Friedrich´s-Park-Centrum“**  
**hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses**

Bürgermeister Möller erläuterte den Anwesenden die Hintergründe zu diesem Tagesordnungspunkt:

Der Rat der Gemeinde Molbergen hat in seiner Sitzung am 01.09.2008 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Friedrichs-Park-Centrum“ beschlossen. Das Vorhaben kommt nicht mehr zur Ausführung, zum Einen konnte nicht nachgewiesen werden, dass die von der Gemeinde geforderte Finanzierung des Gesamtobjektes gesichert ist. Die geforderte Bankbürgschaft wurde nicht vorgelegt. Zudem ist die Solar AG in Hannover inzwischen insolvent. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bezogen auf ein bestimmtes Bauvorhaben. Da dieses spezielle Vorhaben definitiv nicht mehr durchgeführt wird, ist der Bebauungsplan aufzuheben.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Molbergen hat bereits in seiner Sitzung am 25. August 2010 einstimmig beschlossen, das Bauleitplanverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht weiter zu verfolgen. Aufgrund der Beschlusslage sollte der Bebauungsplan daher auch formell aufgehoben werden.

**Nach kurzer Beratung fasste der Ausschuss einstimmig folgenden Beschluss:**

**Dem Rat der Gemeinde Molbergen wird vorgeschlagen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 „Friedrich´s-Park-Centrum“ aufgrund Nichtrealisierung des Vorhabens aufzuheben.**

5. **Bebauungsplan Nr. 66 „Nord-Westlich Industriestraße“ (Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**
- a) **Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken**
- b) **Beschluss als Satzung gem. § 10 BauGB**

Herr Homm stellte kurz die wesentlichen Grundzüge der Planung vor. Dabei erläuterte er die Lage Plangebietes und die Darstellungen des Planinhaltes und wies auf die unterschiedlichen Emissionskontingente (EK 1-3) und die Darstellung der Immissionsaufpunkte (IO) hin.

Desweiteren gab er eine kurze Beschreibung des Verfahrens nach § 13a BauGB.

Sodann ging Herr Homm auf die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen ein und stellte die Abwägungsempfehlungen vor:

Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
<p><b>Landkreis Cloppenburg</b>  <b>67 – Amt für Planung, Natur und Umwelt</b>  <b>67.2.3 Bauleitplanung</b>  <b>vom 15.12.2011</b></p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplanes nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Zunächst weise ich darauf hin, dass die Niedersächsische Gemeindeordnung seit dem 01.11.2011 durch das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz abgelöst wurde und daher die Präambel des Bebauungsplanes entsprechend umzustellen ist.</p> <p>Westlich an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 an, der ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, so dass beide Pläne eine größere Grundfläche als 20.000 m<sup>2</sup> ausweisen und somit dieser Plan nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden kann, es sei denn der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 60 wird vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 66 zurückgenommen.</p> <p>Bezug nehmend auf Seite 3 der Begründung wird dort ausgeführt, dass der Bebauungsplan insbesondere aufgestellt wird, um einem nördlich des Geltungsbereiches ansässigen Gewerbebetrieb Entwicklungsflächen bereit zu stellen. Ich weise darauf hin, dass der nördlich belegene Bereich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzurechnen ist und, wie im Lärmgutachten zu Recht angenommen, mit einem Schutzanspruch eines Mischgebietes eingestuft</p>	<p>Der Gesetzesverweis in der Präambel wird entsprechend der neuen Gesetzeslage umgestellt.</p> <p>Wie angeregt, wird der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 60 durch Ratsbeschluss vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 66 zurückgenommen, da das Verfahren ohnehin nicht weiter verfolgt wird.</p> <p>Die Anregung, die entstehende Lärmauswirkung auf der angesprochenen Hofstelle zu überprüfen, wird aufgegriffen. Der Schallgutachter wurde angefragt, welche Beurteilungspegel an der genannten Hofstelle bei der derzeitigen Kontingentierung zu erwarten sind. Im Ergebnis werden dort am nächstgelegenen vorhandenen Gebäude (s. Anlage IO 8.1 und IO 8.2) unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung (vorhandene und geplante GE-Gebiete) die</p>

<p>wurde. Da es sich bei dem dort ansässigen Betrieb um einen Betrieb handelt, der ohne Genehmigung in umgenutzten landwirtschaftlichen Gebäuden geführt wird, kann für den Bereich des Hofes nicht von anderen Schutzansprüchen als die eines Misch-/Dorfgebietes ausgegangen werden. Insofern ist zu untersuchen, ob das angenommene Emissionskontingent EK 3 mit 62/47dB(A) bis unmittelbar an die Hofstelle heranreichen kann, da es sich bei der Hofstelle, selbst wenn die Eigentümerin die Frau des Betriebsinhabers des Gewerbebetriebes ist, um ein unbeteiligtes Anwesen handelt.</p>	<p>Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB tags und 45 dB nachts und damit der Schutzanspruch gegenüber Gewerbelärm gerade eingehalten.</p> <p>Die ehemalige Hofstelle liegt - wie der Landkreis ausführt - nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sondern im Innenbereich innerhalb einer M-Flächendarstellung. Ein Nebeneinander von Mischgebiet und Gewerbegebiet führt hier vor dem Hintergrund der gewählten Emissionskontingente zu keinen erheblichen Immissionskonflikten, zumal von den benachbarten Nutzungen jeweils eine gegenseitige Rücksichtnahme bzw. Toleranz erwartet werden kann. Dies hält die Gemeinde auch im vorliegenden Fall für geboten und zumutbar. Demgegenüber wäre eine Absenkung des Emissionskontingentes mit Rücksicht auf die ehemalige Hofstelle kontra produktiv, da die benachbarten Gebäude auf der Hofstelle von dem Betrieb, der gleichzeitig Begünstigter dieser Planung ist, genutzt werden.</p>
<p>Auf der Hofstelle wird noch Tierhaltung betrieben, so dass zur Planung eine Aussage zur Geruchseinwirkung auf das Plangebiet gemacht werden muss.</p>	<p>In der Abwägung hält die Gemeinde daher eine Gewerbegebietsausweisung wie vorgenommen für zulässig. Im Übrigen hat das Gewerbeaufsichtsamt keine Bedenken gegenüber der Planung und dem vorgelegten Schallgutachten vorgetragen.</p>
<p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den v.g. Bebauungsplanentwurf.</p>	<p>Die Gemeinde wird mit dem Eigentümer der ehemaligen Hofstelle über eine Vereinbarung verhandeln mit dem Ziel, dass die Tierhaltung dort dauerhaft aufgegeben wird. Erst dann wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt. Durch die angestrebte Vereinbarung erübrigt sich dann auch die Problematik von Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung.</p>
<p>Westlich des Plangebietes befindet sich jedoch eine rechtlich anzunehmende Waldfläche. Laut Ausführungen im RROP, Seite 54 darf bei einem geringen Schutzpotenzial des Waldes und geringerer Beanspruchung des Waldrandes das Abstandsmaß zwischen Baugrenze und Waldrand 50 m nicht unterschreiten.</p>	<p>Hinsichtlich des notwendigen Abstandes der Baugrenze zum Restwald wurde ein Abstimmungsgespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises geführt. Demnach ist eine Unterschreitung des Baugrenzenabstandes in diesem Einzelfall einer Abwägung zugänglich, wenn diese entsprechend begründet wird. Die Begründung wird daher in Bezug auf den gewählten Waldabstand wie folgt ergänzt:</p>
	<p>„Laut RROP (beschreibende Darstellung mit Begründung) des Landkreises Cloppenburg aus dem Jahre 2005 soll der Abstand einer gewerblichen Bebauung auch bei geringem Schutzanspruch des Waldes 50 m nicht unterschreiten. In der Abwägung der Belange der notwendigen Gewerbe- und Siedlungsentwicklung und des Schutzes des Waldfunktionen untereinander, hält es die Gemeinde jedoch in diesem Fall für vertretbar, die Baugrenze mit nur 20 m Abstand vom Waldrand festzusetzen.</p>
	<p>Mittelfristig beabsichtigt die Gemeinde die</p>



<p>Im Bebauungsplan wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Soweit die Gemeinde nicht Eigentümerin des Pflanzstreifens bleibt, hat sie gegenüber den Grundstückseigentümern gem. § 178 BauGB das Pflanzgebot durchzusetzen.</p> <p><b><u>Untere Wasserbehörde</u></b> Es bestehen keine grundsätzlichen wasserrechtlichen Bedenken hinsichtlich des geplanten Bebauungsplangebietes.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (z.B. die Einleitung von Niederschlagwasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer) im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.</p> <p>Erforderliche wasserrechtliche Planfeststellungen, Plangenehmigungen, Genehmigungen oder Erlaubnisse werden durch die gemeindliche Bauleitplanung nicht ersetzt. Sie sind daher stets gesondert bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Folgende Punkte sind zu beachten: 1.) Für das Plangebiet ist die Beseitigung des Oberflächenwassers zu erklären.</p>	<p>Waldfunktionen der Restwaldfläche aufzuheben und zu ersetzen. Die Fläche soll mittelfristig einer Bebauung z.B. im Nutzungsrahmen eines Mischgebietes zugeführt werden, da sie sich auf Grund ihrer Lage nahe der Ortsmitte im Anschluss an bestehende Misch- und Gewerbegebiete und zwischen den örtlichen Hauptverkehrsstraßen „Cloppenburg Straße“ im Norden und „Kneheimer Weg“ im Südwesten dafür besonders anbietet. Hinzu kommt, dass der Wald vor wenigen Jahren kahl geschlagen wurde und sich derzeit nur Jungwuchs auf der Fläche befindet. Vor diesem Hintergrund bestehen hier derzeit keine Strukturen, die besonders empfindlich sind. Berücksichtigt man weiterhin die geplante Gewerbegebietentwicklung mit Emissionskontingentierung und einen künftigen Abstand von 20 m der Bebauung zum Restwald, so sind die potenziellen Auswirkungen von gewerblichen Immissionen auf diese Fläche nach Auffassung der Gemeinde als unkritisch zu betrachten. Außerdem wird als Pufferzone gegenüber dem Wald bzw. bezogen auf die mittelfristig hier zu entwickelnden Mischgebiete entlang der Plangebietsgrenze ein 5 m breiter Pflanzstreifen für standortheimische Laubgehölze festgesetzt.“</p> <p>Vor Satzungsbeschluss wird die Gemeinde die betroffenen Grundstückseigentümer im Sinne einer Nachbeteiligung über die geplante Entwurfsänderung (Pflanzstreifen) unterrichten und deren Zustimmung einholen.</p> <p>Die Gemeinde wird tatsächlich nicht Eigentümerin der festgesetzten Anpflanzflächen sein. Die Hinweise auf die rechtlichen Instrumente zur Durchsetzung des Pflanzgebotes werden von daher zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wird dem Flächeneigentümer bzw. dem künftigen Bauherren zur Kenntnis übergeben, da sie Hinweise für die nachfolgende Entwässerungs- und Ausführungsplanung bzw. die Realisierungsphase der Erschließungsmaßnahmen enthält.</p> <p>Außerdem wird die Begründung um ein Kapitel „7. Ver- und Entsorgung“ ergänzt. Die Nummerierung der nachfolgenden Kapitel wird entsprechend angepasst.</p> <p>„Auf Ebene des nachfolgenden Bauantragsverfahrens ist die ordnungsgemäße</p>
---	--

<p>2.) Die Ableitung von Oberflächenwasser ist auf den natürlichen Abfluss von 1,3 l/sec*ha zu begrenzen.</p> <p>3.) Die Ableitung von Oberflächenwasser in vorhandene Entwässerungseinrichtungen ist nachzuweisen.</p> <p>4.) Es sollte verstärkt die Versickerung von Oberflächenwasser auf den Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Flächen (private Grünflächen) vorgesehen sind, mit einbezogen werden.</p> <p>5.) Für die befestigten Gewerbeflächen ist sicherzustellen, dass das ins Gewässer eingeleitete Niederschlagswasser keine für Tiere und Pflanzen schädliche Stoffe enthält, insbesondere keine ölhaltigen und anderweitig wassergefährdenden Stoffe. Gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen zur Regenrückhaltung und Vorbehandlung des Niederschlagswassers vorzusehen.</p> <p>6.) Das anfallende Schmutzwasser ist der Kläranlage des OOWV zuzuleiten.</p> <p>Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 192 cbm pro Stunde (3200 l/min) bei GE/GI über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentlichen Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder –behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300m anzulegen.</p>	<p>Beseitigung des anfallenden Niederschlagswasser aufzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde hat im Verfahren darauf hingewiesen, dass die Ableitung von Oberflächenwasser auf den natürlichen Abfluss von 1,3 l/sec*ha zu begrenzen ist. Für die befestigten Gewerbeflächen ist sicherzustellen, dass das ggf. in Gewässer eingeleitete Niederschlagswasser keine für Tiere und Pflanzen schädliche Stoffe enthält, insbesondere keine ölhaltigen und anderweitig wassergefährdenden Stoffe. Gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen zur Regenrückhaltung und Vorbehandlung des Niederschlagswassers vorzusehen.</p> <p>Erforderliche wasserrechtliche Planfeststellungen, Plangenehmigungen, Genehmigungen oder Erlaubnisse werden durch die gemeindliche Bauleitplanung nicht ersetzt. Sie sind daher stets gesondert bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Das Schmutzwasser soll durch Anschluss das entsprechende Leitungsnetz der Kläranlage des OOWV zugeleitet werden.</p> <p>Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 192 cbm pro Stunde (3200 l/min) bei GE/GI 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 300m anzulegen.“</p>
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Lingen vom 19.12.2011</b></p> <p>Das Plangebiet liegt ca. 55 m südlich der Landesstraße 836 (Cloppenburger Straße) bzw. ca. 70 m nordöstlich der Kreisstraße 157 (Kneheimer Weg) in der Gemeinde Molbergen. Vorgesehen ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE). Die verkehrliche Erschließung erfolgt gem. tel. Rücksprache mit der Gemeinde Molbergen über die am südöstlichen Plangebietsrand angrenzende Industriestraße (Gemeindestraße).</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Straßenbauverwaltung Lingen keine Bedenken unter folgendem Hinweis:</p>	<p>Es wird auf der Planzeichnung folgender Hinweis angebracht:</p> <p>„Belange des Straßenverkehrs</p>

<p>Von der Landesstraße 836 und der Kreisstraße 157 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen, weist auf Folgendes hin: Von der Landesstraße 836 und der Kreisstraße 157 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“</p>
<p><b>OOWV, Brake vom 08.12.2011</b></p> <p>Wir haben den o.g. Bebauungsplan zur Kenntnis genommen. Die nachfolgende Stellungnahme gliedert sich in zwei Punkte:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Trinkwasser</b></li> <li><b>2. Schmutzwasser</b></li> </ol> <p><b><u>1. Trinkwasser</u></b></p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 100 und DN 40 des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandene Versorgungsleitung als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und</p>	<p>Die vom OOWV angesprochenen Leitungen verlaufen überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches und teilweise innerhalb des angrenzenden Straßenlandes der „Industriestraße“. Lediglich im Norden verläuft eine Trinkwasserleitung DN 40 in einem kurzen Abschnitt parallel zur „Industriestraße“ gerade innerhalb des Geltungsbereiches. Für sie wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des OOWV festgesetzt mit einer Breite von 1,5 m beiderseits der Leitungsachse, soweit der Streifen innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der unterirdischen Leitung in den Bebauungsplan mit folgender Bezeichnung: TW (für Trinkwasser) DN 40 OOWV.</p> <p>Die übrigen Hinweise betreffen die nachfolgende Entwässerungs- und Ausführungsplanung bzw. die Realisierungsphase der Erschließungsmaßnahmen und sollen zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig beachtet werden. Die Stellungnahme wird daher einschließlich der Plananlagen dem Flächeneigentümer bzw. dem künftigen Bauherren zur Kenntnis übergeben.</p>

Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.

Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.

Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten, um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.

Im Interesse des der Gemeinde obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.

Für die Planung der Abwasser- und Trinkwasseranlagen im Baugebiet, ist ein verbindlicher Deckenhöhenplan des Straßenendausbaus erforderlich!

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

## **2. Schmutzwasser**

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung (Freigefällekanäle DN 200 im Bereich der angrenzenden Industriestraße) angeschlossen werden.

Zur Reinigung der anfallenden Abwässer stehen seitens der örtlichen Kläranlage ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Sollten besonders abwasserintensive Betriebe angesiedelt werden, ist im Vorfeld der Erschließung zu prüfen, ob die vorhandenen Abwasserentsorgungsanlagen entsprechend aufgerüstet werden müssen.

Ob der Anschluss des Planungsgebietes an unser Kanalnetz im Freigefälle erfolgen kann oder Hebeanlagen notwendig werden, ist von den Ausbauhöhen im Planungsgebiet abhängig und

im Verlauf der weiteren Planungen zu ermitteln.

Falls ein Pumpwerk erforderlich wird, ist eine ca. 30 m<sup>2</sup> große Fläche vorzuhalten. Bei der Standortwahl dieser Fläche ist die Anfahrbarkeit für Spül- und Wartungsfahrzeuge zu berücksichtigen.

Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der Besonderen Regelungen für die Gemeinde Molbergen durchgeführt werden.

Ein Schutzstreifen, der 1,5m rechts und 1,5m links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifen-trasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen.

Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.

Auf die Einhaltung der zurzeit gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.

Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Stadt, um folgende Punkte

- Geländehöhen
- Grundstücksparzellierung
- Anfallende Abwassermengen

zu klären.

Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.

Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Averbek von unserer Betriebsstelle in Thülsfelde, Tel: 04495 / 924111, in der Örtlichkeit an.

Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.

<p><b>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Oldenburg, vom 23.12.2011</b></p> <p>Zu der o.a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 234-6644, so früh wie möglich, mindestens 6 Wochen vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsplanung bzw. die Realisierungsphase der Erschließungsmaßnahmen und sollen zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig beachtet werden. Die Stellungnahme wird daher einschließlich der Plananlagen dem Flächeneigentümer bzw. dem künftigen Bauherren zur Kenntnis übergeben.</p>
<p><b>EWE Netz GmbH, Netzregion Cloppenburg/Emsland vom 29.12.2011</b></p> <p>Wir haben den Planentwurf und die Begründung auf Ihrer Homepage eingesehen. Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Erkundigungs- und Sicherungspflicht</b>  Jeder muss damit rechnen, dass auf öffentlichen und privaten Grundstücken Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind. Daher besteht im Interesse von Sicherheit und Schutz die „Erkundigungs- und Sicherungspflicht“. Bauplanende und bauausführende Firmen müssen angewiesen werden, sich aktuelle Planauskunft bei der EWE Netz GmbH einzuholen.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsplanung bzw. die Realisierungsphase der Erschließungsmaßnahmen und sollen zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig beachtet werden. Die Stellungnahme wird daher einschließlich der Plananlagen dem Flächeneigentümer bzw. dem künftigen Bauherren zur Kenntnis übergeben.</p>
<p><b>Heinrich Niemann, Industriestraße 2 49696 Molbergen vom 19.12.2011</b></p> <p>Hiermit lege ich fristgerecht Widerspruch gegen den oben genannten Bebauungsplan Nr. 66 ein.</p> <p>Im Folgenden werde ich mich zum oben genannten Widerspruch äußern.</p> <p>Als Erstes sehe ich die Abstandsfläche zwischen dem Siedlungsbestand und der neuen Gewerbefläche als zu gering an, da aufgrund des auftretenden Lärmpegels mindestens eine Abstandsfläche von 20m, wie sie bei der geplanten Baugrenze (20 m) zum Restwald vorgesehen ist.</p> <p>Des weiteren sehe ich ein eingeschränktes Sichtverhältnis bei einer Bebauungslänge von 100 m, sowie einer Firsthöhe von 16m und einer Traufenhöhe von 10 m für den nördlichen Ausblick.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Baugrenze wird nunmehr mit einem Abstand von 20 m zur Grundstücksgrenze des Eigentümers festgelegt.</p> <p>Vor Satzungsbeschluss wird die Gemeinde den betroffenen Grundstückseigentümer im Sinne einer Nachbeteiligung über die geplante Entwurfsänderung (Versatz der Baugrenze) unterrichten und seine Zustimmung einholen.</p>

Alles in Allem steht somit eindeutig für mich fest, dass ein Abstand zur Gewerbefläche von 10 m als zu gering anzusehen ist. Daher fordere ich eine Baugrenze von mindestens 20 m zur Gewerbefläche.	
--	--

In der sich anschließenden Beratung, schlug Ratsherr Herbert Westerkamp vor, analog zum Bebauungsplan Nr. 56 die textlichen Festsetzungen um den Absatz zur Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen entsprechend zu ergänzen. Herr Homm wies darauf hin, dass dem Flächeneigentümer vor Satzungsbeschluss noch Gelegenheit zur Stellungnahme hinsichtlich dieser Ergänzung gegeben werden muss.

**Nach kurzer Beratung fasste der Ausschuss folgende Beschlüsse:**

- 5. Bebauungsplan Nr. 66 „Nord-Westlich Industriestraße“ (Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**  
**a) Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken**

Die, zu den im Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken formulierten Abwägungsempfehlungen werden einstimmig bestätigt und zur Beschlussfassung dem Verwaltungsausschuss übergeben.

- 5. Bebauungsplan Nr. 66 „Nord-Westlich Industriestraße“ (Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**  
**b) Beschluss als Satzung gem. § 10 BauGB**

Dem Rat wird einstimmig empfohlen den Bebauungsplan Nr. 66 „Nord-Westlich Industriestraße“ mit Ergänzung der textlichen Festsetzungen um den Absatz zur Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen (analog zum Bebauungsplan Nr. 56) als Satzung gem. § 10 BauGB zu beschließen.

- 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Peheim, westlich Markhauser Straße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**  
**a) Änderungsbeschluss**  
**b) Zustimmung zum Vorentwurf, Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB**

Bürgermeister Möller erläuterte den Anwesenden kurz die Gründe, die eine Änderung des Bebauungsplanes aus Sicht der Verwaltung erforderlich machen.

Im Baugebiet in Peheim ist bislang noch keine Bebauung einzelner Grundstücke erfolgt. Die bei der Verwaltung eingehenden Anfragen zeigen jedoch, dass auch hier überwiegend die im Trend liegende Staffelgeschossbauweise bevorzugt wird, die jedoch nach den momentanen Vorgaben des Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig ist. Um hier der Nachfrage gerecht zu werden und um der Bebauung des Gebietes in Peheim Anschub zu verleihen, soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass auch hier die Staffelgeschossbauweise zugelassen wird.

Herr Homm stellte daraufhin kurz den Planinhalt und die wesentlichen Änderungen vor. So werden in der Änderung des Bebauungsplanes die Traufhöhen auf nunmehr 6,50m (vorher 4,50m) festgesetzt. Darüber hinaus wird die I-Geschossigkeit festgesetzt und die zulässigen Dachneigungen auf bis zu 18° herabgesetzt.

In der sich anschließenden Beratung mahnte Ratsherr Herbert Westerkamp eine Überprüfung der Einhaltung der I-Geschossigkeit an. Diese sollte aus seiner Sicht auch bei einigen Wohnhäusern im Baugebiet „Am Buchenbaum“ überprüft werden.

**Nach kurzer Aussprache formulierte der Ausschuss einstimmig folgende Beschlussempfehlungen an den Rat:**

- 6. a) Dem Rat wird empfohlen, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Peheim, westlich Markhauser Straße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu beschließen**
- 6. b) Dem Rat wird empfohlen, dem Vorentwurf und der Beteiligung der Bürger, Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden zuzustimmen.**
- 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Keheimer Weg-Platerie Esch“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**
  - c) Änderungsbeschluss**
  - d) Zustimmung zum Vorentwurf, öffentliche Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB**

Bürgermeister Möller gab eine kurze Einführung in diesen Tagesordnungspunkt und wies darauf hin, dass die Freie Evangeliums Christengemeinde bereits in einem ersten Bauabschnitt ihr Gemeindehaus erweitert hat und nunmehr im zweiten Bauabschnitt die Erweiterungsmaßnahmen abschließen möchte. In der Vergangenheit wurde in vielen Gesprächen über die Nutzung diskutiert und nach Klärung dieser Punkte wurde der Gemeinde die Erweiterungsmöglichkeit in Aussicht gestellt.

Anschließend stellte Herr Homm die Darstellungen der Änderung sowie die textlichen Festsetzungen hierzu vor.

So wird die vorhandene Baugrenze im südlichen Bereich teilweise bis auf ca. 1,0 m an das vorhandene Gebäude zurückgesetzt. Im nördlichen Teil wird das Baufenster dafür um die Größe des geplanten Anbaus (II. Bauabschnitt) erweitert. Hieraus ergibt sich eine Vergrößerung des Bauteppichs um netto 106 m<sup>2</sup>. Weitere Erweiterungsmöglichkeiten bestehen dann nicht mehr.

Bezüglich der textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Kindertagesstätten und Schulen, erfolgt eine Orientierung am Text der zwischen der Gemeinde Molbergen und der Freien Evangeliums-Christengemeinde e.V. getroffenen Vereinbarung.

In der folgenden Beratung äußerte sich Ratsherr Herbert Westerkamp kritisch zu den Erweiterungsplänen der Freien Evangeliums-Christengemeinde. Seiner Ansicht nach, seien die vorhandenen Räumlichkeiten für die vor Ort lebenden Menschen vollkommen ausreichend.



Bürgermeister Möller äusserte zu einer Nutzung für rein kirchliche Zwecke keine Bedenken, zumal die Einrichtung von Kindertagesstätten und Schulen für die Freie Evangeliums-Christengemeinde ausgeschlossen sei. Die Führung der Kindergärten und Kindertagesstätten bleibt in der Gemeinde Molbergen wie bisher der katholischen Kirche vorbehalten.

**Im Anschluss an die Aussprache formulierte der Ausschuss einstimmig, bei einer Enthaltung durch den Ratsherrn Herbert Westerkamp folgende Beschlussempfehlungen an den Rat:**

- 7. a) Dem Rat wird empfohlen, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Kneheimer Weg-Platerei Esch“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu beschließen**
- 7. b) Dem Rat wird empfohlen, dem Vorentwurf und der Beteiligung der Bürger, Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden zuzustimmen.**
  
- 8. Änderung von Bebauungsplänen zwecks Aufhebung von Kinderspielplätzen im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**
  - a) Bebauungsplan Nr. 3 „Molbergen West“**
    - aa) Änderungsbeschluss**
    - ab) Zustimmung zum Vorentwurf, öffentliche Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB**
  - b) Bebauungsplan Nr. 23 „Dweracker“**
    - ba) Änderungsbeschluss**
    - bb) Zustimmung zum Vorentwurf, öffentliche Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB**
  - c) Bebauungsplan Nr. 31 „Tulpenstraße-West“**
    - ca) Änderungsbeschluss**
    - cb) Zustimmung zum Vorentwurf, öffentliche Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB**

In den Bebauungsplangebieten B-Plan Nr. 3 „Molbergen West“, B-Plan Nr. 23 „Dweracker“ und B-Plan Nr. 31 „Tulpenstraße-West“ sollen die ausgewiesenen Spielplatzflächen durch Änderung der Bebauungspläne aufgehoben werden und als bebaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden. Diese Spielplätze werden nicht zweckentsprechend genutzt. Teilweise waren dort Spielplätze vorhanden, die größtenteils aufgrund gravierender Mängel zurückgebaut werden mussten. Die Flächen liegen nunmehr brach und müssen vom gemeindlichen Bauhof unterhalten und gepflegt werden. Bei Neuausweisung als Baugrundstücke ließen diese Plätze sich voraussichtlich gut vermarkten.

Die zukünftige Nutzung lehnt sich an die Vorgaben der bestehenden Bebauungspläne an. Lediglich für die Fläche aus dem B-Plan Nr. 23 wird abweichend die I-Geschossigkeit festgesetzt. Hier ist ansonsten eine zweigeschossige Bauweise zulässig, die aber bei der Erstbesiedelung nicht ausgereizt wurde.

In der anschließenden Beratung sprach sich der Ausschuss einstimmig für eine Aufhebung der Spielplatzflächen und eine Neuausweisung der Flächen als bebaubare Grundstücksflächen in Anlehnung an die vorh. Bauungen aus.

**Abschließend wurde zusammenfassend folgender Beschluss gefasst:**

**Dem Rat wird empfohlen zu den Bebauungsplänen Nr. 3 „Molbergen West“, Nr. 23 „Dweracker“ und Nr. 31 „Tulpenstraße-West“ die Änderungsbeschlüsse zu fassen, sowie den Vorentwürfen und der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zuzustimmen.**

**9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Vor dem Holte“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

**a) Änderungsbeschluss**

**b) Zustimmung zum Vorentwurf, öffentliche Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB**

Bürgermeister Möller gab eine kurze Einführung in den Tagesordnungspunkt indem er die Lage des Plangebietes und die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten erläuterte. Demnach ist hier in zentraler Ortslage ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine entsprechende Nutzung liegt zurzeit nicht vor. Theoretisch könnte aber jederzeit ein Betrieb kommen und die Flächen beplanen. Aus diesem Grunde ist eine Änderung des Bebauungsplanes aus Sicht der Verwaltung erforderlich.

Herr Homm erläuterte den Anwesenden die Grundzüge der Planänderung. Festgesetzt werden soll ein Mischgebiet (bislang eingeschränktes Gewerbegebiet und tlw. eingeschränktes Mischgebiet) mit zweigeschossiger, offener Bauweise (GRZ 0,6 / GFZ 1,2) mit zulässigen Traufhöhen bis 6,5m.

Für die im vorh. Bebauungsplan ausgewiesene Maßnahmenfläche versprach Bürgermeister Möller Klärung mit dem Landkreis Cloppenburg.

Auf Nachfrage des Rats Herrn Herbert Westerkamp bestätigte Bürgermeister Möller, dass die Fläche nach der Planänderung theoretisch auch für einen Rathausneubau verwertbar sei.

Rats Herr Wilhelm Kreuzmann erkundigte sich nach möglichen, vorgeschriebenen prozentualen Anteilen von Gewerbe und Wohnen im Mischgebiet. Bürgermeister Möller erwiderte, dass hierzu keine Festsetzungen getroffen seien.

**Nach kurzer Beratung fasste der Ausschuss einstimmig folgenden Beschluss:**

**Dem Rat wird empfohlen zum Bebauungsplan Nr. 30 „Vor dem Holte“ den Änderungsbeschluss zu fassen, sowie dem Vorentwurf und der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zuzustimmen.**

## 10. Künftige Wohnbauentwicklung im Gemeindeteil Molbergen

Für die grundsätzliche Entwicklung der Gemeinde Molbergen und schließlich einer langfristigen Bestandssicherung von Schulen, Kinderkrippen, Kindergarten und Freizeitangeboten ist die Vorhaltung eines ständigen Bauplatzangebotes von Wichtigkeit und besonderer Bedeutung.

Die kommunale Bevölkerungsentwicklung folgt nicht nur allgemeinen Trends, sondern ist auch lokalpolitisch beeinflussbar durch

- Baulandausweisung
- Gewerbegebietsausweisung und damit Gewerbeansiedlung
- Bildungsangebote
- Freizeitwertsteigerung

Für die Gemeinde Molbergen lässt sich bezüglich der Wohnbaulandausweisung folgendes feststellen:

- Im Gemeindegebiet gab es in der jüngeren Vergangenheit bei der Bereitstellung von Wohnbauland keine Engpässe
- Die Preisentwicklung für Wohnbauland verlief in den letzten Jahren moderat
- Die Entwicklungstendenzen zeigen eine ungeminderte Nachfrage nach Baugrundstücken.

Es ist davon auszugehen, dass diese Faktoren zumindest in naher Zukunft stabil bleiben, so dass die Wohnbaulandausweisung zu einem gewissen Grad in den nächsten Jahren anhalten wird.

Für die Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Molbergen wird das freistehende Einfamilienhaus weiter Gegenstand der Hauptnachfrage sein. Der Mietwohnungsbau und der verdichtete Wohnungsbau werden für die Flächenvorsorge nicht eine derartige Bedeutung haben. Anders sieht die Nachfrage nach Wohnraum mit Wohnqualität im Alter aus. Stichwort: Betreutes Wohnen. Auch für diesen Personenkreis wird die Gemeinde ein Baulandangebot in Zentrumsnähe vorhalten müssen.

Festzustellen bleibt, dass eine weitere Wohnbaulandausweisung im Bereich „Am Buchenbaum“ derzeit nicht mehr möglich ist. Zum einen aufgrund der angrenzenden Waldflächen, zum anderen auf Grund eines einzuhaltenden Abstandes zur Hofstelle Tebben.

Es ist daher darüber zu beraten und zu entscheiden, in welcher Richtung im Gemeindegebiet eine Wohnbauentwicklung in den nächsten Jahren überhaupt noch möglich ist und stattfinden soll.

Da im Südosten der Gemeinde bereits ein zusammenhängender gewerblicher Ansatz besteht, sollte hier keine weitere Wohnbauentwicklung stattfinden, um auch in Zukunft Immissionsbedingte Konflikte mit empfindlichen Nutzungen zu vermeiden. Im Süden und Südwesten von Molbergen bestehen zwar grundsätzlich auch Potentiale für eine Wohnbauentwicklung, doch befinden sich hier mehrere landwirtschaftliche Betriebe, die durch eine Siedlungsentwicklung, soweit möglich nicht eingeschränkt werden sollten.

Eine Siedlungsentwicklung nach Westen ist, abgesehen von einer Arrondierung und Nachverdichtung vorhandener Siedlungsstrukturen, entlang der L 836 „Peheimer Straße“ nach dem Inhalt des Flächennutzungsplanes 2002 ungünstig, da hier die Niederungsbereiche um das Naturschutzgebiet „Molberger Dose“ beginnen. Trotz alledem sollte man diesen Bereich von einer näheren Prüfung nicht ausschließen.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2002 sieht dagegen eine Entwicklung im Norden des Ortes vor. Zum einen gibt es in diesem Bereich keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr. Gleichzeitig ist eine geringe Entfernung zum vorhandenen Schul- und Sportstandort sowie Kinderkrippe und Kindergarten gegeben. Mit der Flächennutzungsplanänderung 2002 wurde eine weitere Abrundung der Ortsentwicklung nach Norden verfolgt, wobei der Entwicklungsspielraum soweit ausgeschöpft wurde, das für die Zukunft die Möglichkeit erhalten bleibt eine Ortsumgehungstraße nördlich des Ortes entlang zu führen.

In einem ersten Schritt sollten für nachstehende mögliche Plangebiete Gutachten zu Geruchemissionen und -immissionen eingeholt werden, um vorab zu klären welche Bereiche überhaupt für Wohnbauentwicklung noch in Frage kommen. Vorgeschlagen werden folgende Untersuchungsbereiche.

- 1. Westlich L 836 „Peheimer Straße“. Der Bereich zwischen den Straßen „Zur Molberger Dose“, „Moorstraße“ und L 836.**
- 2. Der Bereich nördlich des Ortes. Das Areal zwischen der Gemeindestraße „Kuhmoor“ und nördlich der Gemeindestraße „Moorhook“.**
- 3. Der Bereich nördlich der Gemeindestraße „Bergfeld“.**
- 4. Der Bereich unmittelbar angrenzend an das Baugebiet Nr. 36 „Hinter der Vikarie“ im Anschluss an das Seniorenheim „St. Franziskus“.**

Sowohl vom TÜV Nord in Hamburg als auch von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Geschäftsbereich Cloppenburg, wurden Angebote für ein entsprechendes Geruchsgutachten eingeholt. Der Gemeinde liegen mit Datum vom 07.02. bzw. 21.02.2012 folgende Angebote vor:

- a) TÜV Nord, Hamburg, Festpreis für die Planbereiche 1 bis 3 = **4.500,00 € zuzgl. MwSt.**  
In diesem Festpreis sind jeweils sämtliche anfallenden Nebenkosten enthalten.
- b) Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Geschäftsbereich Cloppenburg. Je Planbereich 1.430,00 € = **Gesamt 4.290,00 € zuzgl. MwSt.**.. In diesem Preis sind ebenfalls sämtliche anfallende Nebenkosten enthalten.

In der sich anschließenden Diskussion wurde vorgeschlagen, dass Untersuchungsgebiet Nr. 3 etwas auszuweiten und zusätzlich auch die Hofstelle Tebben mit einzubeziehen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass diese langfristig aufgegeben wird.

**Abschließend stimmte der Ausschuss der vorgeschlagenen Vorgehensweise einstimmig zu. Die Gemeindeverwaltung erhält den Auftrag, die vorgestellten, möglichen Erweiterungsflächen für die künftige Wohnbaulandentwicklung zu den genannten Konditionen untersuchen zu lassen.**

## **11. Mitteilungen und Anfragen**

Mitteilungen und Anfragen lagen nicht vor.

Schluss der Sitzung gegen 19:57 Uhr.

Vorgelesen, genehmigt, unterschrieben

Vorsitzender  
gez. Wilhelm Kreutzmann

Protokollführer  
gez. Marco Herzog