

# Niederschrift

Über die 2. Sitzung des Ausschusses für **Bau, Planung, Umwelt und Energie** des Rates der Gemeinde Molbergen in der Kommunalwahlperiode 2011-2016 am Montag, 14. Mai 2012, 17:00 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses in Molbergen.

## Anwesend waren:

### 1. Vorsitzender:

Ratsherr Wilhelm Kreuzmann, Peheim (ab TOP 3)

### 2. Ausschussmitglieder:

Ratsherr Berthold Tebben, Peheim (als Vertreter für Theodor Bruns, Molbergen)  
Ratsfrau Elisabeth Bunten, Molbergen  
Ratsherr Johannes Hukelmann, Dwerge  
Ratsherr Günther Koopmann, Peheim  
Ratsherr Bernhard Schürmann, Resthausen  
Ratsherr Herbert Westerkamp, Molbergen  
(es fehlte Ratsherr Wolfgang Brinkmann, Ermke)

### 3. beratend:

Dipl.-Ing. Thomas Homm (Planungsbüro TOPOS)

### 4. Zuhörer:

Ratsherr Antonius Lamping, Molbergen  
Ratsherr Hubert Thien, Peheim  
Ratsfrau Nadja Kurz, Molbergen  
Ratsherr Bernard Greten, Stalförden  
Ratsherr Waldemar Boxhorn, Molbergen (ab TOP 8 tlw.)

### 5. Verwaltung:

Bürgermeister Ludger Möller, Molbergen  
allgem. Vertreter des Bürgermeisters Andreas Unnerstall, Cloppenburg  
Dipl.-Ing. Marco Herzog, Barßel zugl. Protokollführer

## Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit des Ausschusses.
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Energie vom 22.02.2012
3. 6. Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes
  - a) Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken
  - b) Zustimmung zum Vorentwurf und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

4. Bebauungsplan Nr. 62 „Molberger Busch III“
  - a) Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken
  - b) Zustimmung zum Vorentwurf und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB
  
5. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Kneheimer Weg – Platerei Esch“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB
  - a) Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken.
  - b) Beschluss als Satzung gem. § 10 BauGB
  
6. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Peheim, Westlich Markhauser Straße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
  - a) Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken
  - b) Beschluss als Satzung gem. § 10 BauGB
  
7. Bebauungsplan Nr. 67 „Nördlich Vahrener Weg“
  - a) Aufstellungsbeschluss
  - b) Zustimmung zum Vorentwurf und frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
  
8. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsteil Peheim“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
  - a) Änderungsbeschluss
  - b) Zustimmung zum Vorentwurf und Auslegungsbeschluss gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB
  
9. Mitteilungen und Anfragen

Die mit der Einladung vom 03. Mai 2012 zugestellte Tagesordnung wurde wie folgt abgewickelt:

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

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende Herbert Westerkamp eröffnete die Sitzung um 17:08 Uhr (Der Vorsitzende Wilhelm Kreuzmann kam mit Verspätung und übernahm die Leitung ab TOP 3). 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.

## 2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Energie vom 22.02.2012

Gegen die o.g. Niederschrift, welche allen Ausschussmitgliedern zugestellt worden war, wurden keine Einwendungen erhoben. Die Niederschrift wurde unverändert einstimmig, bei zwei Enthaltungen durch die Ratsherren Johannes Hukelmann und Berthold Tebben, die an der Sitzung nicht teilgenommen hatten, genehmigt.

## 3. 6. Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes

- a) Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken
- b) Zustimmung zum Vorentwurf und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

## 4. Bebauungsplan Nr. 62 „Molberger Busch III“

- a) Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken
- b) Zustimmung zum Vorentwurf und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Aufgrund des direkten inhaltlichen Zusammenhangs wurden die Tagesordnungspunkte 3 und 4 zusammen behandelt.

Nach einer kurzen Vorstellung des Plangebietes der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 62 „Molberger Busch III“ einschl. der Darstellung der Planinhalte, stieg Herr Homm in die Erläuterung der eingegangenen Stellungnahmen und der hierzu erarbeiteten Abwägungsempfehlungen ein.

Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
<p><b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems, Oldenburg vom 14.03.2012</b></p> <p>Gegen die o.g. Planung bestehen forstlicherseits keine Bedenken. Sollten die externen Ersatzmaßnahmen Wald betreffen, sollten diese in Zusammenarbeit mit unserem zuständigen Bezirksförster Herrn Erich Delfs Tel.: 04955 / 935234 erfolgen.</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>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Lingen vom 29.03.2012</b></p> <p>Die Plangebiete liegen unmittelbar südlich der Landesstraße 836 (Cloppenburger Straße) in der Gemeinde Molbergen. In Bezug auf die Landesstraße liegen die Plangebiete <u>außerhalb</u> der Ortsdurchfahrt gem. § 4 Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG). Vorgesehen ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE). Die Gewerbegebiete sollen über die Gemeindestraße „Zum Gewerbegebiet“ an die</p>	

Landesstraße 836 (Cloppenburger Straße) im Norden bzw. an den „Kneheimer Weg“ (K 157) im Westen angebunden werden.

Bezüglich des geplanten Ausbaues des Knotenpunktes L836/Zum Gewerbegebiet mit Herstellung einer Linksabbiegespur wird auf die rechtskräftige Vereinbarung zwischen dem Land und der Gemeinde Molbergen vom 29.09./04.10.2011 hingewiesen.

In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Aufstellung der Bebauungspläne keine Bedenken unter folgenden Auflagen:

1. Die im Bebauungsplanentwurf eingetragene 20m Bauverbotszone entlang der Landesstraße 836 bitte ich textlich zu kennzeichnen mit:  
**„20 m Bauverbotszone gem. § 24 Abs.1 NStrG“**

Zu der Bauverbotszone (§24 Abs. 1 NStrG) ist folgender Hinweis nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen:

„Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraße 836 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und bauliche Anlagen im Sinne der Nieders. Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar und mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.“

2. Im Bebauungsplanentwurf ist entlang der Landesstraße 836 ein Zu- und Abfahrtsverbot durch Planzeichen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) bis auf den Bereich der Grundstücksbreite der vorhandenen Hofstelle und einen 12 m breiten Zu- und Abfahrtsbereich ca. 80 m westlich der Einmündung der Gemeindestraße (Zum Gewerbegebiet) festgesetzt.

a) Hinweis zur Erschließung der Hofstelle zur L836:

Gemäß § 20 Abs. 2 Nieders. Straßengesetz – NStrG – gelten Zufahrten und Zugänge zu Landes- und Kreisstraßen als Sondernutzung im Sinne des § 18, wenn sie neu angelegt oder geändert werden.

Rechtmäßig bestehende Zufahrten und Zugänge zur Landesstraße 836 haben nur dann Bestandsschutz, wenn die Nutzung des dazugehörigen Grundstückes und damit auch die Nutzung von Zufahrt und Zugang nicht geändert wird.

Zufahrten oder Zugänge werden geändert, wenn sie baulich verändert (z.B. verlegt oder verbreitert) werden oder gegenüber dem jetzigen Zustand einem erheblich größeren oder einem andersartigen Verkehr dienen sollen. Sollten Zufahrten oder Zugänge, die von alters her unwiderruflich oder Kraft Gemeingebrauchs

zu 1.:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Bauverbotszone wird entsprechend auf dem Plan gekennzeichnet und im Abschnitt „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ textlich aufgeführt.

zu 2. a):

Das Zu -und Abfahrtsverbot entlang der L 836 wird auch im Bereich der Hofstelle festgesetzt. Ausgenommen bleibt jedoch die bestehende Zufahrt, die zur Hofstelle mit Wohnhaus führt, da die Gemeinde davon ausgeht, dass diese auch künftig für landwirtschaftliche und private Zwecke wie bisher genutzt wird. Im Falle einer weiteren erheblichen gewerblichen Entwicklung des Grundstück ist für eine ausreichende rückwärtige Erschließung durch eine Straßenverkehrsflächen-Festsetzung im Bebauungsplan gesorgt.

Bestehende Zufahrten haben Bestandsschutz. Die entsprechenden Ausführungen der NLStBV zu Zu- und Abfahrten bei Nutzungsänderungen werden in der Begründung entsprechend ergänzt.

<p>bestehen, so geändert werden, dass dies einer Neuanlage gleichkommt, so verlieren die Zufahrten oder Zugänge ihren Bestandsschutz und gelten als Sondernutzung. Entsprechend gilt, wenn Zufahrten oder Zugänge <u>erhebliche Kapazitätserweiterung</u> erfahren oder eine andere funktionelle Zweckbestimmung erhalten. Die Zufahrt zur Landesstraße ist dann aufzuheben.</p> <p>b) <u>gepl. Erschließung eines Betriebes wie z.B. einer Tankstelle zur L836:</u>  Nach § 24 Abs. 1 Nr. 2 Nieders. Straßengesetz (NStrG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen, die über Zufahrten an die Landesstraße angeschlossen werden sollen, <u>nicht</u> errichtet werden.  Nach § 24 Abs. 7 NStrG kann die Straßenbaubehörde im Einzelfall eine Ausnahme von dem Bauverbot des Absatzes 1 zulassen, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.  Die Zulassung einer Ausnahme ist aus meiner Sicht mit den öffentlichen Belangen (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Straße des überörtlichen Verkehrs) <u>nicht</u> vereinbar.  Entsprechend ist im Bebauungsplanentwurf die geplante Zufahrt aufzuheben und durch Planzeichen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festzusetzen.</p> <p>3. Das Plangebiet ist entlang der Landesstraße 836 bis auf die Zufahrt zur Hofstelle auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG und § 15 NBauO).</p> <p><u>Hinweis:</u>  Von der Landesstraße 836 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.</p> <p>Den überarbeiteten Bebauungsplan bitte ich mir zu gegebener Zeit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu übersenden.</p>	<p>zu 2. b):</p> <p>Da eine direkte Zufahrt zur L 836 für die neuen Gewerbeflächen nicht in Aussicht gestellt werden kann, wird sie zur öffentlichen Auslegung auch nicht mehr festgesetzt. Stattdessen wird auch hier ein Zu- und Abfahrtsverbot eingetragen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>zu 3.:</p> <p>Der Hinweis der Straßenbaubehörde zur Einfriedung mit Bezug auf das Niedersächsische Straßengesetz wird in den Plan unter „Nachrichtliche Hinweise und Übernahmen“ übernommen.</p> <p>Ebenso wird der Hinweis zu den Emissionen von Landesstraße in den Plan aufgenommen.</p> <p>Wie erwartet wird die Straßenbaubehörde im weiteren Verfahren beteiligt.</p>
<p><b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover vom 02.04.2012</b></p> <p>Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Meppen wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Durch das Plangebiet verläuft eine Erdgashochdruckleitung. Betreiber dieser Erdgashochdruckleitung ist die</p>	<p>Wie erwartet wurde die EWE im Verfahren beteiligt. Die erwähnte Erdgashochdruckleitung wird in der Planung berücksichtigt.</p>

<p>EWE AG Oldenburg Donnerschweer Straße 22-26 26123 Oldenburg</p> <p>Für diese Erdgashochdruckleitung gelten Schutzstreifen, die nicht bebaut werden dürfen.</p> <p>Es wird darum gebeten, den vorgenannten Betreiber der Erdgashochdruckleitung an Ihrem Verfahren zu beteiligen, damit Ihnen ein Übersichtsplan mit den eingezeichneten Schutzstreifen übersandt wird.</p> <p>Weitere Anregungen und Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	
<p><b>Landkreis Cloppenburg vom 11.04.2012</b></p> <p><b><u>Zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes</u></b></p> <p>Zum Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sind weder Bedenken noch Anregungen vorzutragen.</p> <p><b><u>Zum B-Plan Nr. 62 „Molberger Busch III“</u></b></p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplanes nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Zunächst weise ich einmal darauf hin, dass die zeichnerischen Festsetzungen insbesondere entlang der Straße „Zum Gewerbegebiet“ und südlich der Landesstraße tlw. nicht zu lesen sind. Dies gilt auch in der Homepage-Darstellung bei einer Vergrößerung auf 200%.</p> <p><u>Natur- und Landschaftspflege:</u> Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den v.g. Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken, ich weise jedoch auf Folgendes hin:</p> <p>Im Kapitel Eingriffsregelung wird auf Seite 16 der Begründung ausgeführt, dass eine kleine Nadelwaldfläche mit dominierender Japan-Lärche gerade noch an den Geltungsbereich heranreicht. Im Jahr 2011 soll im Plangebiet kein Baumbestand mehr vorhanden gewesen sein. Der Flächennutzungsplan stellt allerdings in diesem</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass an der grundsätzlichen Ausweisung von gewerblichen Bauflächen weder Bedenken noch Anregungen bestehen.</p> <p><u>zum Planentwurf:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur öffentlichen Auslegung wird der Plan im üblichen Maßstab 1:1.000 vorgelegt. Für zukünftige Verfahren der frühzeitigen Behördenbeteiligung erwägt die Gemeinde jedoch Planzeichnungen im Maßstab 1:1000 in das elektronische Beteiligungsverfahren auf der Homepage einzustellen.</p> <p><u>zur Natur- und Landschaftspflege:</u></p> <p>Für die rechtlich aufzuhebenden Waldflächen wird flächengleicher Ersatz auf externen Flächen geleistet werden. Dafür wird in diesem Fall eine Waldersatzfläche von 2.200 m<sup>2</sup> bereit gestellt. Entsprechend wird die Eingriffs- und Kompensationsbilanzierung überarbeitet.</p>

Bereich noch einen Waldbestand dar. Es wurde keine Waldumwandelungsgenehmigung erteilt. Rechtlich handelt es sich somit noch um eine ca. 2.200 m<sup>2</sup> große Waldfläche für die eine Waldersatzfläche in gleicher Größe zur Verfügung zu stellen ist. Die überplante Waldfläche ist in der Eingriffsbilanzierung als Acker zu bewerten.

Aus Vorsorgegründen ist zum westlich und östlich angrenzenden Wald mit Gebäuden ein Mindestabstand einzuhalten. Bei hoher Beanspruchung der Waldrandflächen durch Industrie- und Gewerbenutzung (Emissionen/Immissionen, große Baukörper u.ä.) ist laut RROP ein Abstandsmaß zwischen Baugrenze und Waldrand von 100 m nicht zu unterschreiten.

Bei einem geringen Schutzpotential des Waldes (reduzierte Waldfunktionen) und geringerer Beanspruchung des Waldrandes (geringere zu erwartende Emissionen, Gewerbeflächen mit kleineren Baukörpern, wenig emittierende Lagerflächen u.ä.) darf das Abstandsmaß zwischen Baugrenze und Waldrand 50 m nicht unterschreiten.

Entlang der südlichen und östlichen Seite des Plangebietes befindet sich eine Wallhecke, deren Baumbestand als „Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt werden soll. Der

Hinsichtlich des notwendigen Abstandes der Baugrenze zum Restwald wurde ein Abstimmungsgespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises geführt. Demnach ist nach dortiger Auffassung eine Unterschreitung des Baugrenzenabstandes in diesem Einzelfall bis auf einen Abstand von 10 m zum Waldrand einer Abwägung zugänglich, wenn dies entsprechend begründet wird. Die Begründung wird daher in Bezug auf den gewählten Waldabstand wie folgt ergänzt:

„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 einem geringeren Abstand von nur 10 m vom Waldrand festzusetzen.“

Die Bedeutung des Waldes und der Waldwirtschaft an dieser Stelle ist Grund der Lage zwischen der regionalen Hauptverkehrsstraße „Cloppenburg Straße“ und dem bestehenden und sich weiter entwickelnden Gewerbebestandort im Osten von Molbergen gering und hier auch nicht weiter entwickelbar. Langfristig ist daher auch vorstellbar, dass die Waldfunktionen der Restwaldfläche gänzlich aufgehoben und an anderer Stelle ersetzt werden. Hinzu kommt, dass der Wald vor kurzem ausgeholzt wurde und sich - neben wenigen Überhältern in der Fläche - 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, so sind die potenziellen Auswirkungen von gewerblichen Immissionen auf diese Fläche nach Auffassung der Gemeinde als unkritisch zu betrachten. Insofern wird die Baugrenze in diesem Einzelfall mit einem Abstand von nur 10 m vom Rand des Restwaldes festgesetzt.“

Bezogen auf die Wallhecken wird dem Landkreis so nicht gefolgt. Da der Wallhecke auf der Gebietsinnenseite ein 8 m breiter Streifen mit einem freizuhaltenden Leitungsrecht für die EWE vorgelagert ist, sind im Nahbereich der Wallhecke ohnehin keine Bauten möglich. Gleichzeitig müssen Unterhaltungsmaßnahmen nach Maßgabe des

Wallhecke soll eine Fläche mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten“ vorgelagert werden. Soll der Baumbestand auf der Wallhecke dauerhaft erhalten werden, sind idealerweise im „Traufbereich + 1,50m“ sämtliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Versiegelungen auszuschließen. Kann dieser Abstand nicht eingehalten werden, so ist aber ein Pufferbereich von mindestens 3 m zum Wallfuß freizuhalten. Detaillierte Festsetzungen sind aus dem verkleinerten Bebauungsplanentwurf nicht zu entnehmen. Unterhaltungsmaßnahmen sollen laut textlicher Festsetzung freigestellt sein. Im Bereich von Gehölzen sollte dann allerdings eine Handschachtung erfolgen.

Die Wallhecke dient gleichzeitig der Einbindung des Gewerbegebietes in die freie Landschaft. Da die Wallhecke ein biotopvernetzendes Element darstellt und durch eine Zerschneidung zur Anlegung von Zufahrten für den Artenschutz an Wert verliert, sollten Zufahrt durch die Wallhecke nicht zugelassen werden.

Die Wallhecke einschließlich des Pufferbereiches sollte in den gemeindlichen Besitz überführt und als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen werden. Nur so kann dauerhaft der Erhalt der Einzelbäume auf der Wallhecke gewährleistet werden, wenn im Gewerbegebiet die Gewerbetreibenden die Dächer mit Photovoltaikanlagen bestücken wollen.

Werden Wallhecken, die gesetzlich geschützt sind, überplant, so sind im gleichen Umfang neue Wallhecken anzulegen.

Eine externe Ersatzfläche ist noch nicht benannt worden. Seitens der Kompensationsflächenagentur des Landkreises stehen allerdings zur Zeit keine Flächen für Ersatzmaßnahmen mehr zur Verfügung.

#### Untere Wasserbehörde:

Wasserrechtlich bestehen keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich des geplanten Bebauungsplangebietes.

Im Satzungsgebiet vorhandene Gewässer sind aus dem vorgelegten Kartenauszug nicht erkennbar. Soweit Gewässer im Sinne des Wasserrechts bei der weiteren Entwicklung der Siedlung betroffen sind, sind die Vorgaben des WHG und des NWG zum Schutze der Gewässer zu beachten.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers sollte, soweit möglich, bevorzugt vorgenommen werden. Zur Vermeidung einer

Leitungsträgers möglich bleiben. Die Wallhecken werden zur Erhaltung festgesetzt und bleiben auf Grund des Streifens mit dem Leitungsrecht in gemeindlichem Besitz. Von daher können Zufahrten ohne Zustimmung der Gemeinde nicht angelegt werden. Solche sind derzeit auch aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Gemeindestraße „Zum Gewerbegebiet“ nicht vorgesehen. Ebenso ist ein Fällen der Bäume ohne die Zustimmung der Gemeinde nicht zulässig.

Der Hinweis zum gesetzlichen Schutz der Wallhecken wird zur Kenntnis genommen. Bis auf den ca. 15 m breiten Abschnitt für die notwendige Anbindung der Erschließungsstraße werden die Wallhecken im Übrigen zur Erhaltung festgesetzt. Im Rahmen der Abwägung sieht die Gemeinde von der Herstellung eines Abschnittes von 15 m neuer Wallhecke an anderer Stelle ab. Es soll in diesem Fall stattdessen ein Ersatz der Biotopwertigkeiten auf externen Flächen stattfinden.

Die externen Kompensationsflächen werden rechtzeitig vor Satzungsbeschluss benannt und in Text und Karte dargestellt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Kompensationsflächenagentur derzeit keine Flächen zur Verfügung stellen kann.

#### zur Unteren Wasserbehörde:

Die Hinweise zur Wasserwirtschaft und Wasserrecht werden zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird im Abschnitt „Ver- und Entsorgung“ um folgenden Hinweis ergänzt:

„Geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen (z.B. Bau von Regenrückhaltebecken, Verrohrungen, Gewässerverlegungen, Einleitungen, usw.) dürfen erst nach Erteilung der entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz sowie dem Niedersächsischen Wassergesetz umgesetzt werden. Entsprechende Anträge sind in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg einzureichen.“



<p>Grundwasserbelastung sollte diese jedoch nur oberflächlich über die belebte, begrünte Bodenzone erfolgen.</p> <p>Falls über Regenrückhaltebecken in offene Gewässer abgeleitet wird, sollte die Planung großflächig, z.B. unter Einbeziehung von Altbaugeländen (bereits bebaute und versiegelte Flächen) erfolgen. Die Vermeidung einer Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, ist dabei zu berücksichtigen.</p> <p>Geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen (z.B. Bau von Regenrückhaltebecken, Verrohrungen, Gewässerverlegungen, Einleitungen, usw.) dürfen erst nach Erteilung der entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz sowie dem Niedersächsischen Wassergesetz umgesetzt werden. Entsprechende Anträge sind in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg einzureichen.</p> <p>Das anfallende Schmutzwasser ist der kommunalen Kläranlage zuzuführen.</p> <p><u>Verkehrlenkung und -sicherung:</u></p> <p>Da die Erschließung des Gewerbegebietes u.a. über die Gemeindestraße „Zum Gewerbegebiet“ und die L836 „Cloppenburger Straße“ vorgesehen und im Zuge der L836 bereits eine Linksabbiegespur vorgesehen ist, bestehen aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Wie erwartet wird das Schmutzwasser in der Kläranlage Molbergen zugeführt.</p> <p><u>zur Verkehrlenkung und -sicherung:</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken bestehen.</p>
<p><b>EWE Netz GmbH, Netzregion Cloppenburg/Emsland, Cloppenburg vom 11.04.2012</b></p> <p>Wir haben den Planentwurf und die Begründung auf Ihrer Homepage eingesehen. Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.</p> <p>Wie Ihrerseits im Planentwurf und in der Begründung bereits erwähnt, befindet sich an der südlichen Seite des Bebauungsplanes eine Erdgashochdruckleitung der EWE Netz GmbH. Sie hat einen Außendurchmesser von DN 200 und wird mit einem Druck bis 70 bar betrieben.</p> <p>Unmittelbar neben der Erdgas-Hochdruckleitung verläuft parallel ein Lichtwellenleiterkabel der EWE Netz GmbH. Die Lage der Leitungen ist den EWE-Bestandsplänen zu entnehmen. Diese wurden Ihnen bereits in elektronischer Form übergeben. Bitte beachten Sie diesbezüglich die Nutzungsvereinbarung sowie weitere Anlagen der Planauskunft.</p> <p>Erdgas-Hochdruckleitungen werden zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie der Einwirkung von außen</p>	<p>Die genannte Erdgashochdruckleitung der EWE Netz GmbH mit Außendurchmesser DN 200 und mit einem Betriebsdruck bis 70 bar ist bereits im Plan nachrichtlich verzeichnet und ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 8 m Breite (4 m beiderseits der Leitungsschneise) ist vorgesehen. Die Legende wird im Plan zur öffentlichen Auslegung entsprechend gefasst.</p> <p>Im Punkt „Nachrichtliche Hinweise und Übernahmen“ wird ergänzt:</p> <p>„Im Geltungsbereich verläuft eine im Plan verzeichnete Erdgas-Hochdruckleitung (DN 200, 70 bar) der EWE Netz GmbH. Spätestens 2 Wochen vor Beginn von Arbeiten im Schutzbereich der Leitung ist unbedingt mit der EWE Netzregion Cloppenburg/Emsland (Telefon 04471 13-0) oder mit der EWE Bezirksmeisterei Lönninge (Telefon 05432 5981-430) Kontakt aufzunehmen.“</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt und das Anschreiben der EWE Netz GmbH vom 11.04.2012,</p>

<p>in einem Schutzstreifen verlegt. Es dürfen keine Auswirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.</p> <p>Die Breite des Schutzstreifens beträgt 8 Meter (4 Meter links und 4 Meter rechts der Rohrachse). Die Hochdruckleitung sowie der Schutzstreifen sind durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert.</p> <p><b>Gegen den geplanten Bebauungsplan Nr. 62 „Molbergen Busch III“ und der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken, wenn die „Anweisung zum Schutz von Erdgas-Hochdruckleitungen“ im Bauleitverfahren berücksichtigt wird.</b></p> <p>(Es folgt eine Liste mit Hinweisen/Anweisungen, vgl. Schreiben der EWE vom 11.04.2012)</p>	<p>2 Seiten DIN A4 zur Schutzanweisung der im Gebiet verlaufenden Erdgas-Hochdruckleitung, wird als Anlage beigelegt.</p>
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Oldenburg vom 13.04.2012</b></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 – 6550, so früh wie möglich, mindestens 6 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>

Nach kurzer Aussprache und ergänzenden Erläuterungen zu einigen Punkten fasste der Ausschuss einstimmig nachfolgende Beschlüsse:

**Die, zu den im Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Molberger Busch III“ eingegangenen Anregungen und Bedenken, verfassten Abwägungsempfehlungen finden die Zustimmung des Ausschusses und werden zur Beschlussfassung an den Verwaltungsausschuss übergeben. Dem Verwaltungsausschuss wird empfohlen, den Vorentwürfen zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 62 „Molberger Busch III“, unter Berücksichtigung der sich aus den Abwägungen ergebenden Änderungen, zuzustimmen und die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.**

5. 1. **Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Kneheimer Weg – Platerei Esch“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**
- a) **Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken**
- b) **Beschluss als Satzung gem. § 10 BauGB**

Zunächst erläuterte Bürgermeister Möller den Anwesenden die Lage des Geltungsbereiches des zu ändernden Bebauungsplanes und stellte die Gründe, die eine Änderung erforderlich machen dar. So soll der freien Evangeliums-Christengemeinde die Möglichkeit gegeben werden, Ihr Gemeindehaus zu erweitern und gleichzeitig eine weitere Erweiterungsmöglichkeit ausgeschlossen werden.

Im Anschluss daran stellte Herr Homm die eingegangenen Stellungnahmen und die hierzu erarbeiteten Abwägungsempfehlungen vor.

Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Lingen vom 11.04.2012</b></p> <p>Der Änderungsbereich grenzt östlich an die Kreisstraße 157 (Kneheimer Weg). In Bezug auf die Kreisstraße liegt das Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt Molbergen.</p> <p>Gegen die Planänderungen in Bezug auf die Innenentwicklung der Gemeinde Molbergen bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Hinweis:</u> Von der Kreisstraße 157 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da der Kneheimer Weg abgestuft wurde und es sich hier nunmehr um eine Gemeindestraße handelt, fällt er allerdings nicht in den Betreuungsbereich der NLStBV.</p>
<p><b>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) Brake vom 24.04.2012</b></p> <p>Wir haben den o.g. Bebauungsplan zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen 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 Ver- und Entsorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Ver- und Entsorgungsanlagen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht</p>	<p>Bei den erwähnten Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV im Änderungsbereich handelt es sich nach den überlassenen Leitungsplänen um Hausanschlussleitungen. Für sie ist auf Ebene des Bebauungsplanes regelmäßig kein Leitungsrecht festzusetzen.</p> <p>Die übrigen Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsplanung bzw. die Realisierungsphase der Baumaßnahmen und sollen zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig beachtet werden. Die</p>

<p>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 vorhandenen Ver- und Versorgungsanlagen 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. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten 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 gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Averbeck 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>Stellungnahme wird daher einschließlich der Plananlagen dem Flächeneigentümer bzw. dem Bauherren zur Kenntnis übergeben.</p>
<p><b>Landkreis Cloppenburg vom 24.04.2012</b></p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplanes nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst nahezu das gesamte Flurstück 509 der Flur 43 in Molbergen und hat eine Größe von 12.021 m<sup>2</sup>. Als Maß der baulichen Nutzung sieht die Änderung eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,2 vor.</p> <p>Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden; für den vorliegenden Änderungsbereich bedeutet dies, ein max. Versiegelungsgrad von 30%. Tatsächlich versiegelt sind jedoch mehr als 50%. Die Festsetzung sollte der tatsächlichen Gegebenheit angepasst werden.</p> <p>Zum Vergleich der bisherigen Festsetzungen zur Änderung der Planung, sollte der Begründung ein Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan beigelegt werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die GRZ wird zum Satzungsbeschluss mit nunmehr 0,4 festgesetzt, um unter Anwendung der BauNVO von 1990 die bereits vorhandenen und auch weiterhin notwendigen Versiegelungen für Stellplätze und Nebenanlagen planungsrechtlich abzusichern. Eine Ausweitung der Baumöglichkeiten für Gebäude der Hauptnutzung ist damit nicht verbunden, da diese durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt wird.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Begründung wird ein Auszug der Planzeichnung des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 33 als Anlage beigelegt.</p>

In der sich anschließenden Aussprache wurde angeregt, die tatsächlich vorhandenen Traufhöhen an den z.T. schon fertiggestellten Erweiterungsbauten zu kontrollieren. Augenscheinlich wird eine Überschreitung der festgesetzten Höhe von 7,0 m vermutet.

Abschließend fasste der Ausschuss folgenden Beschluss:

**Dem Rat wird einstimmig, bei einer Enthaltung durch Ratsherr Herbert Westerkamp, empfohlen, die zu den im Verfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken formulierten Abwägungen zu beschließen, sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Kneheimer Weg – Platerei Esch“ als Satzung gem. § 10 BauGB zu beschließen.**

- 6. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Peheim, Westlich Markhauser Straße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**
  - a) Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken**
  - b) Beschluss als Satzung gem. § 10 BauGB**

Nach einer kurzen Vorstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 50 „Peheim, Westlich Markhauser Straße“ und einer Erläuterung zu den Hintergründen, die eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich machen, stellte Herr Homm die wesentlichen Änderungen vor. So wird der Bebauungsplan dahingehend geändert (höhere zulässige Traufhöhen, geringere zulässige Dachneigungen, Festsetzung der I-Geschossigkeit), dass die Staffelgeschossbauweise analog der zuletzt entwickelten Baugebiete in Molbergen auch in Peheim zulässig sein soll, um auch hier den Wünschen der Bauwilligen entgegen zu kommen.

Sodann ging Herr Homm auf die eingegangenen Stellungnahmen und die hierzu erarbeiteten Abwägungsempfehlungen ein.

Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 05.04.2012</b></p> <p>Der Änderungsbereich (gesamter Bebauungsplan) grenzt östlich unmittelbar an die Landesstraße 831 (Markhauser Straße). In Bezug auf die Landesstraße liegt der überwiegende Teil des Plangebietes außerhalb der Ortsdurchfahrt Peheim. Vorgesehen ist eine planerische Änderung der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.</p>	

<p><u>Hinweis:</u>  Von der Landesstraße 831 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.</p>	<p>Der Hinweis auf die Emissionen aus dem Straßenverkehr wird in die entsprechende Rubrik des Planes aufgenommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Im Übrigen enthält der Plan wie bisher bereits Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm.</p>
<p><b>Landkreis Cloppenburg vom 19.04.2012</b></p> <p>Zum Entwurf der Änderung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Ortsbildpflege:</u></p> <p>Aus Sicht der Ortsbildpflege bestehen Bedenken. Bezüglich der ortsbildpflegerischen Belange wird auf die Stellungnahme vom 02.06.2005 verwiesen (sh. Anlage). Die gegebenen Anregungen sind schon damals nicht von der Gemeinde berücksichtigt worden.</p> <p>Mit der jetzt geplanten Änderung wird das Ziel der Dorferneuerung und der Dorfbildpflege, eine orts- und landschaftsgerechte Gestaltungsweise anzustreben, noch mehr entgegen gearbeitet. Es wird darauf hingewiesen, dass der Dorferneuerungsplan Peheim durch Bürgerbeteiligung entstanden ist. Es ist nicht belegt, dass die aktuell mangelnde Nachfrage nach Baugrundstücken aus dem Baugebiet durch zu hohe Reglementierung hervorgerufen ist.</p> <p>Auszug aus der Stellungnahme vom 07.07.2005</p> <p>Für den Ort Peheim wurde vor einigen Jahren ein Dorferneuerungsplan aufgestellt, in dem auch Gestaltungsempfehlungen für neue Gebäude gegeben wurden.</p> <p>Im Wesentlichen sind dies rote Fassadenmaterialien für Dach und Wand. Aus Gründen der Ortsbildpflege empfehle ich die Anregungen des Dorferneuerungsplanes zu beachten und in die örtliche Bauvorschrift aufzunehmen.</p> <p>Der Ort Peheim nimmt regelmäßig am Wettbewerb „Unser Dorf soll schöner werden – unser Dorf hat Zukunft“ teil. Die im Ort relativ einheitlich vorhandene Farbgestaltung war bislang u.A. ein besonderes Kriterium der Bewertung des Ortes.</p>	<p><u>zur Ortsbildpflege:</u></p> <p>Die Gemeinde verkennt nicht, dass die nunmehr zulässige Staffelgeschossbauweise keinen Anknüpfungspunkt in der traditionellen Bauweise hat. Dennoch werden die vorgetragenen Bedenken nicht geteilt.</p> <p>Der Dorferneuerungsplan formuliert zwar für Neubauten allgemeine Gestaltungshinweise (u.a. geneigte Satteldächer, rote Dachziegel, naturrotes Ziegelmauerwerk), die sich an alten Vorbildern orientieren, doch ist hier zu berücksichtigen, dass es sich um ein Neubaugebiet abgesetzt von historischer Bausubstanz in Peheim handelt. Das Plangebiet selbst weist keine erheblichen Umfeldbezüge zu ortsbildprägender Bausubstanz auf. Zudem besteht Richtung Süden eine klare Zäsur durch den dort festgesetzten Lärmschutzwall.</p> <p>Der Gemeinde liegen in jüngster Zeit tatsächlich überwiegend Anfragen zur Errichtung von Hausformen vor, die nach den Festsetzungen, wie sie im bisherigen Bebauungsplan Nr. 50 bestehen, nicht realisiert werden können. Aus diesem Grund sind auch in den jüngsten Baugebieten am Ort Molbergen (Bebauungspläne Nr. 58, Nr. 54 und Nr. 64) flexiblere Festsetzungen getroffen worden, wie sie im Zuge dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 vorgesehen sind.</p> <p>Im Interesse einer Gleichbehandlung der Gemeindeteile aber auch um sich insgesamt besser im regionalen Wettbewerb um den Verbleib bzw. Zuzug junger Bauwilliger und ihrer Familien positionieren zu können, ist die Gemeinde gehalten auch in Peheim solche Festsetzungen zu treffen.</p> <p>Unter dem Aspekt, dass es sich hier um ein klar begrenztes Neubaugebiet handelt und wichtige ortsbildprägende Bereiche nicht beeinträchtigt werden, hält die Gemeinde an dieser Planung fest. Entgegen der Empfehlung des Landkreises wird daher von weitergehenden Gestaltungsvorschriften, die über die Dachneigung der Hauptgebäude hinausgehen, abgesehen.</p>

**Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband  
(OOWV) Brake vom 24.04.2012**

Wir haben die Änderung des o.g. Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Ver- und angrenzend auch Entsorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Ver- und Entsorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Ver- und Entsorgungsanlagen 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.

Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen 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.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahme vom 09.09.2004, die auch weiterhin Gültigkeit besitzt.

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

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

Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen 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.

Die angesprochenen Ver- und Entsorgungsanlagen verlaufen entweder im Bereich der festgesetzten und bestehenden Straßen oder stellen Hausanschlussleitungen dar. In solchen Fällen ist regelmäßig keine Festsetzung z.B. von Leitungsrechten im Bebauungsplan erforderlich.

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

<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Oldenburg vom 04.05.2012</b></p> <p>Zu der o.a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen auf folgendes hin:</p> <p>Im Planbereich liegen Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Wir bitten Sie, sich mindestens 6 Wochen vor Baubeginn mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel: (0441) 234-6550 in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die weitere Ausführungsplanung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen und werden zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig beachtet.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Nach kurzer Beratung fasste der Ausschuss nachfolgende Beschlüsse:

**Dem Rat wird einstimmig, bei einer Enthaltung durch Ratsherr Berthold Tebben, empfohlen, die zu den im Verfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken formulierten Abwägungen zu beschließen, sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Peheim, Westlich Markhauser Straße“ als Satzung gem. § 10 BauGB zu beschließen.**

## **7. Bebauungsplan Nr. 67 „Nördlich Vahrener Weg“**

### **a) Aufstellungsbeschluss**

### **b) Zustimmung zum Vorentwurf und frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Bürgermeister Möller erläuterte kurz die Lage des zu überplanenden Grundstückes. Diese, zwischen den Straßen „Zum Gewerbegebiet“ und „Vahrener Weg“ liegende, ca. 1,52 ha große Dreiecks-Fläche hat nach Einschätzung der Verwaltung, durch die verbesserte Verkehrs-Infrastruktur, deutlich an Attraktivität für eine gewerbliche Nutzung gewonnen. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Molbergen hat sich, in seiner Sitzung am 23.04.2012 dieser Auffassung angeschlossen und einer Überplanung zugestimmt.

Daraufhin stellte Herr Homm den Bebauungsplanentwurf (sh. Abb. 1) vor und erläuterte den Planinhalt und die vorgesehenen Festsetzungen. Die Nutzungsschablone wird entsprechend der umliegenden Gewerbegebietsflächen festgesetzt. Auch hier sollen, wie zuletzt im Gewerbegebiet in Peheim und im Gewerbegebiet „Molberger Busch III“, Photovoltaikanlagen teilweise ausgeschlossen werden.



Desweiteren erklärte Herr Homm den Anwesenden die Darstellungen des Planentwurfes und ging insbesondere auf das, am westlichen Rand des Plangebietes eingetragene Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Molbergen (Oberflächenentwässerung – Ablauf aus RRB), sowie auf die am nordöstlichen Rand belegene Maßnahmenfläche (Wasserzug der Friesoyther Wasseracht) ein.

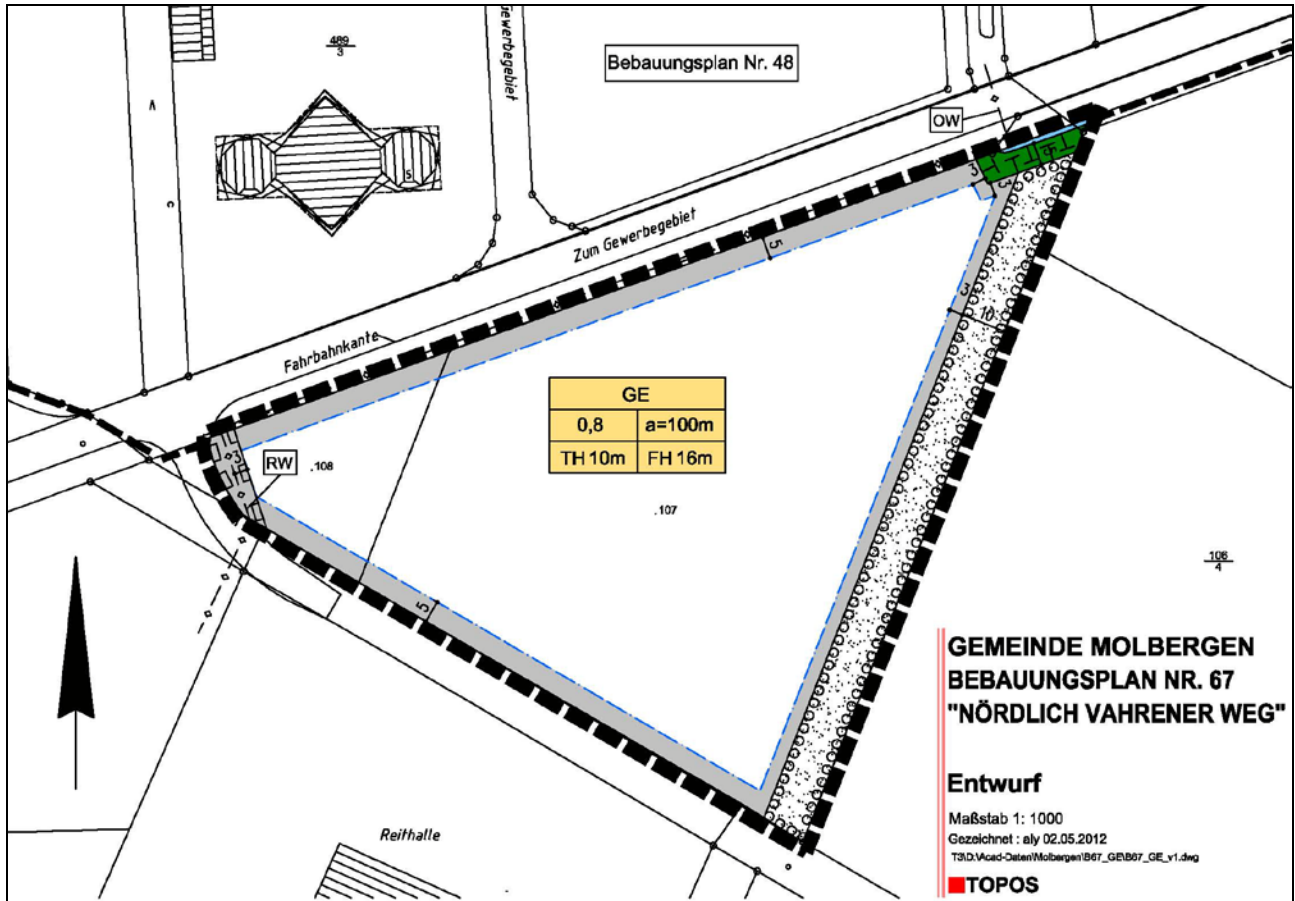


Abb. 1: Bebauungsplan-Entwurf

In der sich anschließenden Diskussion wurden folgende Änderungen vorgeschlagen:

- Um für einen eventuell späteren Ausbau der Straße „Vahrener Weg“ entsprechende Flächen vorzuhalten, wird der im Entwurf dargestellte Bauwuch entlang der Straße „Vahrener Weg“ einschl. des Einmündungsbereiches auf die Straße „Zum Gewerbegebiet“ um 5 m nach innen verschoben. Der bisherige Bauwuch wird somit als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.
- Die am Ostrand des Plangebietes verlaufende, 10m breite Maßnahmenfläche (Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern etc.) entfällt ersatzlos, da mittelfristig eine Gewerbegebietentwicklung in östlicher Richtung denkbar ist. Stattdessen wird hier der Bauwuch mit einer Breite von 5m festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der o.g. Änderungen fasste der Ausschuss folgenden Beschluss:

**Dem Rat der Gemeinde Molbergen wird empfohlen, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Nördlich Vahrener Weg“ und die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zu beschließen.**

**8. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsteil Peheim“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB**  
**a) Änderungsbeschluss**  
**b) Zustimmung zum Vorentwurf und Auslegungsbeschluss gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB**

Bürgermeister Möller erläuterte den Anwesenden die Gründe, die eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ortsteil Peheim“ erforderlich machen. So plant ein Investor, im Bereich der Gaststätte Wanke, die Grundstücksfläche neu zu beplanen und mehrere Wohnhäuser zu errichten.

Dementsprechend umfasst der von Herrn Homm vorgestellte Geltungsbereich der 1. Änderung lediglich das Grundstück der Gaststätte Wanke. Die zukünftige Nutzbarkeit der neu festgesetzten Bauflächen entspricht einer Fortschreibung der vorhandenen Nutzungsschablone. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1, der keine textlichen Festsetzungen enthält und somit der Bebauung alle Freiheiten lässt, soll mit der 1. Änderung die Bebaubarkeit in gewissem Maße durch textliche Festsetzungen (sh. Abb. 2) und örtliche Bauvorschriften (sh. Abb. 3) beschränkt werden.

**VORSCHLÄGE FÜR TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO (1990)**

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche („Grönheimer Straße“) Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
2. Die festgesetzten Traufhöhen (TH 4,5 m) und Firsthöhen (FH 9,0 m) sind Höchstgrenzen über der Oberfläche in Fahrbahnmitte der vorgelagerten öffentlichen Erschließungsstraße (Grönheimer Straße) gem. § 18 BauNVO. Als Traufe gilt die traufseitige Schnittkante der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe (TH) gilt auch als höchstzulässige Höhe der traufseitigen Außenwand. Dachaufbauten und Dacheinschnitte mit höheren Traufen sind bis zu einer Breite von höchstens 50 % der Länge der jeweiligen Dachfläche zulässig, höchstens aber bis zu einer Breite von 5 m je Aufbau oder Einschnitt; bei der Berechnung der jeweiligen Dachflächenlänge werden Ortgangüberstände höchstens bis 50 cm berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Dachfläche sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie bauliche Nebenanlagen nicht zu berücksichtigen.
3. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) gilt die offene Bauweise (o), wobei in den Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig sind; je Doppelhaushälfte ist jedoch nur eine Wohnung zulässig.
4. Je Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten möglich:

Stieleiche (Quercus robur)	Traubeneiche (Quercus petraea)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Winterlinde (Tilia cordata)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Sandbirke (Betula pendula)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Salweide (Salix caprea)
Feldahorn (Acer campestre)	Spitzahorn (Acer platanoides)

**BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES**

Es ist damit zu rechnen, dass entlang der Grönheimer Straße (L 836) eine stärkere Belastung durch Verkehrslärm besteht. Hier werden nach vorläufiger Einschätzung und im Vergleich mit Bebauungsplänen der letzten 20 Jahre voraussichtlich die Anforderungen der Lärmpegelbereiche II und III mit Bezug auf die notwendige Schall-dämmwirkung der Außenbauteile (Fenster, Türen, Wände) und die Anordnung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone und andere Freisitze) zu erfüllen sein. Dies ist durch entsprechende Schallprognosen zu überprüfen. Auf Basis der Ergebnisse ist eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.


Abb. 2: Vorschläge textliche Festsetzungen

## VORSCHLÄGE FÜR ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 56 NBAUO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35 - 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile gem. § 7b Abs. 1 und 2 NBauO. Für Anlagen und Bauteile zur Nutzung der Sonnenenergie sind im Einzelfall flachere Dachneigungen bis 28 Grad zulässig.
2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Dächer mit einer Dacheindeckung aus Dachziegeln oder Dachsteinen mit rötlichen Farben (entsprechend der RAL Farbtöne 2001, 3009, 3011, 3013 und 3016) zulässig; dies gilt nicht für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile gem. § 7b Abs. 1 und 2 NBauO. Anlagen und Bauteile zur Nutzung der Sonnenenergie sind ebenfalls von dieser Regelung ausgenommen.
3. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Außenwände von Wohngebäuden ausschließlich als Sichtmauerwerk mit rötlichen Farben (entsprechend der RAL Farbtöne 2001, 3009, 3011, 3013 und 3016) auszuführen; dies gilt nicht für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile gem. § 7b Abs. 1 und 2 NBauO. Anlagen und Bauteile zur Nutzung der Sonnenenergie sind ebenfalls von dieser Regelung ausgenommen.

## MÖGLICHE NUTZUNGSSCHABLONE

WA	
0,4	o l
TH 4,5 m	FH 9,0 m

## VERFAHRENSHINWEISE

Dieser Bebauungsplan hat Maßnahmen der Innenentwicklung der Gemeinde Molbergen zum Gegenstand und wird daher gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entsprechend. Es wird daher von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die zulässige Grundfläche liegt deutlich unterhalb der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Größenordnung von 20.000 m<sup>2</sup>. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, wird nicht vorbereitet. Naturschutzrechtlich geschützte oder zu schützende Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden nicht betroffen. Insofern sieht die Gemeinde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung ab.

Abb. 3: Vorschläge örtliche Bauvorschriften

In der sich anschließenden Diskussion wurde angeregt, die textlichen Festsetzungen dahingehend abzuändern, dass Reihenhäuser und die Staffelgeschossbauweise in diesem Bereich ausgeschlossen sind. Darüber hinaus sollen die örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 und 3 entfallen und die zulässige Dachneigung gem. Nr. 1, Dachneigungen ab 25° (wg. Effizienz häuslicher Solar- u. Photovoltaikanlagen) erlauben.

Der Bauwuch zur Grönheimer Straße (L836) soll auf 10m verbreitert werden (wg. Bestandsbebauung und vorhandene Bushaltestelle).

Ratsherr Wilhelm Kreutzmann regte an, den Geltungsbereich auf die angrenzenden Nachbargrundstücke (Eigentümer Hüge und Weißenberg) auszuweiten. Bürgermeister Möller schlug vor, ein entsprechendes Erfordernis bis zur nächsten Ratssitzung in Gesprächen mit den Eigentümern auszuloten und erst dann die Größe des Geltungsbereiches festzulegen.

In diesem Zusammenhang ist auch eine eventuelle Umlegung der Bauleitplankosten auf die Nutznießer (Eigentümer/Investoren) zu klären.

Abschließend wies Herr Homm noch auf eine, aus seiner Sicht erforderliche Schallbetrachtung (Verkehrslärm – L836) hin. Aufgrund der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, ist diese bereits im Vorfeld zu beauftragen, um hieraus getroffene Festlegungen hinsichtlich des Immissionsschutzes in den Bebauungsplan aufnehmen zu können .

Sodann fasste der Ausschuss folgende Beschlüsse:

**Dem Rat wird empfohlen, die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ortsteil Peheim“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB zu beschließen. Außerdem wird dem Rat empfohlen, vorbehaltlich der abschließenden Festlegung des Geltungsbereiches und unter Berücksichtigung der o.g. Änderungen/Ergänzungen, dem Vorentwurf zuzustimmen und die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.**

## 9. Mitteilungen und Anfragen

- Bürgermeister Möller stellte kurz die ersten Ergebnisse bezüglich der Untersuchung zur künftigen Wohnbauentwicklung in Molbergen vor. Demnach erscheinen die Bereiche süd-westlich der „Peheimer Straße“ und der Bereich „Kuhmoor“ für die zukünftige Wohnbauentwicklung am besten geeignet.
- Ratsherr Herbert Westerkamp berichtete von einer Begehung des alten Gebäudes der Anne-Frank-Schule in Molbergen. Nach seiner Einschätzung ist das Dach abgängig. Hier sollte evtl. ein Kostenplan für die Sanierung erstellt werden.
- Ratsherr Herbert Westerkamp bat darum, im Kurvenbereich der Max-Planck-Straße Halteverbotsschilder aufzustellen und in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob der Seitenstreifen im Bereich der Zimmerei Langlitz evtl. mit Schotter oder Pflasterung befestigt werden kann. Bürgermeister Möller versprach, dass die Verwaltung die Angelegenheit prüfen wird und kurzfristig Halteverbotsschilder aufgestellt werden.
- Ratsherr Wilhelm Kreuzmann bedankte sich für das Anschottern des Seitenstreifens bei der Grundschule in Peheim, bat gleichzeitig aber darum, den Seitenstreifen auf der gegenüberliegenden Straßenseite ebenfalls zu befestigen.
- Ratsherr Bernhard Schürmann berichtete von einem Böschungsbruch am Graben entlang der Kastanienallee, zwischen den Anliegern Schürmann und Meyer-Rohen. Die Verwaltung versprach, sich dieser Sache anzunehmen.

- Ratsherr Johannes Hukelmann erkundigte sich nach dem Sachstand hinsichtlich der Neugestaltung des Werbegiebels in der Ortsmitte von Dwertge. Bürgermeister Möller erklärte, dass der Zimmermann Pundsack ein Angebot gemacht hätte und die Ausführung übernehmen wolle, man aber nun länger nichts mehr von ihm gehört hätte. Eventuell muss darüber nachgedacht werden, noch weitere Firmen anzusprechen.

Weitere Mitteilungen und Anfragen lagen nicht vor.

Schluss der Sitzung gegen 19:15 Uhr.

Vorgelesen, genehmigt, unterschrieben

Vorsitzender  
gez. Wilhelm Kreutzmann

Protokollführer  
gez. Marco Herzog