

# *GEMEINDE MOLBERGEN*



## Niederschrift

über die 5. Sitzung des Ausschusses für **Bau, Planung, Umwelt und Energie** des Rates der Gemeinde Molbergen in der Kommunalwahlperiode 2011-2016 am Mittwoch, 18. September 2013, 17:00 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses in Molbergen.

### Anwesend waren:

#### 1. Vorsitzender:

Ratsherr Wilhelm Kreuzmann, Peheim

#### 2. Ausschussmitglieder:

Ratsherr Wolfgang Brinkmann, Ermke (ab TOP 3 tlw.)

Ratsfrau Elisabeth Bunten, Molbergen

Ratsherr Johannes Hukelmann, Dwertge

Ratsherr Günther Koopmann, Peheim

Ratsherr Bernhard Schürmann, Resthausen

Ratsherr Berthold Tebben, Peheim

es fehlte: Ratsherr Herbert Westerkamp, Molbergen

#### 3. beratend:

Dipl.-Ing. Thomas Homm (Planungsbüro TOPOS)

#### 4. Zuhörer:

Ratsherr Antonius Lamping, Molbergen

Ratsfrau Nadja Kurz, Molbergen

Ratsherr Hubert Thien, Peheim

Ratsherr Bernard Greten, Stalförden (ab TOP 3 tlw.)

Ratsherr Clemens Westendorf, Peheim

Ratsherr Heinrich Bley, Ermke (ab TOP 6 tlw.)

Herr Franz-Josef Möller, Molbergen

#### 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 27.02.2013
3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Peheim – Gewerbegebiet östl. der Linderner Straße II“
  - a) Aufstellungsbeschluss
  - b) Zustimmung zum Vorentwurf und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
4. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Buchenbaum“ gem. § 13a BauGB
  - 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
5. Bebauungsplan Nr. 65 „südlich Vahrener Weg“
  - 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
6. Bebauungsplan Nr. 67 „nördlich Vahrener Weg“
  - 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 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
7. Bebauungsplan Nr. 69 „Moorhook“
  - 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 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
8. Mitteilungen und Anfragen

Die mit der Einladung vom 10. September 2013 zugestellte 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 17:08 Uhr. 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 27.02.2013**

Gegen die o.g. Niederschrift, welche allen Ausschussmitgliedern zugestellt worden war, wurden keine Einwendungen erhoben. Die Niederschrift wurde unverändert einstimmig genehmigt.

## **3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Peheim – Gewerbegebiet östl. der Linderner Straße II“**

### **a) Aufstellungsbeschluss**

### **b) Zustimmung zum Vorentwurf und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

Bürgermeister Ludger Möller führte die Anwesenden kurz in die Thematik ein. Er berichtete von den bereits erfolgten Kanal- und Straßenbauarbeiten im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Peheim – Gewerbegebiet östl. der Linderner Straße“. Die dort entstandenen Gewerbegrundstücke wurden bereits veräußert und zum Teil auch schon bebaut. Da es weitere Interessenten mit konkreten Ansiedelungsabsichten für diesen Bereich gibt, ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes erforderlich. Die Grundlage hierfür wurde bereits mit der 2-II. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Molbergen geschaffen.

Herr Homm stellte kurz den Planentwurf vor, der aus der gültigen Flächennutzungsplanung entwickelt wurde und der sich dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 56 anschließt. Er erläuterte die wesentlichen Grundlagen des Planentwurfes, wie z.B. die Anknüpfung an das vorhandene Erschließungssystem, die Weiterführung des Pflanzstreifens zum Hegeler Damm, die Einteilung in GE1 und GE2, die sich aus der tlw. unzulässigen Wohnnutzung – bedingt durch die Geruchsmissionen vor Ort – ergibt sowie die Nutzungsschablone und die textlichen Festsetzungen, die sich an den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 56 orientieren.

Anhand eines städtebaulichen Entwurfes zeigte Herr Homm eine mögliche Ausnutzbarkeit der Flächen und den möglichen Zuschnitt der Grundstücke auf. Eine Anpassung an die tatsächlichen Erfordernisse – je nach den Wünschen der Interessenten – ist jederzeit möglich.

Bürgermeister Möller wies noch darauf hin, dass im nördlichen Bereich auf die Festsetzung einer Grünanpflanzung zum Ort hin, im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, verzichtet wurde.

Evt. sei hier jedoch noch ein Zu- und Abfahrtsverbot zum, mit Schotter befestigten Genossenschaftsweg festzusetzen. Hierauf sollte jedoch zunächst verzichtet und mit dem Entwurf, wie vorgestellt ins Verfahren eingestiegen werden. Bei entsprechenden Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wäre über die weitere Vorgehensweise im Rahmen der Abwägung zu beraten.

Nach kurzer Aussprache und ein paar ergänzenden Erläuterungen zu einigen Punkten fasste der Ausschuss einstimmig nachfolgenden Beschluss:

**Dem Rat wird einstimmig empfohlen, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Peheim – Gewerbegebiet östl. der Linderner Straße II“ zu fassen, sowie dem Vorentwurf zuzustimmen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zu beschließen.**

- 4. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Buchenbaum“ gem. § 13a BauGB**  
**a) Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken**  
**b) Beschluss als Satzung gem. § 10 BauGB**

Zunächst wurde noch einmal der Planentwurf und die der Planung zugrunde liegenden Intentionen vorgestellt. Im näheren Umfeld des Demenzzentrums besteht der Wunsch und auch der Bedarf nach der Ansiedlung unterstützender Nutzungen aus dem Gesundheitsbereich. Konkret liegt die Anfrage für den Bau einer Arztpraxis mit drei kleineren (Single-) Wohnungen im Obergeschoss vor. Die Beschränkung der Anzahl an Wohneinheiten würde dieses Vorhaben erschweren, da der Erlös aus Vermietung bzw. Verkauf der Wohnungen die Wirtschaftlichkeit des Praxisbaus erheblich verbessern würde. Kleinere Wohnungen könnten auch von Beschäftigten des Heimbetriebes bzw. der Arztpraxis bewohnt, oder von Angehörigen pflegebedürftiger Personen genutzt werden. Daher entfällt in der vorliegenden Planung die textliche Festsetzung Nr. 2 (Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden) für den Änderungsbereich.

Sodann ging Herr Homm auf die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen ein und stellte kurz die formulierten Abwägungsempfehlungen vor.

Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
<p><b>ExxonMobil Production Deutschland GmbH Hannover vom 23.05.2013</b></p> <p>Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH &amp; Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr.</p>	<p><b>Die Hinweise, dass in Molbergen und in der Region Bergbauberechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen bestehen, werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Von der EMPG werden keine Anlagen der genannten Bergbauberechtigten benannt, die von der Planung direkt betroffen sind. Auch</b></p>

<p>Wir möchten Ihnen mitteilen, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) <b>Bergwerkseigentum Münsterland, Berechtsamsakte B 20071</b> der OEG Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen wird.</p> <p>Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Deshalb weisen wir darauf hin, diese Rechte bei den Planungen zu berücksichtigen.</p>	<p>werden keine konkreten Maßnahmen benannt, die bezogen auf den Bergbau im Planungsgebiet erforderlich sind. Konkrete Betroffenheiten sind auch aus den beigefügten Anlagen sowie im Planungsgebiet vor Ort nicht ersichtlich. Nach Auffassung der Gemeinde besteht daher im Bezug auf diese Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.</p>
<p><b>Landkreis Cloppenburg 67 – Amt für Planung, Natur u. Umwelt 67.2.3 Bauleitplanung Cloppenburg vom 20.06.2013</b></p> <p>Zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Grundsätzlich bestehen gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 keine Bedenken. Die „in Kürze“ beschriebene Änderung sollte durch weitere Informationen angereichert werden.</p>	<p>Der empfehlende Hinweis des Landkreises wird insofern berücksichtigt, als dass die Planänderung mit einem Deckblatt sowie einem Blatt mit Verfahrensdaten redaktionell ergänzt wird. Außerdem wird durch entsprechende Überschrift klargestellt, dass es sich bei der Ausarbeitung um Satzung und Begründung handelt, die anliegende Planzeichnung Bestandteil der Satzung wird und weiterhin die BauNVO von 1990 gilt. Der obligatorische Hinweis auf die Meldepflicht archäologischer Bodenfunde wird ebenfalls nachrichtlich ergänzt. Im Übrigen sind nach Auffassung der Gemeinde keine weiteren Informationen zum Verständnis bzw. Anwendbarkeit der Planänderung erforderlich.</p>
<p><b>OOWV Brake vom 20.06.2013</b></p> <p>Wir haben die Änderung des o.g. Bebauungsplanes 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 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 voll erschlossen angesehen werden. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt</p>	<p>Die vom Leitungsträger angesprochenen Leitungen verlaufen nach den überlassenen Leitungsplänen im angrenzenden Baugebiet, innerhalb des angrenzenden Straßenlandes bzw. außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und stellen z.T. Hausanschlüsse dar. Sie sind innerhalb dieser Bauleitplanung nicht weiter zu berücksichtigen.</p> <p>Die Hinweise betreffen im Übrigen die Ebene der nach geordneten Entwässerungs- und Ausführungsplanung bzw. die Realisierungsphase der Erschließungsmaßnahmen und werden soweit erforderlich zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig beachtet.</p> <p>Wie üblich werden dem OOWV nach Abschluss des Verfahrens entsprechende Ausfertigungen der Planung übermittelt.</p>

<p>wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten, um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umllegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Averbeck von unserer Betriebsstelle in Thülsfelde, Telefon: 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 Technik GmbH Technische Infrastruktur NL Nordwest Oldenburg, vom 01.07.2013</b></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur o.a. Planung haben wir bereits mit E-Mail vom 01.02.2011 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. <b>Stellungnahme vom 01.02.2011</b> 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>Wir bitten unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen.</p>	<p><b>Die Hinweise betreffen die Ebene der Ausführungsplanung bzw. die Realisierungsphase der Erschließungsmaßnahmen und werden soweit erforderlich zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig beachtet.</b></p>

Nach kurzer Aussprache und ein paar ergänzenden Erläuterungen zu einigen Punkten fasste der Ausschuss einstimmig nachfolgenden Beschluss:

Dem Rat wird einstimmig empfohlen, die zu den im Verfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken formulierten Abwägungen zu beschließen, sowie die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Buchenbaum“ als Satzung gem. § 10 BauGB zu beschließen.

**5. Bebauungsplan Nr. 65 „südlich Vahrener Weg“**

- a) Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken
- b) Beschluss als Satzung gem. § 10 BauGB

Herr Homm stellte noch einmal die Grundzüge der öffentlich ausgelegten Bauleitplanung vor, indem er den Planentwurf mit seinen wesentlichen Elementen erläuterte. Die Flächen werden analog der umliegenden Gewerbegebiete als eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen. Leitungs- und Schutzrechte zu Gunsten der EWE und des OOWV, für die im Süden des Plangebietes verlaufenden Versorgungsleitungen wurden nach aktuellem Stand eingetragen. Die westlich, an der Straße „Kneheimer Weg“ liegenden Wallheckenreste liegen ausserhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und wurden nur nachrichtlich gekennzeichnet.

Sodann ging Herr Homm auf die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen ein und stellte kurz die formulierten Abwägungsempfehlungen vor.

Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
<p><b>ExxonMobil Production Deutschland GmbH Hannover vom 23.07.2013</b></p> <p>Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH &amp; Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr.</p> <p>Wir möchten Ihnen mitteilen, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) <b>Bergwerkseigentum Münsterland, Berechtsamsakte B 20071</b> der OEG Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen wird.</p> <p>Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Deshalb weisen wir darauf hin, diese Rechte bei den Planungen zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Die Hinweise, dass in Molbergen und in der Region Bergbauberechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen bestehen, werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Von der EMPG werden keine Anlagen der genannten Bergbauberechtigten benannt, die von der Planung direkt betroffen sind. Auch werden keine konkreten Maßnahmen benannt, die bezogen auf den Bergbau im Planungsgebiet erforderlich sind. Konkrete Betroffenheiten sind auch aus den beigefügten Anlagen sowie im Planungsgebiet vor Ort nicht ersichtlich. Nach Auffassung der Gemeinde besteht daher im Bezug auf diese Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.</p>

<p><b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems, Geschäftsstelle Oldb. vom 22.07.2013</b></p> <p>Aus forstlicher Sicht bestehen gegen die geplante Maßnahme keine Bedenken. Das im Bereich der Straßen Vahrener Weg/Zum Gewerbegebiet gelegene Gehölz ist zu erhalten oder entsprechend durch eine Neukultur auszugleichen.</p>	<p>Wie angeregt und bereits in der Begründung ausgeführt wird das Gehölz durch eine Ersatzaufforstung auf externer Fläche ausgeglichen, da sich die Waldfunktion an dieser Stelle nicht sinnvoll erhalten und entwickeln lässt.</p>
<p><b>Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ahlhorn vom 25.07.2013</b></p> <p>Zu dem o.a. Vorhaben werden keine Bedenken vorgebracht. Bei der erforderlichen Ersatzaufforstung sollte gemäß § 17 NWaldLG die Beratung durch die zuständige Bezirksförsterei des LWK-Forstamtes Weser-Ems erfolgen.</p>	<p>Das Beratungsangebot wird zur Kenntnis genommen. Die Ersatzaufforstung wurde, wie in der Begründung ausgeführt, bereits Ende 2008 auf der externen Fläche wie vertraglich geregelt durchgeführt. Insofern besteht seitens der Gemeinde in diesem Fall kein weiterer Beratungsbedarf.</p>
<p><b>GASCADE Gastransport GmbH Kassel vom 29.07.2013</b></p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v.g. Betreiber mit ein. Sollten die externen Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs bekannt sein, sind uns diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sicher 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 GASCADE kann <u>nur</u> für ihre eigenen Anlagen Auskunft geben und für die Anlagen der Anlagenbetreiber, welche GASCADE mit der Beauskunftung beauftragt haben (s.o.).</p>	<p>Anlagen von Betreibern, die von der GASCADE betreut werden, werden offenbar nicht betroffen.</p> <p>Die Kompensationsflächen sind in der bereits Begründung benannt und kartographisch dargestellt.</p> <p>Wie angeregt wurden weitere in der Region vertretene Leitungsträger im Verfahren beteiligt.</p>
<p><b>OOWV Brake vom 16.08.2013</b></p> <p>In unserem Schreiben vom 02.10.2012 – T la-1013/12/Sa-Je – 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>	



### **Stellungnahme vom 02.10.2012**

Wir haben den oben genannten Bebauungsplan zur Kenntnis genommen. Die nachfolgende Stellungnahme gliedert sich in zwei Punkte:

1. Trinkwasser
2. Schmutzwasser

#### **1. Trinkwasser**

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen DN 100 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 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.

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.

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 Weideraufnehmen 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 Erschließ-

Die angesprochene Trinkwasserleitung (TW) DN 100 des OOWV, die an der Nordseite der Straße zum Gewerbegebiet verläuft, wurde nachrichtlich im Bebauungsplan verzeichnet. Sie berührt lediglich im äußersten Osten knapp den Geltungsbereich und verläuft hier innerhalb der nicht überbaubaren Fläche, wobei hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger festgesetzt ist. Der Schutzabstand zu dieser Leitung wird daher in jedem Fall eingehalten.

Bei den übrigen Ver- und Entsorgungsanlagen handelt es sich entweder um Hausanschlussleitungen bzw. um Leitungen die innerhalb der umliegenden Flächen verlaufen. Für sie ist auf Ebene dieser Bauleitplanung kein Leitungsrecht festzusetzen.

Die Hinweise betreffen im Übrigen die nachfolgende Erschließungs- und Ausführungsplanung bzw. die Realisierungsphase der Erschließungsmaßnahmen und sollen soweit erforderlich zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig beachtet werden.

ung des Baugebietes eintreten, lehne 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 Straßendausbaus 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 200mm in den südlich und nördlich angrenzenden Straßenzügen „Zum Gewerbegebiet“ und „Vahrener Weg“) angeschlossen werden.

Sollten in dem GE-Gebiet keine abwasserintensiven Betriebe angesiedelt werden, stehen für den Abwassertransport und zur Reinigung der anfallenden Abwässer in der örtlichen Zentralkläranlage ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

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

<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Auf die Einhaltung der z.Z. 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</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Geländehöhen</i></li> <li>- <i>Grundstücksparzellierung</i></li> <li>- <i>Anfallende Abwassermengen</i></li> </ul> <p><i>zu klären.</i></p> <p><i>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</i></p> <p><i>Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.</i></p> <p><i>Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Averbek von unserer Betriebsstelle in Thülsfelde, Tel: 04495 / 924111, in der Örtlichkeit an.</i></p> <p><i>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</i></p>	
<p><b>Landkreis Cloppenburg</b>  <b>67 – Amt für Planung, Natur u. Umwelt</b>  <b>67.2.3 Bauleitplanung</b>  <b>Cloppenburg vom 21.08.2013</b></p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan ist der Anlass der textlichen Festsetzungen zu erläutern. Beispielsweise wird nach der textlichen Festsetzung Nr. 1b die Wohnnutzung im eingeschränkten Industriegebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig. In der Begründung auf Seite 12/13 finden sich hierzu keine Erläuterungen für den Anlass. Als weiteres Beispiel wird zur textlichen Festsetzung Nr. 4 in der Begründung keine</p>	<p><b>Die Begründung zu den textlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt:</b></p> <p><b>zu 1b.: Die in einem Industriegebiet ohnehin nur ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung wird ausgeschlossen, um einer hohen gewerblich-industriellen Ausnutzung im Gebiet den Vorrang einzuräumen, wie es auch der Gebietskategorie und der Nachfrage entspricht. Außerdem soll hier mit Rücksicht auf die bestehende und</b></p>

<p>Aussage getroffen. Die Begründung zu den textlichen Festsetzungen ist <u>insgesamt</u> anzupassen bzw. zu ergänzen.</p> <p><u>Naturschutz und Landschaftspflege</u>  Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den v.g. Bebauungsplanentwurf.  Die vorhandenen Wallhecken liegen jetzt außerhalb des Geltungsbereiches und befinden sich im gemeindlichen Besitz. Soweit die Wallhecken außerhalb des Plangebietes liegen, sind sie zu kennzeichnen und zu erhalten. Zur vorhandenen Wallhecke außerhalb des Plangebietes ist ebenfalls ein Puffer einzuplanen, der weder versiegelt noch abgegraben oder aufgeschüttet werden darf. Die Gemeinde ist als Eigentümerin für den Schutz der Wallhecken verantwortlich.</p> <p>Für die externe Ersatzfläche 2 der Gemeinde Molbergen, die als extensives Nassgrünland hergerichtet wird, sind die „Grünlandbewirtschaftungen des Landkreises Cloppenburg vom 28.03.2013“ anzuwenden.</p> <p>Zur Nachvollziehbarkeit, wo die Ersatzfläche 3 liegt, ist der Begründung ein Kartenauszug beizufügen. Der städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde Molbergen und dem OOWV ist vor Satzungsbeschluss abzuschließen.</p>	<p>weiter zu entwickelnde gewerblich-industrielle Nutzung im Umfeld keine immissionsempfindliche Wohnnutzung etabliert werden.</p> <p>zu 4.: Um ein klares städtebauliches Bild im Straßenverlauf zu erreichen, dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu den Straßen keine Garagen oder sonstige Nebenanlagen in Form von Gebäuden errichtet werden. Außerdem soll mit Blick auf die geplante Gewerbebebauung mit zulässigen Traufhöhen von 10 m und Gebäudehöhen von 16 m ein ausreichend breiter Bauwuch (z.B. für künftige Gerüstarbeiten) auf den Baugrundstücken freigehalten werden.</p> <p>Die außerhalb liegenden Wallheckenreste sind im Bebauungsplan bereits nachrichtlich gekennzeichnet. Der Hinweis auf die Schutzverantwortung der Gemeinde als Eigentümerin der Wallhecken wird zur Kenntnis genommen. Der festgesetzte Bauwuch von 5 m Breite, in dem Nebenanlagen in Form von Gebäuden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen sind, bildet nach Auffassung der Gemeinde zunächst eine ausreichende Grundlage, um keine erheblichen Beeinträchtigungen der straßenbegleitenden Wallhecken zu erwarten.</p> <p>Entsprechend der Stellungnahme des Landkreises wird in der Begründung zur Kompensationsfläche 2 ergänzt: „Bei der Herrichtung der Flächen werden die „Bewirtschaftungsbedingungen zur Extensivgrünlandnutzung“ des Landkreises Cloppenburg vom 28.03.2013 angewendet.“ Diese befinden sich im Übrigen bereits in der Anlage zur Begründung.</p> <p>Wie angeregt wird in der Begründung die Ersatzfläche 3 ebenfalls mit einem vom OOWV zur Verfügung zu stellenden Kartenauszug dargestellt. Wie erwartet, wird der Kompensationsvertrag mit dem OOWV rechtzeitig abgeschlossen werden.</p>
--	---

Nach kurzer Aussprache und ein paar ergänzenden Erläuterungen zu einigen Punkten fasste der Ausschuss einstimmig nachfolgenden Beschluss:

**Dem Rat wird einstimmig empfohlen, die zu den im Verfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken formulierten Abwägungen zu beschließen, sowie den Bebauungsplan Nr. 65 „südlich Vahrener Weg“ als Satzung gem. § 10 BauGB zu beschließen.**

**6. Bebauungsplan Nr. 67 „nördlich Vahrener Weg“**

**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 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Zunächst erläuterte Herr Homm den Anwesenden noch einmal den Planentwurf und seine wesentlichen Festsetzungen. Demzufolge ist ein Gewerbegebiet mit dem für Molbergen üblichen Nutzungsschema (GRZ 0,8; abweichende Bauweise: Gebäudelängen bis max. 100 m zulässig; TH=10m und FH=16m) ausgewiesen. Die Wohnnutzung ist grundsätzlich unzulässig. Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse und Sonnenenergie sind nur im Zusammenhang mit einem ansässigen Betrieb zulässig, wenn sie diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Freiflächenphotovoltaik-Anlagen sind nicht zulässig.

Sodann ging Herr Homm auf die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen ein und stellte kurz die formulierten Abwägungsempfehlungen vor.

Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
<p><b>ExxonMobil Production Deutschland GmbH Hannover vom 27.03.2013</b></p> <p>Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH &amp; Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr.</p> <p>Wir möchten Ihnen mitteilen, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) <b>Bergwerkseigentum Münsterland, Berechtsamsakte B 20071</b> der OEG Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen wird.</p> <p>Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Deshalb weisen wir darauf hin, diese Rechte bei den Planungen zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Die Hinweise, dass in Molbergen und in der Region Bergbauberechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen bestehen, werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Von der EMPG werden keine Anlagen der genannten Bergbauberechtigten benannt, die von der Planung direkt betroffen sind. Auch werden keine konkreten Maßnahmen benannt, die bezogen auf den Bergbau im Planungsgebiet erforderlich sind. Konkrete Betroffenheiten sind auch aus den beigefügten Anlagen sowie im Planungsgebiet vor Ort nicht ersichtlich. Nach Auffassung der Gemeinde besteht daher im Bezug auf diese Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.</p>
<p><b>Landesamt für Bergbau, Energie u. Geologie Hannover vom 16.04.2013</b></p> <p>Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Meppen wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>In der Nähe des Plangebietes verlaufen Erdgas-hochdruckleitungen. Betreiber dieser Erdgashochdruckleitungen ist die EWE AG Oldenburg, Tirpitz Straße 39, 26122 Oldenburg. Für diese Erdgas-hochdruckleitung gelten Schutzstreifen, die nicht bebaut werden dürfen.</p>	<p><b>Die Hinweise, die EWE AG zu beteiligen werden zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung der EWE AG ist bereits erfolgt. Die angesprochene Erdgashochdruckleitung ist der Gemeinde bekannt und verläuft nördlich und in etwa parallel zur Straße Zum Gewerbegebiet und damit außerhalb des Geltungsbereiches.</b></p>

<p>Es wird darum gebeten, den vorgenannten Betreiber der Erdgashochdruckleitung an Ihrem Verfahren zu beteiligen, damit er Ihnen einen Übersichtsplan mit den eingezeichneten Schutzstreifen übersenden kann.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	
<p><b>EWE Netz GmbH, Netzregion Cloppenburg/Emsland Cloppenburg vom 22.04.2013</b></p> <p>Wir haben den Planentwurf und die Begründung auf Ihrer Homepage eingesehen. Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Vorsorglich weisen wir auf vorhandene Versorgungsleitungen der EWE NETZ GmbH hin. Bei allen Leitungen muss eine ständige Erreichbarkeit für uns gegeben sein, um Unterhaltungs-, Wartungs- oder Reparaturarbeiten durchführen zu können. Bestehende Rechte müssen erhalten bleiben.</p> <p>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.</p>	<p>Soweit der Gemeinde bekannt, verläuft eine Erdgashochdruckleitung nördlich und in etwa parallel zur Straße Zum Gewerbegebiet und damit außerhalb des Geltungsbereiches.</p> <p>Die Hinweise betreffen im Übrigen die nachfolgende Erschließungs- und Ausführungsplanung bzw. die Realisierungsphase der Erschließungsmaßnahmen und sollen soweit erforderlich zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig beachtet werden.</p>
<p><b>OOWV Brake vom 22.04.2013</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>1. Trinkwasser</p> <p>Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen DN 100 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 Stadt 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</p>	<p>Die angesprochene Trinkwasserleitung DN 100 des OOWV verläuft nach den überlassenen Leitungsplänen nördlich und noch im Straßenland der Straße „Zum Gewerbegebiet“ und damit außerhalb des Geltungsbereiches.</p> <p>Ein Schmutzwasserkanal (Freigefällekanal) DN 200 verläuft wenig südlich und außerhalb des Geltungsbereiches innerhalb des bestehenden „Vahrener Weges“ quert die Straße „Zum Gewerbegebiet“ und verläuft dann weiter nach Norden in der Straße „Hohe Feldstraße“. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Anschluss an diese Schmutzwasserkanalisation vom OOWV als sinnvoll erachtet wird.</p>

Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten sind. Dieser darf weder 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 erfolgter Bebauung des Gebietes 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.

Im Hinblick auf den der Gemeinde/Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.

Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug 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.

Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil

**Bei den übrigen Ver- und Entsorgungsanlagen handelt es sich entweder um Hausanschlussleitungen bzw. um Leitungen, die innerhalb des bestehenden Straßenlandes oder umliegenden Flächen und dann außerhalb des Geltungsbereiches verlaufen. Für sie ist auf Ebene dieser Bauleitplanung kein Leitungsrecht festzusetzen.**

**Die Hinweise betreffen im Übrigen die nachfolgende Erschließungs- und Ausführungsplanung bzw. die Realisierungsphase der Erschließungsmaßnahmen und sollen soweit erforderlich zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig beachtet werden. Soweit erforderlich soll dann auch die Fläche für ein Pumpwerk festgelegt werden.**

(rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten 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 angeschlossen werden. Aufgrund der vorgesehenen Erweiterung in Richtung Osten ist der Anschluss des Gewerbegebietes inklusive der Erweiterung mittels neu herzustellender Freigefällekanäle DN 200mm in der Straße „Zum Gewerbegebiet“ an die Freispiegelkanalisation der Straße „Hohe Feldstraße“ nordöstlich des Plangebietes sinnvoll.

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.

Im weiteren Verlauf des Abwasserweges muss das Pumpwerk Nr. 7 „Industriering“ hydraulisch aufgerüstet werden, um die zusätzlichen Abwassermengen weiter transportieren zu können.

Sollten in dem GE-Gebiet keine abwasserintensiven Betriebe angesiedelt werden, stehen für den Abwassertransport und zur Reinigung der anfallenden Abwässer in der örtlichen Zentralkläranlage ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. 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 zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben. Auf die Einhaltung der z.Z. 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



<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geländehöhen</li> <li>- Grundstücksporzellierung</li> <li>- Anfallende Abwassermengen</li> </ul> <p>zu klären.  Evtl. Sicherung- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.  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 Dienststellenleiter Herr Averbeck von unserer Betriebsstelle in Thülsfelde, Telefon: 04495 924111, in der Örtlichkeit an.  Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	
<p><b>Stadt Cloppenburg vom 22.04.2013</b>  Den o.g. Planentwurf mit Begründung habe ich zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß den Ausführungen unter Pkt. 5 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 67 soll das neue Gewerbegebiet u.a. über die südlich angrenzende Straße „Vahrener Weg“ erschlossen werden. Im Planentwurf wird deshalb auch durch Festsetzung einer 5 m breiten Verkehrsfläche für einen möglichen späteren Ausbau dieser Straße genügend Fläche vorgehalten.  Die Plankonzeption trifft allerdings keine Aussagen über die künftige Belastung dieses Verkehrsweges mit Schwerlastverkehr und über die Lenkung der Verkehrsströme aus dem Molberger Gewerbegebiet in Richtung Cloppenburg.  Im Rahmen des weiteren Beteiligungsverfahrens bitte ich um entsprechende Informationen; dies vor dem Hintergrund, dass der Vahrener Weg in der Ortschaft Vahren in den Molberger Weg einmündet und dieser Verkehrsweg auf städtischem Gebiet hinsichtlich seiner Breite und Tragfähigkeit nur beschränkt für Schwerlastverkehr ausgerichtet ist.  Trotz der bestehenden leistungsfähigen Anbindung in Richtung Cloppenburg über die Straße „Zum Gewerbegebiet“ und über die Landesstraße 836 wird doch seitens der Stadt Cloppenburg befürchtet, dass ein erheblicher Teil des gewerblichen Schwerlastverkehrs den Vahrener/Molberger Weg in Richtung Vahren/Cloppenburg nutzen wird. Es stellt sich die Frage, welche Maßnahmen die Gemeinde Molbergen treffen wird, um dies zu verhindern.  Eine gemeindenachbarliche Abstimmung im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB wird für erforderlich gehalten.</p>	<p>Wie festgestellt soll ein Teil der Flächen von Südwesten her über den „Vahrener Weg“ im Übrigen aber über die Straße „Zum Gewerbegebiet“ erschlossen werden. Über die Straße „Zum Gewerbegebiet“ besteht eine leistungsfähige Anbindung an die „Cloppenburg Straße (L 836) im Nordosten und an den „Kneheimer Weg“ (K 157) im Westen und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Dies ist auch in der Plankonzeption bereits erwähnt.</p> <p>Der „Vahrener Weg“ ist Gemeindestraße. Es liegt nicht in der Absicht der Gemeinde Molbergen erheblichen Schwerverkehr in Richtung Vahren / Cloppenburg über diese bislang wenig ausgebaute Strecke abzuführen. Vernünftigerweise wird dies im Regelfall auch nicht erfolgen, da die oben genannten leistungsfähigeren Straßen eine bessere und schnellere Anbindung an das regionale Verkehrsnetz für den gewerblichen Zu- und Abfahrtsverkehr darstellen.</p> <p>Die Gemeinde wird sich jedoch beim zuständigen Landkreis Cloppenburg für eine Gewichtsbeschränkung für den nach Südosten führenden „Vahrener Weg“ einsetzen. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass für landwirtschaftliche Betriebe und ggf. andere Anlieger ggf. Ausnahmen bestehen bleiben müssen. Ein gewisser Verbindungsverkehr zwischen Molbergen und Vahren ist in diesem Zusammenhang auf Grund der gewachsenen zwischengemeindlichen Beziehungen nach Auffassung der Gemeinde Molbergen hinzunehmen.</p>

<p>Ich darf Sie zudem bitten, mich in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Zur öffentlichen Auslegung wird das Kapitel „Verkehrerschließung“ der Begründung um entsprechende Aussagen ergänzt.</p> <p>Wie gewünscht wird die Stadt Cloppenburg weiter am Verfahren beteiligt.</p>
<p><b>Landkreis Cloppenburg</b>  <b>67 – Amt für Planung, Natur u. Umwelt</b>  <b>67.2.3</b>  <b>Cloppenburg vom 23.04.2013</b></p> <p>Grundsätzlich bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken; er ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.  Die folgend aufgeführten fachlichen Hinweise und Auflagen sind zu beachten:</p> <p><b>Naturschutz:</b>  Außerhalb des Plangebietes sind Bäume auf öffentlichem Straßengrund vorhanden, die erhalten werden sollen. Damit sich die Einzelbäume ohne Beeinträchtigungen entwickeln können, sollten die Standorte der erhaltenswerten Einzelbäume außerhalb des Geltungsbereichs gekennzeichnet und ein entsprechender Schutzradius eingeplant werden, der bis ins Bebauungsplangebiet hineinreichen kann. Auch für die Anlegung zukünftiger Zufahrten sollten die Standorte erhaltenswerter Einzelbäume bekannt sein.</p> <p>Der öffentliche Wasserzug Wzg M-7 liegt auf einem eigenen Flurstück. Ein kleinerer Graben verläuft von der Kehre des Wasserzuges im Nordosten des Plangebietes entlang der Straße „Zum Gewerbegebiet“ 135m in südwestlicher Richtung. Soweit es sich um ein klassifiziertes Gewässer handelt, ist hier der Gewässerrandstreifen zu ergänzen.</p> <p>Die externe Ersatzfläche ist bis zum Satzungsbeschluss mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p><b>Wasserwirtschaft:</b>  Die Drosselung des Abflusses aus dem Gewerbegebiet in die weitere Vorflut ist mit 1,3 l/(s*ha) gemäß DWA A 117 nachzuweisen. Die erforderliche Rückhaltung ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.</p> <p>Um eine weitere Absicherung der Entwässerungsverhältnisse zu erreichen, sollten die Stellplätze oder Zuwegungen gemäß DWA A 138 wasser-durchlässig befestigt werden.</p> <p>Das Merkblatt M 153 der DWA ist bei der Berechnung der Entwässerungsanlagen grundsätzlich zu beachten.</p>	<p><b>zum Naturschutz:</b></p> <p>Die Anregung zur Berücksichtigung der Bäume wird insofern aufgegriffen, als dass die stärkeren Bäume im Zuge der Erstellung der amtlichen Planunterlage für die öffentliche Auslegung eingemessen werden. Dies dient dazu, künftig die Eingriffsfolgen durch entstehende neue Zufahrten sachgerecht einschätzen zu können.</p> <p>Die Lage des kleineren Grabenzuges wird im Zuge der Erstellung der amtlichen Planunterlage für die öffentliche Auslegung festgestellt und sein Status überprüft. Ein Gewässerrandstreifen zum Wasserzug M-7 ist bereits im Planentwurf vorgesehen.</p> <p>Wie erwartet werden die externen Kompensationsflächen rechtzeitig benannt und dargestellt. Die Gemeinde strebt an, nur mit der UNB vorabgestimmte bzw. anerkannte Flächen für die externe Kompensation einzusetzen; dies hat sich auch in den zurückliegenden Jahren bewährt. Neben gemeindeeigenen Flächen kommen dafür auch vertraglich mit dem OOWV oder dem Landkreis gesicherte Flächen in Betracht.</p> <p><b>zur Wasserwirtschaft:</b></p> <p>Es wird ein Entwässerungskonzept im Auftrag der Gemeinde erstellt werden. Die Einzelheiten werden rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde und der zuständigen Friesoyther Wasseracht abgestimmt werden. Der Abfluss in die Vorflut soll 1,3 l/(s*ha) nicht überschreiten. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die übrigen Hinweise zur Wasserwirtschaft und zum Wasserrecht werden zur Kenntnis genommen.</p>

In Bezug auf das Gewässer M-7 ist die Satzung der Friesoyther Wasseracht zu beachten. Veränderungen an Gewässern bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

Der Umfang der einzureichenden Unterlagen ist mit der unteren Wasserbehörde im Zuge des durchzuführenden wasserrechtlichen Antragsverfahrens abzustimmen.

#### Vorbeugender Brandschutz:

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. eine Löschwassermenge von 192 cbm pro Stunde (3200 l/min) bei GEE oder GI über zwei Stunden als Grundsatz erforderlich.

Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden.

Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

#### Bodendenkmalpflege

Die Auflagen der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß der Anlage sind zu beachten.

Anlage:

##### 1. Baudenkmalpflege

Keine Bedenken!

##### 2. Bodendenkmalpflege

Der Planbereich befindet sich angrenzend an denkmalgeschützte, vorgeschichtliche Acker Spuren (Molbergen Nr. 2 Celtic Fields) und Bestattungsplätze. Daher ist anzunehmen, dass sich unter der Mutterbodenauflage archäologische Spuren befinden, die mit den Acker Spuren und Bestattungsplätzen im Zusammenhang stehen.

Die betroffene Fläche ist zwingend vor Beginn der Erdarbeiten auf archäologische Spuren zu untersuchen. Dazu sind mit einem Bagger Suchstreifen nach Vorgabe eines Archäologen anzulegen.

Die archäologischen Voruntersuchungen sind vom Landesamt für Denkmalpflege oder von einem „freien Archäologen“ in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde durchzuführen. Eine Liste mit Adressen ist angehängt.

Erst nach der Voruntersuchung wird durch die untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg entschieden, ob die Planfläche für die weitere Erschließung freigegeben werden kann oder ob weitere archäologische Untersuchungen, Dokumentationen oder Sicherungen (Ausgrabung) erforderlich sind.

#### zum Brandschutz:

Die Begründung wird entsprechend der Hinweise ergänzt:

„Im Rahmen der Realisierung der Erschließungsanlagen wird eine ausreichende Löschwasserversorgung zur Brandbekämpfung sichergestellt werden. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. eine Löschwassermenge von 192 cbm pro Stunde (3200 l/min) bei GEE oder GI über zwei Stunden als Grundsatz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.“

#### Zur Bodendenkmalpflege:

Die Begründung wird entsprechend der Hinweise zu den vermuteten archäologischen Bodenfunden und der aus Sicht der Denkmalbehörde erforderlichen Voruntersuchung (Prospektion) ergänzt.

Solange die Voruntersuchung noch nicht durchgeführt bzw. abgeschlossen ist und eine Freigabe der Flächen für die angestrebte Bebauung durch die Denkmalbehörde noch nicht erteilt ist, wird folgender Hinweis auf dem Bebauungsplan gegeben:

„Für sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich des B-Plan sind nach § 13 NDSchG (Erdarbeiten bei archäologischer Vermutung oder Vorkommen) Genehmigungen durch die untere Denkmalschutzbehörde erforderlich. Die Genehmigungen werden mit Auflagen zur archäologischen Voruntersuchung (Prospektion) und gegebenenfalls Dokumentation (Ausgrabung) verbunden sein.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ..... (weiterer Text wie bereits abgedruckt).“

<p>Es empfiehlt sich, dass der Vorhabenträger (Gemeinde Molbergen) die Voruntersuchung vor Beginn jeglicher Bauarbeiten oder Flächenaufteilung als eine Maßnahme beauftragt. Bei einer ausbleibenden Voruntersuchung durch den Vorhabenträger (Gemeinde Molbergen) ist auf dem B-Plan nachstehender zusätzlicher Hinweis zu geben:</p> <p><i>Für sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich des B-Plan sind nach § 13 NDSchG (Erdarbeiten bei archäologischer Vermutung oder Vorkommen) Genehmigungen durch die untere Denkmalschutzbehörde erforderlich. Die Genehmigungen werden mit Auflagen zur archäologischen Voruntersuchung (Prospektion) und gegebenenfalls Dokumentation (Ausgrabung) verbunden sein.</i></p> <p><i>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ..... (weiterer Text wie abgedruckt)</i></p> <p>Gegebenenfalls entstehende Kosten für Voruntersuchungen und Dokumentation werden nicht von der staatlichen Denkmalpflege getragen.</p> <p>3. Baukultur, historische Kulturlandschaft, Ortsbildpflege Keine Anmerkungen!</p>	
--	--

Zur Stellungnahme des Landkreises Cloppenburg und hier insbesondere zu den Belangen der Bodendenkmalpflege fügte Bürgermeister Möller erklärend hinzu, dass die geforderten archäologischen Voruntersuchungen - die sogenannten Prospektionen - auf der Fläche des Plangebietes zwischenzeitlich von der Firma „denkmal 3D“ durchgeführt wurden. Der Abschlussbericht mit sämtlichen Anlagen wurde dem Landkreis Cloppenburg bereits vorgelegt. Relevante Funde haben sich demnach nicht ergeben.

Nach fernmündlicher Rücksprache mit Herrn Wegmann von der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine weiteren Vorbehalte hinsichtlich der Erschließung der prospektierten Flächen. Eine schriftliche Freigabe erfolgt nicht mehr; der Vorgang ist damit abgeschlossen. Der o.g. Hinweis auf dem Bebauungsplan erübrigt sich somit.

Nach kurzer Aussprache und ein paar ergänzenden Erläuterungen zu einigen Punkten fasste der Ausschuss einstimmig nachfolgenden Beschluss:

**Dem Verwaltungsausschuss wird einstimmig empfohlen, die zu den im Verfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken formulierten Abwägungen zu beschließen, dem Vorentwurf zuzustimmen und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zu beschließen.**

## 7. Bebauungsplan Nr. 69 „Moorhook“

- 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 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Zu diesem Tagungsordnungspunkt erklärte Bürgermeister Möller sich befangen und nahm bei den Zuhörern Platz.

Sodann führte Herr Homm die Anwesenden in die Thematik ein und stellte die heutige Nutzung mit der (der Landwirtschaft entstammenden) Bebauung, einigen Gehölzflächen, Grünland, Ackerflächen und Teichanlagen anhand einer Karte und eines Luftbildes dar. Anhand einer preußischen Landesaufnahme aus den Jahren um 1900 ging er in der Historie noch ein Stück weiter zurück, in eine Zeit, in der das Planungsgebiet als Geest-Moorrandgebiet im nördlichen Teil durch Torfabbau (Torfstich) geprägt und entlang des Moorhook eventuell schon eine teilweise Bebauung vorhanden war.

Herr Homm wies darauf hin, dass die Flächen des Plangebietes bereits im Flächennutzungsplan von 2002 als Wohnbauflächen ausgewiesen wurden und die derzeitige Bauleitplanung dem vorgeschriebenen Entwicklungsgebot entspricht. Anhand des Bebauungsplanentwurfes und des städtebaulichen Entwurfes erläuterte er die wesentlichen Grundzüge der Planung, insbesondere das Erschließungssystem mit den Haupterschließungsstraßen und den geplanten Stichstraßen, die Ausweisung von Geh- und Radwegen im Plangebiet, die Lage des Regenrückhaltebeckens an hydraulisch sinnvoller Stelle (tiefster Geländepunkt) etc.

Herr Unnerstall wies auf das parallel zum Bauleitplanverfahren laufende Umlegungsverfahren für das Plangebiet hin, und dass es sich hierbei um zwei rechtlich voneinander getrennte Verfahren handelt.

Sodann ging Herr Homm auf die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen ein und stellte kurz die formulierten Abwägungsempfehlungen vor.

Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
<p><b>ExxonMobil Production Deutschland GmbH Hannover vom 23.07.2013</b></p> <p>Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH &amp; Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr.</p> <p>Wir möchten Ihnen mitteilen, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) <b>Bergwerkseigentum Münsterland, Berechtsamsakte B 20071</b> der OEG Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen wird.</p> <p>Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen</p>	<p><b>Die Hinweise, dass in Molbergen und in der Region Bergbauberechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen bestehen, werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Von der EMPG werden keine Anlagen der genannten Bergbauberechtigten benannt, die von der Planung direkt betroffen sind. Auch werden keine konkreten Maßnahmen benannt, die bezogen auf den Bergbau im Planungsgebiet erforderlich sind. Konkrete Betroffenheiten sind auch aus den beigefügten Anlagen sowie im Planungsgebiet vor Ort nicht ersichtlich. Nach Auffassung der Gemeinde besteht daher im Bezug auf diese Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf. Es wird jedoch folgender Hinweis zu den Belangen des Bergbaus auf dem Bebauungsplan angebracht:</b></p>

<p>bituminösen Stoffen. Deshalb weisen wir darauf hin, diese Rechte bei den Planungen zu berücksichtigen.</p>	<p>„Im Geltungsbereich besteht die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Münsterland, Berechtsamtsakte B 20071 der OEG Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH, die jedoch einer Bebauung nicht entgegensteht.“</p>
<p><b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Forstamt Weser-Ems, Geschäftsstelle Oldb. Oldenburg vom 22.07.2013</b></p> <p>Aus forstlicher Sicht bestehen gegen die geplante Maßnahme keine Bedenken. Von dem im Norden angrenzenden Waldgebiet sollte aus Gründen der Verkehrssicherung ein genügender Abstand eingehalten werden. Vorhandene Hofgehölze sind zu erhalten.</p>	<p>Da der nordwestlich gelegene Wald durch einen Grabenzug, einen Gewässerrandstreifen und einen Pflanzstreifen vom neuen Wohngebiet getrennt ist, hält die Bebauung im Ergebnis einen Abstand von mindestens 20 m ein; dies ist nach Auffassung der Gemeinde ausreichend. Auch werden vorhandene Gehölze soweit sinnvoll möglich zur Erhaltung festgesetzt.</p>
<p><b>Friesoyther Wasseracht Friesoythe vom 23.07.2013</b></p> <p>Der Entwurf berührt zwei Gewässer III. Ordnung der Friesoyther Wasseracht. Nördlich an das Plangebiet angrenzend liegt das Gewässer M-A-4, für das ein 5,0m Randstreifen eingeplant ist. Das Gewässer M-A-4.1 verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet. Dieses Gewässer besteht aus einem offenem Grabenabschnitt und eine Rohrstrecke, die bis an die Straße Moorhook reicht. Für dieses Gewässer fordert die Satzung der Wasseracht ebenfalls einen beidseitig freizuhaltenden Streifen von 5,0m, wobei sich dieser bei Rohrleitungen ab Rohrachse bemisst. Ich bitte jedoch im gemeindlichen Interesse zu prüfen, ob es die allgemeine Entwässerungssituation zukünftig noch erforderlich macht, diesen Graben zu erhalten. Nach erster hiesiger Einschätzung entfällt mit der Umnutzung des Einzugsgebiet die ursprüngliche Funktion. Die Erfahrung lehrt zudem, das Gräben in Wohngebieten stark durch Gartenabfällen und Zivilisationsmüll belastet werden. Sollten Sie zu dem Ergebnis kommen, dass dieser Graben entbehrlich ist, wäre mit der Wasserbehörde zu klären, unter welchen Bedingungen eine Gewässeraufhebung erfolgen kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird so verstanden, dass der im Gebiet in Nord-Süd-Richtung verlaufende Graben M-A-4.1 (Wzg. III. Ordnung) nach Einschätzung der Friesoyther Wasseracht zur Disposition steht, d.h. ggf. aufgehoben und beseitigt werden könnte.</p> <p>Da Gewässerverrohrungen und –beseitigungen in den letzten Jahren auf Grund erhöhter gesetzlicher Anforderungen z.T. nur unter erheblichem Planungs- und Kompensationsaufwand im Zuge eines eigenständigen wasserrechtlichen Verfahrens durchgeführt werden konnten, wird die Gemeinde zunächst mit der Friesoyther Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde die Rahmenbedingungen für eine Gewässeraufhebung klären. Erst dann soll eine Entscheidung über die weitere Entwurfsbearbeitung mit oder ohne Grabenzug fallen.</p>
<p><b>Niedersächsische Landesforsten Forstamt Ahlhorn vom 25.07.2013</b></p> <p>Zu dem o.a. Vorhaben werden keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>Bei der erforderlichen Ersatzaufforstung sollte gemäß § 17 NWaldLG die Beratung durch die zuständige Bezirksförsterei des LWK – Forstamtes Weser-Ems erfolgen.</p>	<p>Da eine Waldbewertung und neue Ersatzaufforstungen seit Einführung des Ministerialerlasses über Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML v. 2. 1. 2013 — 406-64002-136) nur noch unter Hinzuziehen von fachkundigen Personen gemäß § 15 Abs. 3 Satz 2 NWaldLG zulässig sind, behält sich die Gemeinde vor, ggf. auf das Beratungsangebot des Forstamtes einzugehen. Eine fachkundige Person im Sinne des Waldgesetzes ist, wer einen für die Zulassung in den Vorbereitungsdienst für den</p>

	<p>höheren oder gehobenen Forstdienst erforderlichen Hochschulabschluss oder einen gleichwertigen forstlichen Hochschulabschluss erworben hat. Im Falle der Waldbewertung und Umwandlung sind somit entsprechend ausgebildete Sachverständige hinzuzuziehen. Die Gemeinde wird daher die Bewertung und Ermittlung des Umfanges der Ersatzaufforstung / Waldkompensation entsprechend beauftragen.</p>
<p><b>e.on Netz GmbH, Lehrte vom 06.08.2013</b></p> <p>Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Hinsichtlich der noch ausstehenden Eingriffs- und Ausgleichsplanung bitten wir Sie, uns weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Wie erwartet, wird der Leitungsträger auch in Bezug auf die noch festzulegenden Kompensationsflächen beteiligt.</p>
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Lingen vom 08.08.2013</b></p> <p>Das Plangebiet liegt östlich der Landesstraße 836 (Peheimer Straße) am Nordwestrand des Ortes Molbergen. Vorgesehen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Über die Gemeindestraßen „Moorhook“ und „Kuhmoor“ soll das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden werden. Die Einmündungen der beiden Gemeindestraßen liegen innerhalb der im Zuge der Landesstraße 836 festgesetzten anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken unter folgenden Auflagen und Hinweisen:</p> <p>1. Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Landesstraße 836 im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der L836 ausgehen.</p> <p>Da der Bebauungsplan im Bereich vorhandener Straßen errichtet wird, hat die Gemeinde Molbergen die Verpflichtung, ihre Planung an die vorhandenen Verkehrsverhältnisse sowie an die künftige, übersehbare Verkehrsentwicklung anzupassen.</p> <p>Ansprüche von Anliegern aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes können daher nur gegen die Gemeinde Molbergen gerichtet werden.</p> <p>2. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über den Knotenpunkt der beiden Gemeindestraßen („Moorhook“ und</p>	<p>zu 1.: Der Hinweis zu möglichen Immissionen aus dem Straßenverkehr auf der L 836 wird nachrichtlich auf dem Bebauungsplan wieder gegeben.</p> <p>zu 2.: Die Hinweise zu den Aufgaben der Gemeinde beim bedarfsgerechten und verkehrssicheren Ausbau von Verkehrswegen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>„Kuhmoor“) zur Landesstraße 836 vorgesehen.</p> <p>Sollte es zu einer Gefährdung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs – sowohl Kraftfahrzeug-, als auch Rad- und Fußgängerverkehr – im neuen Einmündungsbereich kommen, so hat die Gemeinde Molbergen zu ihren Lasten die erforderlichen Folgemaßnahmen zur Verkehrslenkung nach Feststellung durch die Unfallkommission im Einvernehmen mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau- und Verkehr – Geschäftsbereich Lingen – durchzuführen.</p> <p>3. An der Einmündung der Gemeindestraßen in die Landesstraße 836 (Peheimer Straße) sind Sichtdreiecke mit den Schenkellängen von je 70m auf der Landesstraße und 10m auf den einmündenden Gemeindestraßen, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße, freizuhalten. Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.</p> <p>Den Bebauungsplan bitte ich mir zu gegebener Zeit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu übersenden.</p>	<p>zu 3.: Die Sichtdreiecke werden nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen. Die Einmündung selbst, liegt allerdings nicht im Geltungsbereich.</p> <p>Wie erwartet, wird die Straßenbaubehörde weiterhin im Verfahren beteiligt.</p>
<p><b>Kath. Kirchengemeinde St. Joh. Bapt. Molbergen vom 01.08.2013</b></p> <p>Der Kirchengemeindevorstand unserer Kirchengemeinde hat in seiner Sitzung am 16. Juli 2013 sich sehr intensiv mit dem Bebauungsplan Nr. 69 der Gemeinde Molbergen befasst, da sich in diesem geplanten Baugebiet auch Kirchenländereien befinden. In der Anlage finden Sie einen Grobplan der Gemeinde, worin ich unsere Flächen gelblich gekennzeichnet habe.</p> <p>Insgesamt sollen hier zirka 125 bis 130 Bauplätze entstehen, was einen Zuwachs von ca. 500 bis 700 Neubürgern bedeuten wird. Auf den Flächen der Kirchengemeinde können insgesamt etwa 25 Gebäude errichtet werden.</p> <p>Der Kirchengemeindevorstand kam letztlich zu der Entscheidung, diesem Vorhaben zuzustimmen, möchte jedoch auf ihre eigenen Flächen bei der Vergabe direkt Einfluss nehmen. Dies könnte in der Form geschehen, dass wir selbst über die Vergabe der Bauplätze entscheiden und hier nur den eigenen Kirchenmitgliedern den Zuschlag zu geben oder dass eine Abgabe nur in Erbpacht erfolgt; hier stehen noch weitere Überlegungen an.</p> <p>Für evtl. Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Kirchengemeinde stimmt der Aufstellung eines Bebauungsplanes, der auch Flächen der Kirche umfasst, offenbar zu.</p> <p>Der Wunsch der Kirchengemeinde nach eigener Vermarktung wird zur Kenntnis genommen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 findet jedoch derzeit ein Umlegungsverfahren statt. Die Ergebnisse der dortigen Beteiligung der Grundstückseigentümer stehen noch aus und sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Insofern kann derzeit noch nicht abschließend über die vorgetragenen Punkte entschieden werden.</p>



**Markus Tegeler, Tulpenstr. 4, Molbergen vom 20.08.2013**

Heute wurde Herr Markus Tegeler, Tulpenstraße 4, 49696 Molbergen im Bauamt der Gemeinde Molbergen (Zimmer Nr. 3) vorstellig um zu o.g. Beteiligungsverfahren nachfolgende Stellungnahme abzugeben:

Herr Tegeler ist der Ehemann der Eigentümerin – Frau Petra Tegeler – des Grundstückes, Gemarkung Molbergen, Flur 44, Flurstück 671. Dieses Grundstück liegt im künftigen Geltungsbereich, des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 69 „Moorhook“. Der vom Planungsbüro TOPOS, Oldenburg erarbeitete Entwurf weist den nordöstlichen Teil des besagten Grundstückes als Spielplatzfläche aus.

Herr Tegeler erhebt gegen diesen Entwurf und die Ausweisung eines Spielplatzes auf einer Teilfläche des o.g. Grundstückes Einspruch, da er diese Fläche, aufgrund der Lage im Gebiet, weiterhin für sich und seine Familie beanspruchen möchte.

Herr Tegeler bittet darum, dies in der weiteren Planung zu berücksichtigen und den Spielplatz an anderer Stelle vorzusehen.

**Der Einwander wendet sich gegen die Festsetzung eines Spielplatzes auf seinem Grundstück.**

**Bei der Wahl des Standortes für einen Spielplatz ist zu berücksichtigen, dass dieser im Interesse der künftigen Nutzer möglichst zentral gelegen und fußläufig erreichbar sein sollte. Der derzeitige Standort auf dem Grundstück 671 erfüllt diese Kriterien.**

**Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 findet jedoch derzeit ein Umliegungsverfahren statt. Die Ergebnisse der dortigen Beteiligung der Grundstückseigentümer stehen noch aus und sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Insofern kann derzeit noch nicht abschließend über eine anderweitige Positionierung des Spielplatzes entschieden werden.**

**EWE NETZ GmbH, Netzregion Cloppenburg/ Emsland, Cloppenburg vom 16.08.2013**

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

Vorsorglich weisen wir auf vorhandene Versorgungsleitungen der EWE NETZ GmbH hin. Bei allen Leitungen muss eine ständige Erreichbarkeit für uns gegeben sein, um Unterhaltungs-, Wartungs- oder Reparaturarbeiten durchführen zu können. Bestehende Rechte müssen erhalten bleiben.

**Aufbau Versorgungsnetze**

Die Versorgungsnetze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 müssen neu erstellt werden. Um die Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 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.

**Die Hinweise betreffen die nachfolgende Erschließungs- und Ausführungsplanung bzw. die Realisierungsphase der Erschließungsmaßnahmen und werden soweit erforderlich zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig beachtet.**

<p>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.  Die E-Mailadresse für Planauskünfte lautet: <a href="mailto:NCECLP-Dokumentationstechnik@ewe.de">NCECLP-Dokumentationstechnik@ewe.de</a>  Haben Sie noch Fragen? Dann rufen Sie uns an. Herr Fangmann, Telefon 04471 / 13-291, wird sie gerne beantworten.</p>	
<p><b>Landkreis Cloppenburg</b>  <b>67 – Amt für Planung, Natur u. Umwelt</b>  <b>67.2.3 Bauleitplanung</b>  <b>vom 21.08.2013</b></p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 nehme ich wie folgt Stellung:  Unter Ziffer 4.3.1 auf Seite 8 der Begründung wird erläutert, welche Geruchsemissionsquellen im Umfeld des Planungsgebietes berücksichtigt wurden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Biogasanlage (im Nordwesten nahe der Kläranlage) sowie der Landhandelbetrieb (Futtermittelbetrieb; südwestlich) nicht als solche Emissionsquellen berücksichtigt wurden. Hierzu fehlt eine Erläuterung in der Begründung, warum sie trotz ihrer Nähe zum Plangebiet nicht als Emissionsquellen für Gerüche berücksichtigt wurden.  Aussagen zu Lärmimmissionen werden in der Begründung nicht genannt, so dass hierzu auch nicht Stellung genommen werden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass das geplante Baugebiet jedoch auch in unmittelbarer Nähe zu Gewerbebetrieben und der L836 – Peheimer Straße liegt. Im Übrigen besteht für ein allgemeines Wohngebiet ein höher Schutzanspruch als beispielsweise für ein Mischgebiet.  Unter Ziffer 8 auf Seite 13 der Begründung heißt es: „Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwasserversorgung“. Hier muss es „Vorsorgegebiet“ anstatt „Vorranggebiet“ heißen.  <b>Naturschutz und Landschaftspflege</b>  Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den v.g. Bebauungsplanentwurf.  In den letzten Jahren ist zunehmend der Trend festzustellen, dass in Neubaugebieten sämtliche Beete mit Vlies ausgelegt und mit Kies bedeckt werden. Bei diesen Maßnahmen handelt es sich um bauliche Maßnahmen gem. § 2 Nr. 1 NBauO. Hier wird beschrieben: „Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene oder auf ihm ruhende, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen.“  Gem. § 60 Abs. 1 Nr. 9 NBauO fallen unter</p>	<p><b>Die Landwirtschaftskammer wird beauftragt, das Geruchsgutachten unter Berücksichtigung des Futtermittelbetriebes wie auch der Biogasanlage zu ergänzen. Sollten Quellen tatsächlich vernachlässigbar sein, soll dies entsprechend nachvollziehbar erläutert werden. Die Begründung mit dem Umweltbericht wird entsprechend ergänzt werden.</b></p> <p><b>Bezogen auf die Lärmimmissionen (Verkehr und Gewerbe) wird ein Schallschutzgutachten eingeholt, um diesen Belang in der Abwägung angemessen berücksichtigen zu können. Die Begründung mit dem Umweltbericht wird entsprechend ergänzt werden. Soweit erforderlich wird auch der Planentwurf angepasst.</b></p> <p><b>Die Begründung wird korrigiert, in dem nunmehr von einem „Vorsorgegebiet“ anstatt von einem „Vorranggebiet“ gesprochen wird.</b></p>

verfahrensfreie Baumaßnahmen sämtliche Anlagen in Gärten oder zur Freizeitgestaltung. Allerdings sind diese Maßnahmen auf die GRZ anzurechnen. Von den Kieselbeeten geht keine ökologische Funktion aus. Der ökologische Wert ist mit Null anzusetzen und kann neben den versiegelten Flächen für Gebäude, Stellplätze und Zufahrten nicht als ökologisch höherwertige, verbleibende Gartenanlage angerechnet werden. Bei einer GRZ von 0,4 beträgt die Gesamtversiegelung bei einer 30%-igen Überschreitung 52%. Dieser Wert wird beim Vorhandensein von Kiesbeeten vielfach überschritten.

Die festgesetzten Einzelbäume sollten mit Baumart und Stammdurchmesser benannt werden. Zusätzlich sollte der Vitalitätszustand, mögliche Schäden sowie die erforderlichen Pflegemaßnahmen genannt werden. Stehen Bäume so eng beieinander, so dass sie sich dauerhaft nicht entfalten können oder weisen die Bäume bereits jetzt erhebliche Schäden auf, ist es nicht sinnvoll sämtliche Einzelbäume als erhaltenswert festzusetzen. Der in der textlichen Festsetzung Nr. 9 festgesetzte Minimalabstand für Versiegelungsflächen, Aufschüttungen und Abgrabungen ist für Einzelbäume zu konkretisieren. So sollte hier ein Abstand zum Stammfuß von 3 m festgesetzt werden.

Bei der Festsetzung von erhaltenswerten Einzelbäumen sollte die Gemeinde bedenken, dass diese teilweise einer Nutzung von Solarenergie (Strom und Wärme) entgegenstehen. Ein Rückschnitt von festgesetzten Einzelbäumen ist dann nicht zulässig.

Auf Seite 7 der Begründung wird ein Auszug aus dem Landschaftsplan beigelegt. Dieser entspricht nicht mehr den aktuellen Nutzungen vor Ort. Die Biotoptypenkartierung ist zu aktualisieren. Dem Planungsbüro hatte ich bereits einen Auszug aus dem Kompensationskataster mit der Lage der Wallhecke, von Gewässern und einer Waldfläche zugesandt, die ich der Stellungnahme nochmals beifüge.

Auf dem Flurstück 704, Flur 44, Gemarkung, außerhalb des Plangebietes befindet sich eine Wallhecke. Auch wenn die Wallhecke außerhalb des Plangebietes liegt, ist diese zu kennzeichnen und ein Puffer mit versiegelten Flächen, Abgrabungen und Aufschüttungen einzuhalten. So ist die Lage der Wallhecke für jedermann nachvollziehbar. Die Gemeinde ist als Eigentümerin für den Schutz der Wallhecken verantwortlich. Auch die südlich angrenzende Wallhecke ist nachrichtlich zu übernehmen. Eine Festsetzung der Einzelbäume genügt nicht, um den Schutz der Wallhecke zu gewährleisten.

Da hier eine Waldfläche nicht komplett erhalten und somit überplant wird, wird empfohlen für die betroffene Waldfläche ein Waldgutachten gem. dem Walderlass vom Januar 2013 einzuholen und den Kompensationsumfang daran zu bemessen.

#### zu Naturschutz und Landschaftspflege:

Die Ausführungen zu Trends in der Gartengestaltung werden zur Kenntnis genommen.

Die Kompensationsbilanz ist indessen nicht anzupassen, da hier bereits von der maximal zulässigen Versiegelung unter Berücksichtigung von potenziell zulässigen Überschreitungen ausgegangen wird. Demnach beträgt die zulässige Gesamtversiegelung 52%. Versiegelungen, die unzulässiger Weise vorgenommen werden könnten, können kein Maßstab für die Eingriffsbilanzierung sein, da hier vom Zulässigkeitsmaßstab der Festsetzungen im Bebauungsplan und dem festsetzungskonformen Verhalten der Bauherren auszugehen ist.

Die Hinweise zu den festgesetzten Einzelbäumen werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen werden insofern berücksichtigt, als dass der Abstand in der textlichen Festsetzung Nr. 9 wie folgt konkretisiert wird: „Bezogen auf die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume beträgt der Abstand 3 m gemessen vom Stammfuß.“

Bei der weiteren Entwurfsbearbeitung wird geprüft ob einzelne Erhaltungsfestsetzungen von eng stehenden Einzelbäumen in eine flächige Gehölzerhaltung ohne genauen Bezug auf konkrete Einzelstämme umgewandelt werden können.

Der Hinweis auf das Rückschnittverbot zum Freischneiden von Solaranlagen wird zur Kenntnis genommen. In der Tat steht die Gehölzerhaltung im Einzelfall einer bedingungslosen Nutzung der Solarenergie entgegen. Dies wird in Abwägung der Belange untereinander in diesen Fällen als hinnehmbar angesehen.

Wie angeregt wird die Begründung zur öffentlichen Auslegung um eine aktuelle

<p>Es werden 3 Gewässer auf den Flurstücken 671, 676 und 697/1 überplant. Für diese Bereiche ist eine Amphibienkartierung durchzuführen.</p> <p>In der textlichen Festsetzung Nr. 11 ist für die Regenrückhaltung eine naturnahe Gestaltung vorgesehen. Diese bedingt jedoch auch eine geschwungene Uferlinie. Dies ist in der textlichen Festsetzung zu übernehmen.</p> <p>Soweit Gehölzflächen im Plangebiet überplant werden, ist für diese Bereiche eine Brutvogelkartierung zu erstellen.</p> <p>Es werden an der nördlichen Plangebietsgrenze zur freien Landschaft Gehölzneuanpflanzungen festgesetzt. Soweit die Gemeinde nicht Eigentümerin dieser Flächen wird, ist das Pflanzgebot gem. § 178 BauGB von der Gemeinde umzusetzen.</p> <p>Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sind die Ersatzflächen mit der UNB abzustimmen. Sollen die Kompensationsflächen auf privaten Grundstücken realisiert werden sind sie durch städtebauliche Verträge und durch eine grundbuchliche Eintragung zu sichern.</p> <p><b>Ergänzende Stellungnahme vom 22.08.2013</b> Ergänzend zur Stellungnahme vom 21.08.2013 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 nehme ich wie folgt Stellung: Wasserwirtschaft An Gewässern III. Ordnung ist kein Gewässerstrandstreifen einzuhalten. Dennoch ist aus den Plänen ein 5m Unterhaltungstreifen ersichtlich – dies wird den Forderungen der Friesoyther Wasseracht, bzw. derer Satzung gerecht. Folgendes ist zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 69 aus wassertechnischer Sicht zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Drosselung des Abflusses aus dem Gesamtgebiet in die weitere Vorflut ist mit <math>1,3l/(s*ha)</math> gemäß DWA A 117 nachzuweisen. Die erforderliche Rückhaltung ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.</li> <li>- Um eine weitere Absicherung der Entwässerungsverhältnisse zu erreichen, sollten Stellplätze oder Zuwegungen gemäß DWA A 138 wasserdurchlässig befestigt werden.</li> <li>- Das Merkblatt M 153 der DWA ist bei den Berechnung der Entwässerungsanlagen</li> </ul>	<p><b>Biotoptypenkarte ergänzt.</b> Die Eingriffsbilanzierung bezieht sich bereits auf die geänderten Nutzungsverhältnisse im Gebiet. Die Lage der im Kompensationskataster verzeichneten Strukturen wird soweit erforderlich bei Erstellung der Biotoptypenkarte überprüft.</p> <p>Die Wallhecken werden, soweit sie im Gebiet oder angrenzend dazu verlaufen, nunmehr nachrichtlich gekennzeichnet. Der Entwurf wird bezogen auf einzuhaltende Pufferzonen überprüft.</p> <p>Eine Waldbewertung und neue Ersatzaufforstungen sind seit Einführung des Ministerialerlasses über Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML v. 2. 1. 2013 — 406-64002-136) nur noch unter Hinzuziehen von fachkundigen Personen gemäß § 15 Abs. 3 Satz 2 NWaldLG zulässig. Eine fachkundige Person im Sinne des Waldgesetzes ist, wer einen für die Zulassung in den Vorbereitungsdienst für den höheren oder gehobenen Forstdienst erforderlichen Hochschulabschluss oder einen gleichwertigen forstlichen Hochschulabschluss erworben hat. Im Falle der Waldbewertung und Umwandlung sind somit entsprechend ausgebildete Sachverständige hinzuzuziehen. Die Gemeinde wird daher die Bewertung und Ermittlung des Umfangs der Ersatzaufforstung / Waldkompensation entsprechend beauftragen.</p> <p>Es wurde eine Brutvogelkartierung durchgeführt, dabei wurde auch auf Vorkommen von Amphibien an den Gewässern geachtet. Entsprechende Ausführungen werden der Begründung mit dem Umweltbericht beigefügt. Allerdings war das Gewässer auf Flurstück 671 zum Zeitpunkt der Begehung im Sommer 2013 nicht mehr vorhanden. Bei den übrigen Gewässern wird je nach Ergebnis der Kartierung geprüft, ob auf Grund artenschutzrechtlicher Belange von einer Überplanung Abstand zu nehmen ist.</p> <p>Wie angeregt wird die textliche Festsetzung Nr. 11 ergänzt, in dem bei Herstellung des Regenrückhaltebeckens eine geschwungene Uferlinie vorzusehen ist.</p> <p>Es wurde eine Brutvogelkartierung</p>
--	--

<p>grundsätzlich zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veränderungen an Gewässern bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die UWB.</li> </ul> <p>Der weitere Umfang der einzureichenden Unterlagen ist mit der Unteren Wasserbehörde im Zuge des durchzuführenden wasserrechtlichen Antragsverfahrens abzustimmen.</p>	<p>durchgeführt. Entsprechende Ausführungen werden der Begründung mit dem Umweltbericht beigelegt.</p> <p>Der Hinweis zur Durchsetzung von Pflanzgebieten auf nicht gemeindeeigenen Flächen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie erwartet werden die externen Kompensationsflächen rechtzeitig benannt und dargestellt. Die Gemeinde strebt an, nur mit der UNB vorabgestimmte bzw. anerkannte Flächen für die externe Kompensation einzusetzen; dies hat sich auch in den zurückliegenden Jahren bewährt. Neben gemeindeeigenen Flächen kommen dafür auch vertraglich mit dem OOWV oder dem Landkreis gesicherte Flächen in Betracht.</p> <p>zur Wasserwirtschaft:</p> <p>Die Hinweise zur Wasserwirtschaft und dem Wasserrecht werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene des durchzuführenden wasserrechtlichen Verfahrens zur Genehmigung der Regenrückhaltung und ggf. weiterer wasserwirtschaftlicher Maßnahmen berücksichtigt. Wie erwartet werden die Unterlagen hierzu rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt und eingereicht.</p>
<p><b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vom 21.08.2013</b></p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Moorhook“ werden seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg Bedenken erhoben.</p> <p>Bei der Betrachtung der Geruchssituation (vgl. Ziffer 4.3.1 der Begründung zum B-Plan Nr. 69) sind nicht nur die Gerüche der Tierhaltungsbetriebe und der Kläranlage zu betrachten, sondern alle Gerüche gemäß der GIRL, die auf das sich in Planung befindliche Wohngebiet einwirken können.</p> <p>Dazu gehören auch die Gerüche der im Nordwesten befindlichen Abfall-Biogasanlage der</p>	<p>zur Geruchssituation:</p> <p>Bezogen auf die Kritik am vorliegenden Geruchsgutachten wird die Landwirtschaftskammer wird von der Gemeinde beauftragt, das Geruchsgutachten unter Berücksichtigung der Biogasanlage zu ergänzen. Sollten Quellen</p>

<p>Firma B &amp; P Bioenergie GmbH und die Gerüche des im Südwesten befindlichen Landhandelsbetriebes. Das Geruchsgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (LWK) ist entsprechend zu überarbeiten. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Abfall-Biogasanlage ist ein Geruchsgutachten von der Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH (BUB) mit dem Stand vom 22.12.2006 erstellt worden. Dieses Gutachten kann sicher als Erkenntnisquelle genommen werden, obwohl es nicht den aktuellen Stand wiedergeben wird, da in den Jahren 2008 und 2009 Änderungsgenehmigungsverfahren zur Kapazitätserhöhung der Abfall-Biogasanlage durchgeführt wurden.</p> <p>Um Übersendung des überarbeiteten Gutachtens der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird gebeten.</p> <p>Bei der Abfall-Biogasanlage der Firma B &amp; P Bioenergie GmbH handelt es sich um eine genehmigungsbedürftige Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), die die erforderliche immissionsschutzrechtliche Zulassung besitzt.</p> <p>Das Biogas wird als hochentzündliches Gas eingestuft und aufgrund der in der Anlage befindlichen Gasmenge unterliegt die Abfall-Biogasanlage den Vorschriften der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (12. BImSchV – Störfall-Verordnung). D.h. der Betreiber einer solchen Störfallanlage hat bestimmte zusätzliche Betreiberpflichten zu erfüllen, die in der Störfallverordnung geregelt sind, um sicherzustellen, dass möglichst keine Störfälle auftreten.</p> <p>Darüber hinaus sind zu Störfallanlagen hin Achtungsabstände einzuhalten. Das gilt insbesondere für heranrückende Wohnbebauung. Die Achtungsabstände sind deshalb notwendig, damit im Falle eines Störfalles für die Bevölkerung im Umfeld der Störfallanlage keine Gefahren für Leib und Leben bestehen.</p> <p>Seitens des Gewerbeaufsichtsamtes wird es zwingend für erforderlich gehalten, dass hier für die Abfall-Biogasanlage eine Einzelfallprüfung vorgenommen wird, und der hier erforderliche Achtungsabstand durch einen nach §29a BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen mit dem Fachgebiet Nr. 13 „Auswirkungsbetrachtungen“ (z.B. TÜV, BTÜB usw.) ermittelt wird. Das Gutachten stellt einen wesentlichen Bestandteil der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dar.</p> <p>Für evtl. Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>tatsächlich vernachlässigbar sein, soll dies entsprechend nachvollziehbar erläutert werden. Die Begründung mit dem Umweltbericht wird entsprechend ergänzt werden.</p> <p>Wie gewünscht wird das überarbeitete Gutachten dem Gewerbeaufsichtsamts zugestellt werden.</p> <p>zur Beachtung von Störfallanlagen:</p> <p>Wie verlangt, wird für die Abfall-Biogasanlage eine Einzelfallprüfung im Auftrag der Gemeinde vorgenommen und der hier erforderliche Achtungsabstand durch einen nach §29a BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen mit dem Fachgebiet Nr. 13 „Auswirkungsbetrachtungen“ (z.B. TÜV, BTÜB usw.) ermittelt. Das resultierende Gutachten wird der Begründung mit dem Umweltbericht beigelegt und die Unterlagen um entsprechende Aussagen ergänzt.</p>
<p><b>OOWV Brake vom 29.08.2013</b></p> <p>Wir haben die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Die nachfolgende Stellungnahme gliedert sich in zwei</p>	<p>Die angesprochene Trinkwasserleitung DN 600 des OOWV verläuft nach den überlassenen Leitungsplänen überwiegend außerhalb des</p>

Punkte:

1. **Trinkwasser**
2. **Schmutzwasser**

**1. Trinkwasser**

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen DN 600 und Hausanschlussleitungen 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 Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen 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 Versorgungsanlagen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass die 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

**Geltungsbereiches innerhalb des angrenzenden Straßenlandes; der Verlauf wird zur öffentlichen Auslegung überprüft. Soweit Abschnitte übergeordneter Leitungen im Geltungsbereich liegen, wird für sie ein entsprechendes Leitungsrecht einschließlich Schutzstreifen zu Gunsten des OOWV festgesetzt werden.**

**Bei den übrigen Ver- und Entsorgungsanlagen handelt es sich entweder um Hausanschlussleitungen bzw. um Leitungen, die innerhalb des bestehenden Straßenlandes oder umliegenden Flächen und dann außerhalb des Geltungsbereiches verlaufen. Für sie ist auf Ebene dieser Bauleitplanung kein Leitungsrecht festzusetzen.**

**Die Hinweise betreffen im Übrigen die nachfolgende Erschließungs- und Ausführungsplanung bzw. die Realisierungsphase der Erschließungsmaßnahmen und sollen soweit erforderlich zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig beachtet werden.**

Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.

Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.

Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug 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.

Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

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

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

## **2. Schmutzwasser**

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung in der Straße „Moorhook“ im südlichen Bereich des B-Plans 69 bzw. direkt an die Kläranlage Molbergen angeschlossen 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. 50m<sup>2</sup> große Fläche vorzuhalten. Bei der Standortwahl dieser Fläche ist die Anfahrbarkeit für Spül- und Wartungsfahrzeuge zu berücksichtigen.

Die hydraulische Kapazität der Kläranlage Molbergen ist erschöpft. Die Einleitungsgrenz-



<p>werte werden noch eingehalten. Eine weitere Belastung wird kritisch gesehen. Umfang und Zeitpunkt einer erforderlichen Erweiterung der Kläranlage werden derzeit geprüft.</p> <p>Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals kann erst nach Bekanntwerden der anfallenden Abwassermenge erfolgen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 z.Z. 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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geländehöhen</li> <li>- Grundstücksparzellierung</li> <li>- anfallende Abwassermengen</li> </ul> <p>zu klären.</p> <p>Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen. 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 Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen 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>Elfriede Möller, Moorhook 3, Molbergen vom 20.08.2013</b></p> <p>Meine Hofstelle „Moorhook 3“ wird ganz vom Geltungsbereich des vorbezeichneten Bebau-</p>	

<p>ungsplanentwurfes erfasst.  Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen grundsätzlich keine Bedenken, da die gemeindliche Planung durch die seinerzeitige Flächennutzungsplanänderung bekannt war. Eine Aufgabe der noch vorhandenen Viehhaltung stelle ich in Aussicht.  Betreffend meiner Hofstelle beantrage ich jedoch nachstehende Änderungen zum vorliegenden Planentwurf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Verzicht auf die Planstraße einschl. Wendehammer östlich der Hofstelle zum Nachbargrundstück Kuhlmann. Eine Erschließung dieses Grundstücksteils ist ohne Planstraße jederzeit privat machbar.</li> <li>b) Festsetzung der rückwärtigen Gartenanlage einschl. Teichgrundstück als privater Hausgarten/private Grünanlage – sh. Anlage -.</li> <li>c) Festsetzung einer Nutzungsgliederung für das Plangebiet in WA 1 und WA 2. Für den vorhandenen Bestand bzw. für eine Bauzone entlang der Gemeindestraße „Moorhook“ sollten entsprechend der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden (WA 2). Für das übrige Plangebiet sollte es bei einer WA 1-Festsetzung verbleiben.</li> <li>d) Keine Festsetzung von Hofgehölzen und Einzelbäumen im Bereich meiner Eigentumsfläche. Ein Teil der Eichenbäume ist bereits durch Pferdeverbiss bzw. altersbedingt stark beeinträchtigt und abgängig.</li> </ul> <p>Für Rückfragen in der Angelegenheit stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Oldenburg vom 11.09.2013</b>  Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.</p>	

<p>Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p>Das neue Wohngebiet 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 138, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 234-6550, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir bitten unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen.</p>	
---	--

Nachdem Herr Homm die ausgearbeiteten Abwägungsempfehlungen vorgestellt hatte, wurden einzelne Punkte hinterfragt und diskutiert. Dabei wies Herr Unnerstall darauf hin, dass das Bauleitplanverfahren bewusst parallel zum Umlegungsverfahren durchgeführt wird, damit die Interessen der Anlieger in der Bauleitplanung direkt berücksichtigt werden können.

So erhebt Herr Tegeler in seiner Stellungnahme (s.o.) Einwände gegen die Festsetzung eines Kinderspielplatzes auf seinem Grundstück. Der Ausschuss diskutierte daraufhin alternative Standorte für den Spielplatz. Dabei wurde eine Verortung auf kircheneigene Flächen als am sinnvollsten angesehen, da hier aufgrund der gewünschten Eigenvermarktung durch die Kirche, keine weiteren Bauplätze verloren gehen würden. Darüber hinaus bietet der Standort gegenüber der Fläche von Herrn Tegeler den Vorteil, dass nur ein Nachbargrundstück an den zukünftigen Spielplatz direkt angrenzt.

Die, in der Stellungnahme von Frau Elfriede Möller vorgetragene Änderungswünsche wurden im Ausschuss diskutiert und im Wesentlichen als sinnvoll und durchführbar angesehen. So wird im weiteren Entwurf auf die Planstraßen (Stichstraßen) im Bereich der Grundstücke Möller, Kuhlmann und Thoben verzichtet. Der im Entwurf dargestellte Fuß- und Radweg soll hingegen weiterhin eingeplant werden, um eine sichere fußläufige Verbindung des Plangebietes in Richtung Grundschule und Turnhalle zu gewähren.

Die Festsetzung von privaten Grünanlagen wird in der weiteren Entwurfsbearbeitung ebenso berücksichtigt, wie die vorgeschlagene Nutzungsgliederung in WA1 und WA2 Gebiete entlang der bestehenden Nutzungsgrenzen und die Überprüfung zu den Festsetzungen von Hofgehölzen und Einzelbäumen.

Einer Verlegung des Regenrückhaltebeckens außerhalb des Plangebietes, wie im Umlegungsverfahren angeregt, erteilte der Ausschuss eine Absage, da sich dies nachteilig im Umlegungsverfahren auswirkt. Darüber hinaus ist die Lage des Regenrückhaltebeckens im vorliegenden Entwurf anhand der örtlichen Gegebenheiten und Geländehöhen am hydraulisch günstigsten Punkt gewählt worden. Aus dem Ausschuss wurde angeregt, zu überprüfen, ob eine Aufweitung des vorhandenen Grabens und eine Anrechnung auf das Stauvolumen für die Regenrückhaltung, zu einer Verringerung des Flächenbedarfs für das eigentliche Regenrückhaltebecken beitragen könnte. Herr Homm gab jedoch zu bedenken, dass die hydraulischen Verhältnisse hierfür eher ungünstig seien, zumal der Grundwasserflurabstand in diesem Bereich sehr gering ist.

Abschließend stellte der Ausschussvorsitzende den Tagesordnungspunkt zur Abstimmung, woraufhin folgende Beschlüsse ergingen:

**Dem Verwaltungsausschuss wird einstimmig empfohlen, die zu den im Verfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken formulierten Abwägungen unter Berücksichtigung der Beratungsergebnisse zu beschließen. Der Vorentwurf ist aufgrund der sich aus den Beratungen ergebenden umfangreichen Änderungen zu überarbeiten und ohne Wiedervorlage im Fachausschuss dem Verwaltungsausschuss zur Zustimmung und zum Beschluss der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorzulegen.**

## 8. Mitteilungen und Anfragen

Bürgermeister Möller kam auf die Eingabe der Frau Sandra Weißenberg zurück. Diese beabsichtigt eine Bebauung ihres Grundstückes in Peheim, Grönheimer Straße 22 / Ecke Lückmannskamp (Flurstücke 15/55, 15/58 und 15/59 der Flur 19). Der vom Büro NORDLOHNE Architekten und Ingenieure aus Lohne eingereichte Bebauungsentwurf sieht eine Bebauung mit 10 Wohneinheiten auf einer Fläche von etwa 4.700 m<sup>2</sup> vor. Um dieses Vorhaben zu realisieren ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich, welche bereits in einem anderen Zusammenhang im Fachausschuss diskutiert wurde.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Molbergen hat sich, in seiner Sitzung am 27.05.2013 mit obigem Antrag befasst und nach Vorlage einer detaillierten Projektbeschreibung zur Wiedervorlage und Beratung an den Fachausschuss verwiesen.

Die Antragstellerin, Frau Weißenberg, hat mit Schreiben vom 14.08.2013 eine Projektbeschreibung mit folgendem Wortlaut vorgelegt:

*„[...] hiermit nehme ich Stellungnahme bzgl. der angeforderten detaillierten Beschreibung des Projektes:*

<i>Bauweise:</i>	<i>KfW-Effizienzhaus 70</i>
<i>Materialien:</i>	<i>nach Vorschrift der KfW für Effizienzhaus 70</i>
<i>Größe der Wohneinheiten:</i>	<i>je ca. 100-120 qm + Garage / Carport</i>
<i>Art des Gebäudes:</i>	<i>ebenerdige Walmdachbungalows</i>

*Vermarktung:                               überwiegend Verkauf, wenn dies nicht möglich, eigene Vermietung*

*Zielgruppe:                               alleinstehende Personen wie z.B. Rentner, Rentnerpaare oder auch junge Paare in einer Form von Wohngemeinschaften, die sich aufgrund der Nähe gegenseitig unterstützen und helfen können.*

*Ich hoffe, dass ich den Ausschuss mit diesen Informationen einen Schritt weiter bringen kann. [...]“*

In der sich anschließenden Beratung kam der Ausschuss zu dem Ergebnis, dass die angesprochene Zielgruppe nicht mit den Interessen der Ortsentwicklung konform geht. Ziel müsse es sein, vor allem junge Familien nach Peheim zu holen, um den Fortbestand des Schul- und Kindergartenstandortes zu sichern. Darüber hinaus sah der Ausschuss eine Vermarktung an Rentner und Rentnerpaare eher kritisch, da diese sich eher im Nahbereich von Ortszentren mit entsprechend vorhandenem Einzelhandel niederlassen würden.

**Abschließend stimmte der Ausschuss einstimmig dafür, den Antrag zur Beratung an die Fraktion zu verweisen.**

Schluss der Sitzung gegen 19:46 Uhr.

Vorsitzender  
gez. Wilhelm Kreutzmann

Protokollführer  
gez. Marco Herzog