

GEMEINDE MOLBERGEN



Niederschrift

über die 11. Sitzung des Ausschusses für **Bau, Planung, Umwelt und Energie** des Rates der Gemeinde Molbergen in der Kommunalwahlperiode 2011-2016 am Montag, 15. Juni 2015, 18:00 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses in Molbergen.

Anwesend waren:

1. Vorsitzender:

Ratsherr Wilhelm Kreuzmann, Peheim

2. Ausschussmitglieder:

Ratsherr Wolfgang Brinkmann, Ermke
Ratsherr Theodor Bruns, Molbergen
Ratsherr Günther Koopmann, Peheim
Ratsherr Bernhard Schürmann, Resthausen

es fehlten:

Ratsfrau Elisabeth Buntgen, Molbergen
Ratsherr Johannes Hukelmann, Dwergte
Ratsherr Herbert Westerkamp, Molbergen

3. beratend:

Herr Homm (Planungsbüro TOPOS, Oldenburg)

4. Zuhörer:

Ratsherr Heinrich Bley, Ermke
Ratsherr Bernhard Greten, Stalförden (ab TOP 5)
Ratsfrau Nadja Kurz, Molbergen
Ratsherr Antonius Lamping, Molbergen
Ratsherr Berthold Tebben, Peheim
Ratsherr Hubert Thien, Peheim

5. Verwaltung:

Bürgermeister Ludger Möller, Molbergen
Dipl.-Ing. Marco Herzog, Barßel, zugl. Protokollführer

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit des Ausschusses.
2. Genehmigung der Niederschriften über die Sitzungen des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Energie vom 25.02.2015 und 11.03.2015
3. 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Molbergen
 - a) Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken
 - b) Feststellungsbeschluss
4. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 "südlich Dwerger Sand"
 - a) Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken
 - b) Satzungsbeschluss
5. Mitteilungen und Anfragen

Die mit der Einladung vom 05. Juni 2015 zugestellte Tagesordnung wurde wie folgt abgewickelt:

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

Der Ausschussvorsitzende Wilhelm Kreutzmann eröffnete die Sitzung um 18:09 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 Niederschriften über die Sitzungen des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Energie vom 25.02.2015 und 11.03.2015

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

3. 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Molbergen
 - a) Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken.
 - b) Feststellungsbeschluss

4. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 "südlich Dwerger Sand"
 - a) Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken.
 - b) Satzungsbeschluss

Die Aufstellung der Bauleitpläne gem. TOP 3 und 4 erfolgt im Parallelverfahren; daher erfolgte eine gemeinsame Vorstellung dieser Tagesordnungspunkte. Die Abstimmungen zu den Tagesordnungspunkten erfolgten jedoch getrennt voneinander.

In seiner Einführung verwies Bürgermeister Ludger Möller noch einmal auf die Dringlichkeit in diesem Verfahren, da die Erlangung der Planreife eine wichtige Voraussetzung hinsichtlich der Erteilung einer Baugenehmigung sei.

Sodann übernahm Herr Homm die Vorstellung der Planung und die Darstellung des Bauleitplanverfahrens. Dabei ging er auf die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen im Einzelnen näher ein und stellte die hierzu ausgearbeiteten Abwägungsempfehlungen vor.

Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
<p>Landkreis Cloppenburg, 61-Planungsamt 61.3 Bauleitplanung, vom 27.04.2015 1. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Molbergen</p> <p>Gegen die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Molbergen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Ich verweise jedoch auf meine Stellungnahme zum Entwurf des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 55 „südlich Dwerger Sand“.</p> <p>Bebauungsplan Nr. 55 „südlich Dwerger Sand“ der Gemeinde Molbergen</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplanes nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Bodendenkmalpflege</u></p> <p>Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 05.12.2014. Sollte eine archäologische Dokumentation (Ausgrabung) zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant sein, ist eine nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB auf dem Bebauungsplan aufzunehmen. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Flurstück 75 vor</p>	<p><u>zur Bodendenkmalpflege</u></p> <p>Der Zeitpunkt einer archäologischen Dokumentation der übrigen Fläche steht derzeit noch nicht fest. Es wird daher folgender Hinweis nachrichtlich auf dem Bebauungsplan angebracht:</p> <p>„Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten auf dem</p>

Beginn jeglicher Erdarbeiten archäologisch zu dokumentieren ist. Eine Freigabe zur Bebauung erfolgt durch die untere Denkmalschutzbehörde erst **nach Abschluss** der erforderlichen Arbeiten.

Naturschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den v.g. Bebauungsplanentwurf.

Aufgrund der Größe des geplanten Gewässers ist von erheblichen Bodenbewegungen auszugehen. Um die anfallenden Bodenmengen geordnet unterzubringen, ist eine Aussage zu tätigen, wo dieser Boden verbleiben soll.

Es wird eine externe Ersatzfläche benannt. Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes ist für das verbleibende Kompensationsdefizit eine geeignete Ersatzfläche mit den durchzuführenden Maßnahmen detailliert zu beschreiben und entsprechend zu sichern.

Gesundheitsaufsicht

In der Begründung zum Bebauungsplan werden unterschiedliche Bereiche des Immissionsschutzes betrachtet. Die Verkehrsentwicklung, bezogen auf die Erweiterung des Ferienhausgebietes und der Betrieb des Badesees, wurde nicht berücksichtigt. Insbesondere der Betrieb des Badesees wird dazu führen, dass die Verkehrsbewegungen auf dem Neumühler Weg deutlich zunehmen werden.

Unter der Voraussetzung, dass es zu keiner nennenswerten Lärmbelästigung für die angrenzende Wohnbebauung kommt, bestehen gegen den o.g. B-Plan aus Sicht des umweltbezogenen Umweltschutzes keine Bedenken.

Wasserwirtschaft

Gegebenenfalls muss ein Antrag gemäß § 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gestellt und die Versickerung des Überlaufwassers aus dem Badesee muss wasserrechtlich erlaubt werden.

Falls der Teich undicht ist, muss dieses der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Im Bezug auf die Abdichtung des Teiches muss gewährleistet werden,

Flurstück 75 ist dort eine archäologische Dokumentation durchzuführen. Eine Freigabe zur Bebauung erfolgt durch die untere Denkmalschutzbehörde erst nach Abschluss der erforderlichen Arbeiten.“

zum Naturschutz

Die Begründung wird in Kap. 9 wie folgt ergänzt:

„Die bei der Herstellung des geplanten Gewässers anfallenden Bodenmassen sollen innerhalb des Geltungsbereichs verbleiben und zur Geländemodellierung des Badesees und der Umgebung verwendet werden.“

Für das noch fehlende Kompensationsdefizit (1.453 Werteinheiten, dies entspricht 5,9 % des gesamten Kompensationsbedarfs) wird rechtzeitig vor Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 55 eine geeignete Fläche sowie die dort vorgesehenen Maßnahmen benannt und sichergestellt. Da 94,1 % der Kompensation bereits sichergestellt sind, ist die Anlage des Freizeitsees dadurch bereits abgedeckt. Lediglich für die zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehene Umsetzung des Ferienhausgebiets fehlt noch eine Restfläche zur vollständigen Kompensation der dort zu erwartenden Eingriffe.

zur Gesundheitsaufsicht

Nach Auffassung der Gemeinde sind keine planungsrelevanten Konflikte bezogen auf entstehenden Verkehrslärm zu befürchten. Dabei stellt die Gemeinde gelegentliche Besucherspitzen an sonnig-warmen Badetagen in ihre Abwägung ein. Die touristische Nutzung in den Sondergebieten hat den von ihr üblicherweise selbst verursachten Verkehr hinzunehmen. Die übrige Nutzung am Neumühler Weg hat den Schutzanspruch eines Mischgebiets bzw. den des sonstigen Außenbereichs. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass es zu keiner wesentlichen Verkehrslärmbelästigung kommen wird.

zur Wasserwirtschaft

Die Hinweise zum Wasserrecht / der Wasserwirtschaft werden zur Kenntnis genommen.

Für die Herstellung des Badesees ist wie erwähnt ein wasserrechtliches Verfahren zu durchlaufen. Entsprechende Hinweise sind in der Begründung enthalten.

<p>dass dieses dauerhaft gewährleistet wird. Die Eignung des Dichtungssystems des Sees muss nachgewiesen werden und der Einbau ist gutachterlich zu begleiten und das Gelände ist zur Überflutung freizugeben.</p> <p>Es muss sichergestellt werden, dass auch insbesondere den Badegästen Toiletten in der Nähe des Sees geboten werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind. Erforderliche wasserrechtliche Planfeststellungen, Plangenehmigungen, Genehmigungen oder Erlaubnisse werden durch die gemeindliche Bauleitplanung nicht ersetzt. Sie sind daher stets gesondert bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p>	<p>Einzelheiten zur Herstellung und zum Betrieb des Badesees sind soweit erforderlich sachgerecht auf Ebene des wasserrechtlichen Verfahrens außerhalb der Bauleitplanung zu regeln.</p>
<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Oldenburg vom 28.04.2015</p> <p>Die Gemeinde Molbergen beabsichtigt, die Voraussetzungen für die Erweiterung des Ferienhausgebietes Dwertger Sand nach Südwesten zu schaffen, und es mit ergänzenden zentralen Einrichtungen sowie einem Badesees ausstatten zu können.</p> <p>Die Oldenburgische IHK hat bereits in den Jahren 2006 und 2014 (17.01.2006 und 08.12.2014) zu der geplanten Erweiterung des Ferienhausgebietes Stellung genommen.</p> <p>Dem Abwägungsbeschluss zur Sitzung des Verwaltungsausschusses am 15.12.2014 ist zu entnehmen, dass im Rahmen der o.g. Bauleitplanung die Ansiedlung einer allenfalls kleinteiligen Einzelhandelsnutzung zur Versorgung des Ferienhausgebietes geplant ist.</p> <p>Die Gemeinde Molbergen ist damit unserer Empfehlung aus der Stellungnahme im Dezember 2014 in Teilen gefolgt. In der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan soll hinsichtlich der Nutzungsbeschreibung nun das Wort „überwiegend“ vor „der Versorgung des Ferienhausgebietes“ eingefügt werden.</p> <p>Vorbehaltlich der Tatsache, dass hier ausschließlich die Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes in einer kleinteiligen Größenordnung verfolgt wird, das lediglich die Gäste und Besucher des Ferienhausgebietes und des Badesees versorgen soll, haben wir gegenüber dem o.g. Vorhaben keine Bedenken. Es ist dazu geeignet, die touristische Bedeutung der Gemeinde Molbergen im Oldenburger Münsterland weiter zu entwickeln.</p> <p>Unabhängig davon empfehlen wir nach wie vor, konkrete Festsetzungen hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsnutzung zu treffen. Hier könnte der zur Versorgung dienende Betriebstyp zum Beispiel als Nachbarschaftsladen oder Kiosk festgesetzt werden.</p>	<p>Wie von der IHK bereits vermutet, soll hier im Rahmen der Versorgung der Ferienhausgebiete eine allenfalls kleinteilige Einzelhandelsnutzung etabliert werden. Diese muss aber nach Auffassung der Gemeinde nicht zwingend durch textliche Festsetzung typisiert werden.</p> <p>Das Angebot soll sich künftig flexibel an der Nachfrage aus dem Ferienhausgebiet orientieren können. Angebote zur Versorgung von Feriengästen sind häufig sehr gemischt und reichen von Zeitschriften und Schreibwaren über Freizeit- und Hygieneartikeln bis hin zu Lebens- und Genussmitteln und anderen Dingen. Die textliche Festsetzung, die auf Anregung der IHK zur öffentlichen Auslegung geändert wurde, zielt darauf ab, dass eine Versorgung der Ferienhausgebiete im Vordergrund steht. Dies wird durch die Formulierung „überwiegend“ zum Ausdruck gebracht. Damit wird sich kein großflächiger bzw. die Zentrenstruktur in Molbergen schädigender Einzelhandel in Dwertger ansiedeln können, da dieser nicht mehr überwiegend der Versorgung des Ferienhausgebietes dienen würde. Es ist allerdings auch nicht schädlich, wenn auch andere Kunden und Besucher, z.B. auch durchreisende Radfahrer u.a., gelegentlich Angebote im Ferienhausgebiet annehmen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Entwicklung des Fremdenverkehrsstandorts grundsätzlich mitgetragen wird.</p>

Für das noch vorhandene Kompensationsdefizit von 1.453 Werteinheiten schlug Herr Homm die anteilige Verwertung einer Kompensationsfläche der Gemeinde auf dem Flurstück 33/3 der Flur 45, Gemarkung Molbergen, am „Peheimer Kuhlenschlot“ mit einem Anteil von 726 m² am Ostrand des Flurstückes vor. Der Ausschuss regte an, diese Fläche entlang des "Peheimer Kuhlenschlotes" zu verorten. Herr Homm äußerte Bedenken, da hier ggf. ein Gewässerrandstreifen für den Unterhaltungsverband freizuhalten sei. Dies müsse bis zum Satzungsbeschluss mit der Friesoyther Wasseracht als zuständigem Unterhaltungsverband abgeklärt werden.

Nach kurzer Aussprache zu diesem Tagesordnungspunkt fasste der Ausschuss folgende Beschlussempfehlungen an den Rat.

zu TOP 3:

Dem Rat wird empfohlen, die zu den im Verfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken formulierten Abwägungen zu beschließen und den Feststellungsbeschluss für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Molbergen zu fassen.

zu TOP 4:

Dem Rat wird einstimmig empfohlen, die zu den im Verfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken formulierten Abwägungen zu beschließen, sowie den Bebauungsplan Nr. 55 „südlich Dwerter Sand“ als Satzung gem. § 10 BauGB zu beschließen.

5. Mitteilungen und Anfragen

Bürgermeister Möller erläuterte, dass mit der Maßnahmenumsetzung im Rahmen der Dorferneuerung Molbergen erst im Jahre 2016 gerechnet werden kann.

In diesem Zusammenhang unterrichtete er den Ausschuss über den Sachstand hinsichtlich der Verhandlungen mit der Postfiliale Fetzer. Diese bemühe sich derzeit nicht, einen neuen Standort zu finden. Seitens der Verwaltung wurden bereits Gespräche mit Eigentümern von derzeit leerstehenden Ladenlokalen geführt; diese Vorschläge wurden jedoch von Herrn Fetzer allesamt abgelehnt. Zwischenzeitlich wurden Herrn Fetzer die aktuellen Mietrückstände schriftlich mitgeteilt, verbunden mit der Aufforderung diese zu begleichen und die Immobilie zum 30.06.2015 zu räumen.

Der Ausschuss war sich insgesamt einig, dass die Postfiliale in Molbergen erhalten bleiben und man gemeinsam nach Lösungsmöglichkeiten suchen solle, jedoch müsse eine Räumungsklage ernsthaft in Betracht gezogen werden, um im weiteren Verfahren Planungssicherheit zu bekommen.

Der Vorsitzende schloss die Sitzung gegen 18:48 Uhr.

Vorsitzender
gez. Wilhelm Kreutzmann

Protokollführer
gez. Marco Herzog