

# ***GEMEINDE MOLBERGEN***



## **Niederschrift**

über die 3. Sitzung des Ausschusses für **Bau, Planung, Umwelt und Energie** des Rates der Gemeinde Molbergen in der Kommunalwahlperiode 2016-2021 am **Mittwoch, 14. Juni 2017, 17:00 Uhr**, im Sitzungssaal des Rathauses in Molbergen.

### **Anwesend waren:**

1. **stellv. Vorsitzender:**

Ratsherr Sergei Meier, Molbergen

2. **Ausschussmitglieder:**

Ratsherr Eugen Derksen, Molbergen

Ratsherr Stephan Nordloh, Dwertge

Ratsherr Bernhard Schürmann, Resthausen

Ratsherr Dr. Hermann Südhoff, Molbergen

Ratsherr Ansgar Thölking, Molbergen

Ratsherr Frank Westendorf, Peheim

Ratsfrau Petra Wulfers, Dwertge, (als Vertreterin für Thomas Gardewin)

3. **Verwaltung:**

Bürgermeister Ludger Möller, Molbergen

allgem. Vertreter des Bürgermeisters Andreas Unnerstall, Cloppenburg

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

4. **beratend:**

Herr Homm (Planungsbüro TOPOS, Oldenburg)

5. **Zuhörer:**

Ratsherr Hubert Thien, Peheim

Ratsherr Thomas Wernke, Peheim

Ratsherr Günther Koopmann, Peheim

Ratsherr Hubert Werrelmann, Ermke

Ratsherr Dr. Sebastian Vaske, Molbergen (ab TOP 3)

Ratsherr Waldemar Boxhorn, Molbergen (ab TOP 3)

Ratsfrau Elisabeth Bunten, Molbergen (ab TOP 3)

Herr Andreas Morgenroth, UKA Oldenburg Projektentwicklung

2 Bürger aus der Gemeinde Molbergen

## Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit des Ausschusses.
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Energie vom 22.03.2017
3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Peheim, westlich Markhauser Straße II"
  - a) Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken
  - b) Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
4. 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Molbergen
  - a) Aufstellungsbeschluss
  - b) Zustimmung zum Vorentwurf und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
5. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Dwergte, Große Tredde"
  - a) Aufstellungsbeschluss
  - b) Zustimmung zum Vorentwurf und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
6. Mitteilungen und Anfragen

Die mit der Einladung vom 01. Juni 2017 zugestellte Tagesordnung wurde wie folgt abgewickelt:

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

Der stellv. Ausschussvorsitzende Sergei Meier eröffnete die Sitzung um 17:06 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 22.03.2017**

Gegen die o.g. Niederschrift, welche allen Ausschussmitgliedern zugestellt worden war, wurden keine Einwendungen erhoben; sie wurde - bei 4 Enthaltungen durch die Ratsherren Derksen, Schürmann, Dr. Südhoff und Westendorf, welche an der Sitzung nicht teilnahmen - unverändert genehmigt.

- 3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Peheim, westlich Markhauser Straße II"**
- a) Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken**
- b) Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

Nach einer kurzen Einführung mit Vorstellung des Planentwurfes und einigen ergänzenden Hintergrundinformationen zur Bestandssituation (Emissionen, vorh. Bebauung, Betrieb Brake etc.) stellte Herr Homm die zu den eingegangenen Stellungnahmen ausgearbeiteten Abwägungsempfehlungen vor.

Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
<p><b>Landkreis Cloppenburg, 61 - Planungsamt</b>  <b>61.3 Bauleitplanung</b>  <b>vom 17.05.2017</b>            Zum Bebauungsplanentwurf nehme ich wie folgt Stellung:  <u>Bauleitplanung</u>            Das mit dem Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Molbergen festgesetzte Allgemeine Wohngebiet soll u.a. mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 78 nach Süden bis zur Raiffeisenstraße erweitert werden und grenzt damit unmittelbar an das im Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Molbergen südlich der Raiffeisenstraße festgesetzte, uneingeschränkte Gewerbegebiet an. Dies kann zu erheblichen Problemen für die heranrückende Wohnbebauung führen.            Auch wenn nach Einschätzung der Gemeinde der im Gewerbegebiet derzeit noch ansässige Betrieb mischgebietsverträglich ist, besteht seitens des Grundstückseigentümers die Möglichkeit die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auszuschöpfen.            Um diesen möglichen Konflikt auszuräumen, empfehle ich zeitnah das begonnene Verfahren zur 14. Flächennutzungsplanänderung fortzusetzen und eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 vorzunehmen.</p> <p><u>Naturschutz</u>            Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf. Entlang der gesamten nördlichen Seite der Raiffeisenstraße erstreckt sich eine Wallhecke. Bei einer Entwicklung eines Siedlungsbereiches nördlich der Raiffeisenstraße geht die biotopvernetzende Wirkung durch die anzulegenden Grundstückszufahrten verloren. Die Wallhecken werden in die privaten Hausgartenbereiche einbezogen. Die Krautvegetation sowie der Baum- und Strauchbewuchs werden beseitigt, der Wallkörper wird entweder mit Boden angeschüttet oder</p>	<p><u>Bauleitplanung</u>            Tatsächlich ist der erwähnte im Gewerbegebiet ansässige Betrieb in seiner Immissionscharakteristik mischgebietsverträglich. Zudem hat er sein Wohnhaus an der Raiffeisenstraße in Ausrichtung auf das neue Wohngebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite errichtet. Insofern sind derzeit keine Immissionskonflikte absehbar.            Die Gemeinde wird aber in Zukunft ihre Bauleitplanung im Bereich südlich der Raiffeisenstraße so anpassen, dass künftig keine Immissionskonflikte mehr entstehen können. Die empfehlenden Hinweise werden insofern zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Naturschutz</u>            Nach Rücksprache zwischen der Verwaltung und der Unteren Naturschutzbehörde, kann es - angesichts gleichartiger Festsetzungen im angrenzenden und teilweise überplanten Bebauungsplan Nr.50 (incl. 1. Änderung) - in diesem Fall (ausnahmsweise) bei der vorgenommenen Erhaltungs-Festsetzung der Wallhecken bleiben. Jedoch sind für den Durchbruch an der Raiffeisenstraße in der Breite von 10 m (für zwei notwendige Grundstückszufahrten) an anderer Stelle 15 lfd. Meter (10 m x 1,5) Wallhecke neu anzulegen. Dies sind im Übrigen die einzigen im B-Plan vorgesehenen Unterbrechungen vorhandener Wallhecken.            Die UNB weist jedoch darauf hin, dass diese Vorgehensweise in neueren und künftigen Bebauungsplänen nicht mehr akzeptiert wird. Die Hinweise, dass Wallhecken in Siedlungsbereichen</p>

<p>abgetragen und der Bereich mit Ziergehölzen bepflanzt. Wallhecken sind dauerhaft, auch wenn sie im öffentlichen Besitz verbleiben, in Siedlungsbereichen nicht zu halten. Die Wallhecke ist daher im Verhältnis 1:1,5 extern zu ersetzen. Das gleiche gilt für die östlich gelegene Wallhecke an der Markhauser Straße.</p> <p>Ein 10 m breiter Lärmschutzwall an der südlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 50, 1. Änderung mit Kompensationsfunktion wird durch den Bebauungsplan Nr. 78 überplant. Soweit der Lärmschutzwall im Bebauungsplan Nr. 50 zur Kompensation der entstehenden Eingriffe beigetragen hat, ist diese Kompensationsverpflichtung bei Überplanung extern zu ersetzen.</p>	<p>dauerhaft nicht zu halten sind, werden in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Forderung nach der Kompensation des überplanten Lärmschutzwalles wird gefolgt. Mit einem B-Plan nach § 13a BauGB dürfen laut Gesetzeskommentierung und entwickelter Rechtsprechung planinterne Kompensationsmaßnahmen vorhandener B-Pläne - wie hier der Lärmschutzwall - nicht ersatzlos überplant werden. Insofern ergibt sich eine Kompensationsbilanz wie folgt (gem. Städtetag-Modell):</p> <p><u>Bestand (gem. B-Plan Nr. 50, 1. Änderung)</u> Lärmschutzwall (LSW), bepflanzt 1.823 m<sup>2</sup> mit Wertstufe 2 entspricht 3.646 Werteinheiten (WE). Bestandswert: 3.646 WE</p> <p><u>Planung (gem. B-Plan Nr. 78)</u> Allgemeine Wohngebiete (WA) 1.823 m<sup>2</sup> (incl. 75 m<sup>2</sup> Anteil erschließender Verkehrsflächen) WA versiegelt (ca. 50%) 912 m<sup>2</sup> mit Wertstufe 0 entspricht 0 Werteinheiten WA Hausgärten, Freiflächen etc. (ca. 50%) 911 m<sup>2</sup> mit Wertstufe 1 entspricht 911 Werteinheiten (WE) Planungswert: 911 WE</p> <p>Ergibt einen externen Kompensationsbedarf von (Bestandswert - Planungswert) 3.646 - 911 = <b>2.735 WE</b>.</p> <p>Bei einer üblichen Aufwertung von 2 WE/m<sup>2</sup> externer Fläche entspricht dies einem Flächenbedarf von <b>1.368 m<sup>2</sup></b>.</p> <p>Die Begründung wird zum Satzungsbeschluss entsprechend zum Wallheckenersatz und zur externen Kompensation des Lärmschutzwalls ergänzt. Die Flächen werden mit Lageplan und Angabe der Flurstücksnummern in der Begründung ergänzt.</p>
<p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Aus Sicht meiner Unteren Wasserbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn folgendes ergänzt wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßen muss zu einem Regenversickerungsbecken, welches im Bereich der als Spielplatzflächen ausgewiesenen Flächen (BPlan Nr. 50) geplant ist, abgeleitet werden.</li> <li>- Die Zweckbestimmung Spielplatz im B Plan 50 muss im Bereich der südwestlich ausgewiesenen Grünfläche erforderlichenfalls angepasst werden.</li> </ul> <p>Meine Untere Wasserbehörde bittet um Berücksichtigung des per e-mail am 26.04.2017 vom Büro Banemann übermittelten Konzeptes.</p> <p><u>Des Weiteren bittet meine Untere Wasserbehörde um Beachtung folgender Dinge:</u></p> <p>Zur Wahl der Dacheindeckungen und zur Gestaltung der Wege sind insbesondere im Privatbereich die Vorgaben aus der DWA M 153 zu beachten. Eine Verwendung von unbeschichteten Metallen, wie z.B. Kupfer, Zink oder Blei, ist nicht zulässig. Die Zuwegungen zu den Häusern sollten wasserdurchlässig gestaltet werden.</p> <p>Den privaten Bauherren muss rechtzeitig, möglichst mit dem Kaufvertrag, mitgeteilt werden, dass das Niederschlagswasser auf ihren Grundstücken versickert werden muss. Den</p>	<p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Wie festgestellt, wird ein Regenrückhaltebecken (RRB) auf der öffentlichen Grünfläche errichtet, die im Südwesten des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 50 (incl. 1. Änderung) als Spielplatz festgesetzt ist. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde und noch nicht als Spielplatz umgesetzt. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass die Fläche einem wasserrechtlichen Verfahren für ein RRB zugänglich ist. Soweit erforderlich wird die Gemeinde die Fläche förmlich umwidmen. Die Fläche für die Regenrückhaltung liegt innerhalb des angrenzenden verbleibenden und rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 50. Von daher ist dieser Punkt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 78 zu beregeln.</p> <p>Das Entwässerungskonzept wird weiter mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt und kommt dann auch bei der Erschließung des Baugebiets zur Anwendung.</p> <p><u>zu den weiteren Empfehlungen und Hinweisen</u></p> <p>Die Hinweise und Empfehlungen zu Dacheindeckungen, Vermeidung von Schwermetallen, die Gestaltung von Zuwegungen sowie insbesondere zu den Anforderungen an eine Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken</p>

<p>Käufern sollten hierzu zwei oder drei Musterlösungen (Lagepläne mit Schnitten) an die Hand gegeben werden. Die Praxis hat gezeigt, dass ansonsten diese Einrichtungen, die in der Regel am Ende der Baumaßnahmen errichtet werden, ohne Plan und somit Funktion gebaut werden. Daraus entstehen häufig Nachbarschaftsstreitigkeiten durch ungeregelt abgeleitetes Niederschlagswasser.</p> <p>Eine reine Schachtversickerung im Gebiet wird, auch im Hinblick auf das nahe Wasserschutzgebiet, nicht gestattet. Darüber hinaus sollten reine Schachtversickerungen generell nicht bei Niederschlagswässern von Dach- und Hofflächen genutzt werden. Empfehlenswert sind Mulden-Rigolen-Systeme (mit Sickerrohr DN 200 oder größer in der Rigole) und reine Mulden. Die unterirdischen Rohrrigolen müssen revisionsfähig errichtet werden. Die privaten Versickerungsanlagen werden nicht wasserrechtlich genehmigt. Somit sollte die Gemeinde hierauf bei entsprechenden Abnahmen ein besonderes Augenmerk haben.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (z.B. die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer) im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.</p>	<p>selbst und werden den Interessenten und künftigen Bauherren beim Abverkauf als Anlage zu den Kaufverträgen von der Gemeinde beigelegt bzw. als Infomaterial im Bauamt der Gemeinde vorgehalten. Dies gilt auch für den Hinweis, dass alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (z.B. die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer) im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind. Die Gemeinde kann dann aber davon ausgehen, dass sich die Bauherren vernünftigerweise entsprechenden Sachverstand bei der Herstellung der Entwässerungsanlagen einholen werden und die wasserrechtlichen Vorgaben eingehalten werden.</p> <p>Die Begründung wird in Kap. 8 „Ver- und Entsorgung“ redaktionell um den folgenden Hinweis der Wasserbehörde ergänzt:</p> <p>„Es wird darauf hingewiesen, dass alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (z.B. die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer) im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.“</p>
<p><b>Landkreis Cloppenburg, 07.06.2017</b></p> <p>Im Nachgang zu meinen Schreiben vom 17.05.2017 sende ich Ihnen die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde zu.</p> <p><u>Denkmalschutz</u></p> <p><b>1. Bodendenkmalpflege</b></p> <p>seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Anmerkungen vorgetragen:</p> <p>In dem Plangebiet befindet sich das denkmalgeschützte Flächendenkmal (Molbergen FStNr.9).</p> <p>Bei dem Bodendenkmal handelt es sich um vorgeschichtliche Ackerspuren, sog. „Celtic Fields“. Die Celtic Fields sind auf einer Fläche von 400 m x 400 m noch gut in Luftbildaufnahmen zu erkennen, die genaue Ausdehnung ist jedoch nicht bekannt. Durch Baggersondagen hat das NLD 2000 bzw. 2001 festgestellt, dass in den Bereichen der 28. F-Plan Änderungen (zu dem auch der B-Plan Bereich 78 gehört) keine archäologischen Befunde mehr erhalten haben. Aus der Sicht der Archäologischen Denkmalpflege bestehen daher gegen eine Überplanung des Gebietes keine Bedenken mehr. Allerdings sind die verbleibenden nördlichen Bereiche des Flächendenkmals außerhalb der 28. B-Plan Änderung unbedingt zu erhalten. In den vorgelegten Planunterlagen finden sich unter Punkt 4.2 "Belange des Denkmalschutzes"</p>	<p><u>Bodendenkmalpflege</u></p> <p>Die Begründung wird in Kap. 4.2 „Belange der Denkmalpflege“ um die neben stehenden Ausführungen zum Bodendenkmal und die früheren Untersuchungen redaktionell ergänzt. Außerdem wird das Schreiben (Fax vom 08.10.2001) der Archäologischen Denkmalpflege (ehem. Bezirksregierung Weser-Ems) ergänzt, indem für die Flächen der seinerzeitigen 28. Änderung des Flächennutzungsplans (zu denen auch der Bebauungsplan Nr. 78 gehört) archäologische Bedenken zurückgenommen wurden.</p>

<p>keinerlei Hinweise auf das Bodendenkmal sowie frühere Untersuchungen im Plangebiet. Die Begründungen zum B-Plan 78 sind daher entsprechend zu ändern.</p> <p><b>2. Baudenkmalpflege</b> Seitens der Baudenkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken vorgetragen.</p> <p><b>3. Baukultur, historische Kulturlandschaft, Ortsbildpflege</b> Seitens der Ortsbildpflege werden zu o. g. Planungen keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Die ortsgestalterischen Empfehlungen zur Baugestaltung sollten beachtet werden.</p>	<p><u>Baukultur, historische Kulturlandschaft, Ortsbildpflege</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde folgt hier den Grundsätzen der Ortsbildentwicklung, wie sie bereits mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 50 (incl. seiner 1. Änderung) festgelegt wurden.</p>
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Lingen vom 02.05.2017</b></p> <p>Vorgesehen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Peheim, westlich Markhauser Straße II" der Gemeinde Molbergen. Das Plangebiet liegt nördlich der Gemeindestraße "Raiffeisenstraße" und unmittelbar östlich der Landesstraße 831 (Markhauser Straße). In Bezug auf die Landesstraße 831 liegt der Bereich teilweise innerhalb und teilweise außerhalb der festgesetzten anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG). Geplant sind die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und die Neuordnung der Erschließungssituation. Die verkehrliche Erschließung soll über die vorhandene Gemeindestraße "Raiffeisenstraße" erfolgen, welche an die L831 angebunden ist. In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter folgenden Auflagen und Hinweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- entlang der Landesstraße 831 gilt innerhalb der Ortsdurchfahrt die 40m tiefe Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 Nieders. Straßengesetz (NStrG), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der Landesstraße. Die Baubeschränkungszone ist in den Bebauungsplanentwurf einzutragen und zu kennzeichnen mit: <b>"40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG"</b></li> </ul> <p>Zu der 40 m Baubeschränkungszone ist folgender Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen: 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG: Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für</p>	<p><u>Zu den Auflagen und Hinweisen</u> Die Baubeschränkungszone wird im Plan eingetragen und mit einem entsprechenden Hinweis in der Rubrik „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ erläutert.</p> <p>Die Hinweise betreffen die Herstellung der Erschließungsanlagen und werden soweit erforderlich rechtzeitig in Abstimmung mit den zuständigen Stellen beachtet.</p> <p>Wie angeregt wird die Gemeinde eine entsprechende Ergänzungsvereinbarung mit der Landesstraßenbaubehörde abschließen; dies erfolgt regelmäßig außerhalb der Sitzung des Bebauungsplans.</p>

<p>den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Herstellung neuer Ein- und Ausfahrten sowie die Änderung vorhandener Ein- und Ausfahrten zur Landesstraße 831 ist in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Friesoythe durchzuführen. An den Zufahrten sind die Sichtdreiecke nach RASSt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.</li> <li>- Gemäß der Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 78 kann die Einmündung gegenüber dem vorhandenen Einmündungsbereich der Gemeindestraße "Zum Sportplatz", wie sie in dem Bebauungsplan Nr. 50 vorgesehen war, entfallen. Dafür soll in dem Bereich ein Geh- und Radweg hergestellt werden.</li> </ul> <p>Für die bereits abgeschlossene Vereinbarung vom 27.12.2005/29.12.2005 zwischen der Gemeinde Molbergen und dem Land bzgl. Neubau Einmündung L831 / Planstraße (Abs. 15, ~ Station 0,360 km), muss eine Ergänzungsvereinbarung aufgestellt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäß Bebauungsplan Nr. 50 ist bei Abs. 15, ~ Station 0,480 km (von-Galen-Straße) keine verkehrliche Anbindung für PKW vorgesehen, sondern lediglich ein Geh- und Radweg ausgewiesen.</li> </ul> <p>Für diesen Bereich wurde am 19.04.2010 eine Sondernutzungserlaubnis für eine Baustellenzufahrt zur Landesstraße 831 bis zum 31.12.2012 erteilt. Danach sollte die Zufahrt geschlossen werden und gem. Bebauungsplan als Geh- und Radweg hergestellt werden. Dieser Rückbau erfolgte nicht. Die Zufahrt ist daher umgehend zu schließen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit dem Hinweis zu den Emissionen, welche von der L 831 ausgehen bin ich einverstanden.</li> </ul> <p>Für die oben genannten Punkte bzgl. der verkehrlichen Erschließung halte ich es für sinnvoll, diese in einem gemeinsamen Besprechungstermin zu erörtern.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziff. 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Über die Nutzung und den Rückbau der Baustellenzufahrt findet eine weitere Abstimmung mit der Straßenbaubehörde statt (s.u.). Sofern Sonderzufahrten für Baustraßen genutzt wurden oder noch werden, werden diese - wie vorgesehen - geschlossen und zurückgebaut, sobald sie ihren Zweck erfüllt haben.</p> <p>Gerne ist die Gemeinde bereit zu den genannten Punkten ein Abstimmungsgespräch mit der Straßenbaubehörde zu führen.</p> <p>Wie üblich erhält die Behörde nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens entsprechende Ausarbeitungen.</p>
--	--

**Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband  
(OOWV), Brake  
vom 15.05.2017**

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

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

**1. Trinkwasser**

Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.

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.

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

Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf weder erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung 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

Die angesprochenen Versorgungsleitungen stellen Hausanschlüsse dar bzw. befinden sich innerhalb des Straßenlandes angrenzender Straßen. Für sie ist regelmäßig kein Leitungsrecht auf Ebene des Bebauungsplans festzusetzen.

Die Hinweise betreffen bis auf die unten genannten Punkte ganz überwiegend die nachfolgende Erschließungs- und Ausführungsplanung bzw. die Realisierungsphase der Erschließungsmaßnahmen und sollen soweit erforderlich zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig beachtet werden.

Wie gewünscht erhält der Träger nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens entsprechende Ausfertigungen der Planungsunterlagen.

Der gewünschte Standort für das angesprochene Schmutzwasserpumpwerk befindet sich außerhalb des Bebauungsplans Nr. 78 aber innerhalb des angrenzend verbleibenden und rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 50; dort befindet sich auch die vorgesehene Fläche für die Regenrückhaltung. Von daher sind diese Punkte nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 78 zu beregeln.

In der Begründung wird im Kapitel 8. „Ver- und Entsorgung“ redaktionell nach Auskunft des Trägers wie folgt geändert:

„Der OOWV als Träger der Schmutzwasserentsorgung im Gemeindegebiet sieht die hydraulische Kapazität der Kläranlage Molbergen als erschöpft an. Die Einleitungsgrenzwerte werden noch eingehalten. Eine weitere Belastung wird kritisch gesehen. Umfang und Zeitpunkt einer erforderlichen Erweiterung der Kläranlage werden derzeit geprüft. Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals kann erst nach Bekanntwerden der anfallenden Abwassermenge erfolgen.“



und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.

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

Eine Versorgung des geplanten Wohngebietes im betrachteten Bereich ist druckgerecht für Gebäude mit 1 Geschoss (EG) möglich. Es ist davon auszugehen, dass maximal 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bereitgestellt werden können.

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. 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.

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 Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung in der Markhauser Straße östlich des B-Plans 78 angeschlossen werden.

Der betroffene Bereich wurde bereits im Zuge der Aufstellung des B-Plans 50 im Jahr 2010 beplant. Der östliche Teil kann im Freispiegelgefälle an die vorhandene Freispiegelkanalisation in der Markhauser Straße angeschlossen werden. Der westliche Teil liegt geodätisch tiefer und muss mittels eines Netzpumpwerks beim Regenrückhaltebecken an die Freispiegelkanalisation in der Markhauser Straße angeschlossen werden. Es ist sicherzustellen, dass die Errichtung des Pumpwerks im Zuge der Aufstellung des B-Plans 78 geregelt ist.

Für das Pumpwerk ist eine ca. 50 m<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 Einleitungsgrenzwerte werden noch eingehalten. Eine weitere Belastung wird kritisch gesehen. Umfang und Zeitpunkt einer erforderlichen Erweiterung der Kläranlage werden derzeit geprüft.

Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals kann erst nach Bekanntwerden der anfallenden Abwassermenge erfolgen.

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

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

Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m 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

- Geländehöhen
- Grundstückparzellierung
- anfallende Abwassermengen zu klären.

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

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

Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Averbek von unserer Betriebsstelle in Thülsfelde, Tel: 04495 / 924111, in der Örtlichkeit an.

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

<p><b>EWE Netz GmbH, Cloppenburg vom 24.04.2017</b></p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet betreibt die EWE NETZ GmbH Versorgungsanlagen. Über die genaue Art und Lage der Anlagen informieren Sie sich bitte im Rahmen einer Planauskunft. Diese ist abrufbar über unsere Internetseite <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere Betriebsarbeiten erforderlich werden, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a>.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihre Ansprechpartnerin Frau Ingrid Wienken unter der folgenden Rufnummer: 04471-7011-294.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die nachfolgende Erschließungs- und Ausführungsplanung bzw. die Realisierungsphase der Erschließungsmaßnahmen und werden soweit erforderlich zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig beachtet.</p>
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nord, PTI 12, Betriebslenkung - Bauleitplanung, Osnabrück vom 16.05.2017</b></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - 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 Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Die Telekom beabsichtigt den Planbereich mit Telekommunikationsdienstleistungen zu versorgen. Dazu ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die nachfolgende Erschließungs- und Ausführungsplanung bzw. die Realisierungsphase der Erschließungsmaßnahmen und werden soweit erforderlich zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig beachtet.</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 im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <a href="https://trassenauskunft-kabel.telekom.de">https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</a> oder mailto: <a href="mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de">Planauskunft.Nord@telekom.de</a>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	
---	--

Nach kurzer Aussprache fasste der Ausschuss einstimmig folgende Beschlussempfehlungen an den Rat.

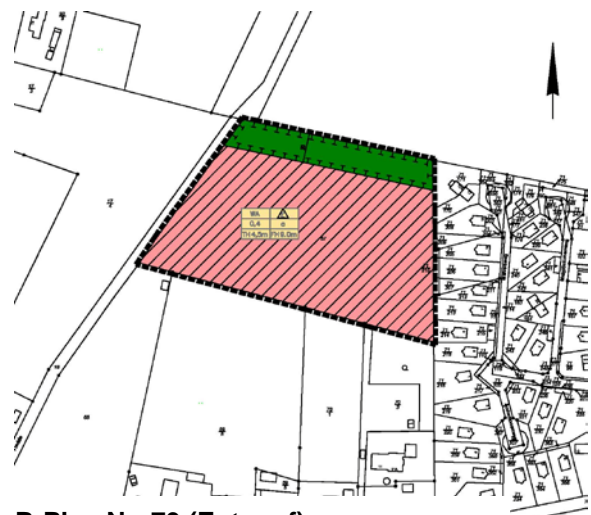
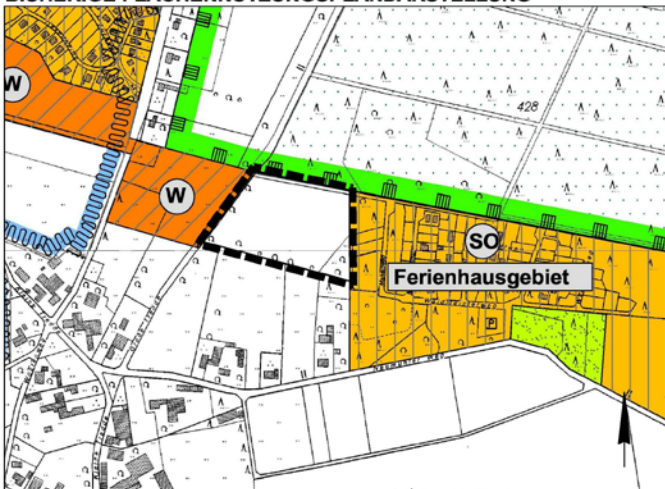
**Dem Rat wird empfohlen, die - zu den im Verfahren gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken - formulierten Abwägungen zu beschließen, sowie den Bebauungsplan Nr. 78 "Peheim, westlich Markhauser Straße II" gem. § 10 Abs. 1 als Satzung zu beschließen.**

4. 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Molbergen
  - a) Aufstellungsbeschluss
  - b) Zustimmung zum Vorentwurf und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
  
5. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Dwergte, Große Tredde"
  - a) Aufstellungsbeschluss
  - c) Zustimmung zum Vorentwurf und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Aufgrund des sachlichen Zusammenhangs der im Parallelverfahren aufzustellenden Bauleitpläne, werden die Tagesordnungspunkte 4 und 5 zusammen behandelt.

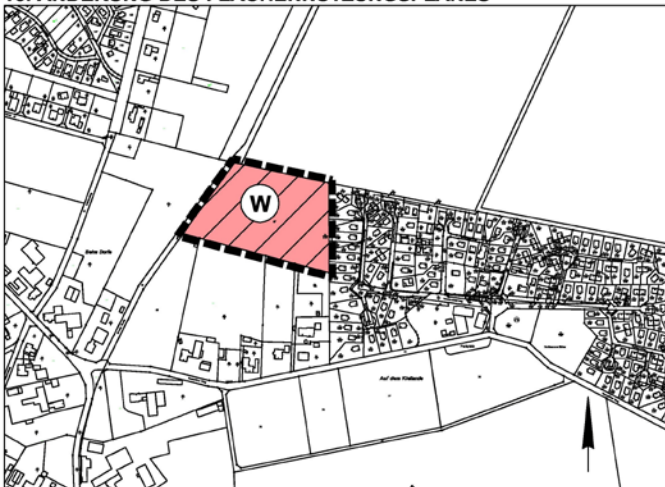
Nach einer kurzen Einführung durch Bürgermeister Möller stellte Herr Homm vom Planungsbüro TOPOS, Oldenburg die Planentwürfe für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 79 "Dwergte, Große Tredde" vor.

**BISHERIGE FLÄCHENNUTZUNGSPLANDARSTELLUNG**



**B-Plan Nr. 79 (Entwurf)**

**16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**



Im Anschluss stellte Herr Homm die zugehörigen textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vor:

#### I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO (1990)


1. In den Baugebieten mit abweichender Bauweise (a) sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig; im übrigen gilt die offene Bauweise. Bei der Ermittlung der Gebäudelänge sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie bauliche Nebenanlagen nicht zu berücksichtigen.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einem Abstand von 3 m zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
3. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
4. Die festgesetzten Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sind Höchstgrenzen gemessen über der Fahrbahnoberfläche des der baulichen Anlage nächstgelegenen Abschnitts der öffentlichen und erschließenden Straße. Als Traufe gilt die traufseitige Schnittkante der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe gilt auch als höchstzulässige Höhe der traufseitigen Außenwand. Bis zu 2 m höhere Traufen sind an höchstens 25% der gesamten Traufenlänge zulässig (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
5. Es sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in den Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig.
6. Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 700 m<sup>2</sup> (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
7. Auf Wohnbaugrundstücken, die an den Wald angrenzen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der dem Wald zugewandten Baugrenze und der Grenze des Waldgrundstückes bauliche Anlagen (auch Nebenanlagen) in Form von Gebäuden nicht zulässig. Entlang der Grundstücksgrenze zum Wald ist ein lückenloser Zaun ohne Tor von mindestens 1,0 m Höhe zu errichten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die allgemeinen Wohngebiete (WA) des Bebauungsplanes Nr. 79.

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35 - 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO.
2. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist dort zu versickern (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO).

#### NUTZUNGSSCHEMA

WA	
0.4	a
TH 4.5 m	FH 9.0 m

#### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

##### 1. Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

##### 2. Belange des Artenschutzes

Das Vorhandensein von Niststätten europäischer Vogelarten in Gehölzen des Plangebiets ist nicht auszuschließen. Für die genannte Artengruppe gelten die Bestimmungen des § 44 BNatSchG. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen der Baufeldfreimachung im Bereich von Gehölzen nur außerhalb der Brutphase von Vögeln, d.h. nur zwischen Anfang September und Ende Februar, durchzuführen. Sind Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutphase von Vögeln (01. März bis 31. August) beabsichtigt, ist zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen eine vorherige vogelkundliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches vorzunehmen und soweit erforderlich ein baubegleitendes Monitoring durchzuführen.

Hierbei ging er insbesondere auf die Festsetzungen zu den Dachformen ein und begründete den damit faktischen Ausschluss der Staffelgeschossbauweise mit der ländlichen Lage und der Nähe zum Waldrand bzw. zum Landal-Ferienpark. Bürgermeister Möller unterstrich, dass sich das neue Baugebiet somit besser in das vorhandene Ortsbild einfüge. Vorgaben zur farblichen Gestaltung von Fassaden und Dachflächen würden jedoch nicht festgesetzt.

Der Ausschuss diskutierte kontrovers über den Ausschluss der Staffelgeschossbauweise, war aber mehrheitlich der Auffassung, dass dies der richtige Weg sei, um den ländlichen Charme des Feriendorfes Dwertge zu erhalten.

Auf die Nachfrage, welchem Interessentenkreis die Baugrundstücke zugänglich gemacht werden sollen, entgegnete Bürgermeister Möller, dass die Festlegung der Grundstücks-Vergabebedingungen zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen wird.

Abschließend fasste der Ausschuss folgende Beschlussempfehlungen an den Rat:

**zu TOP 4.**

**Dem Rat wird einstimmig empfohlen, den Aufstellungsbeschluss zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes zu fassen, sowie dem Vorentwurf zuzustimmen und die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu beschließen.**

**zu TOP 5.**

**Dem Rat wird mit einer Gegenstimme empfohlen, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 79 "Dwergte, Große Tredde" zu fassen, sowie dem Vorentwurf zuzustimmen und die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu beschließen.**

## **6. Mitteilungen und Anfragen**

- Bürgermeister Möller berichtete, dass die Freiwillige Feuerwehr Molbergen einen Antrag auf Neubau eines Feuerwehrhauses am Standort "Cloppenburger Straße/Friedlandstraße" gestellt habe.

- Ratsherr Westendorf erkundigte sich, ob die Plakatwerbung der Telekom durch die Gemeinde genehmigt sei. Die Verwaltung wird dies intern klären.  
(Anmerkung: Die Werbeaktion wurde von der Telekom bei der Gemeinde angezeigt und vom Ordnungsamt der Gemeinde mit einer Befristung genehmigt.)

- Ratsherr Schürmann erkundigte sich nach dem Planungsstand für die Ortsmitte (Planungen Volksbank). Bürgermeister Möller erläuterte, dass die Entwürfe der Volksbank vorlägen und nach interner Abstimmung vorgestellt würden.

- Ratsherr Schürmann erkundigte sich nach dem Planungsstand für die Ausweisung von Baugebieten in den kleineren Ortsteilen, sowie für das Baugebiet "Am Waldeck" und "Moorhook" (Klinker-Fläche). Bürgermeister Möller erklärte, dass die Ausweisung von Bauflächen auf Grundlage des neuen § 13a BauGB vom Landkreis geprüft werde. Im Übrigen verwies er auf die, in der kommenden Woche stattfindende Fraktionssitzung, in der über die weitere Vorgehensweise bei der Ausweisung von Baugebieten beraten werden soll.

Der stellv. Vorsitzende schloss die Sitzung gegen 18:20 Uhr.

stellv. Vorsitzender  
gez. Sergej Meier

Protokollführer  
gez. Marco Herzog