

GEMEINDE MOLBERGEN



Niederschrift

über die 4. Sitzung des Ausschusses für **Bau, Planung, Umwelt und Energie** des Rates der Gemeinde Molbergen in der Kommunalwahlperiode 2016-2021 am **Montag, 06. November 2017, 17:00 Uhr**, im Sitzungssaal des Rathauses in Molbergen.

Anwesend waren:

1. Vorsitzender:

Ratsherr Thomas Gardewin, Ermke

2. Ausschussmitglieder:

Ratsherr Eugen Derksen, Molbergen

Ratsherr Sergei Meier, Molbergen

Ratsherr Stephan Nordloh, Dwertge

Ratsherr Bernhard Schürmann, Resthausen

Ratsherr Dr. Hermann Südhoff, Molbergen

Ratsherr Ansgar Thölking, Molbergen (ab TOP 3)

Ratsherr Frank Westendorf, Peheim

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:

Ratsfrau Elisabeth Buntén, Molbergen (ab TOP 3)

Ratsherr Christoph Carstens, Molbergen (ab TOP 5)

Ratsherr Günther Koopmann, Peheim

Ratsfrau Nadja Kurz, Molbergen (ab TOP 3)

Ratsherr Hubert Thien, Peheim (ab TOP 3)

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

Ratsherr Thomas Wernke, Peheim

Ratsherr Hubert Werrelmann, Ermke

Ratsherr Job Westermann, Ermke

Ratsfrau Petra Wulfers, Dwertge

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 14.06.2017.
3. 15. 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. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "östlich des Schützenplatzes"
 - a) Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken
 - b) Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
5. Klarstellender Beschluss zur teilweisen Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 38-A „Cloppenburger Straße / Am Schützenplatz“ durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „östlich des Schützenplatzes“
6. Mitteilungen und Anfragen

Die mit der Einladung vom 26. Oktober 2017 zugestellte Tagesordnung wurde wie folgt abgewickelt:

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

Der Ausschussvorsitzende Thomas Gardewin eröffnete die Sitzung um 17:01 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 14.06.2017

Gegen die o.g. Niederschrift, welche allen Ausschussmitgliedern zugestellt worden war, wurden keine Einwendungen erhoben; sie wurde - bei 1 Enthaltung durch Ratsherr Thomas Gardewin, welcher an der Sitzung nicht teilnahm - unverändert genehmigt.

- 3. 15. 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. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "östlich des Schützenplatzes"**
 - a) Beratung und Beschlussfassung über die im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken**
 - b) Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

Aufgrund des sachlichen Zusammenhangs der im Parallelverfahren aufzustellenden Bauleitpläne, werden die Tagesordnungspunkte 3 und 4 zusammen behandelt.

Nach einer kurzen Einführung durch Bürgermeister Möller stellte Herr Homm vom Planungsbüro TOPOS, Oldenburg die Planentwürfe für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "östlich des Schützenplatzes" vor (sh. auch Protokoll der 1. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt u. Energie vom 14.12.2016 TOP 5 und TOP 6).

Zusammenfassend erläuterte Herr Homm die wesentlichen Grundzüge der Planung wie folgt:

Das bisher in Misch- und Sondergebiet getrennte Plangebiet wird im geänderten Flächennutzungsplan als einheitlichen Sondergebiet (SO) "Einzelhandel" ausgewiesen. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 erfolgt die weitere Gliederung in SO 1 für den erweiterten Neubau des ALDI-Marktes und den Neubau eines Drogeriemarktes (ROSSMANN), sowie in SO 2 für den übrigen Bestand (EDEKA, KiK, Postenbörse).

Auf Nachfrage aus dem Ausschuss, erläuterte Herr Homm noch einmal das Kompensationserfordernis, welches z.T. aus der Überplanung des Wohnbaugrundstückes, vor allem aber aus dem Wegfall des vorh. Grünstreifen resultiere. Dieser sei zu überplanen, da aufgrund der Erweiterungsbauten in diesem Bereich die gemeinsame Anlieferung für die neuen Märkte vorgesehen sei. An der übrigen Erschließungssituation ändere sich dagegen nichts.

Im Anschluss ging Herr Homm direkt auf die eingegangenen Stellungnahmen ein und stellte die hierzu ausgearbeiteten Abwägungsempfehlungen vor:

Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Brake vom 30.08.2017</p> <p>In unserem Schreiben vom 25.01.2017 - AP-LW/17/Sa - haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p> <p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) vom 25.01.2017 <u>zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes</u></p> <p>Wir haben von der oben genannten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Molbergen Kenntnis genommen. Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. Inwieweit das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Averbeck von unserer Betriebsstelle in Thülsfelde, Tel: 04495 / 924111, in der Örtlichkeit an.</p> <p><u>zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38</u></p> <p>Wir haben die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. 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. Bei der Erstellung von Bauwerken sind</p>	<p>Die Stellungnahme wird dem Träger der Projekt- und Erschließungsplanung zur Kenntnis übermittelt.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans. Das Plangebiet ist voll erschlossen und zum größten Teil bereits bebaut. Übergeordnete Leitungen, für die die Eintragung eines Leitungsrechts im Bauleitplan erforderlich wäre, verlaufen nicht durch den Änderungsbereich.</p> <p>Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist zu prüfen, wie mit den bestehenden Leitungen umzugehen ist und ob Änderungen am Leitungsnetz erforderlich werden.</p> <p>Die Hinweise betreffen insgesamt die Ebene künftiger Erschließungsarbeiten bzw. Baumaßnahmen und sind zum gegebenen Zeitpunkt soweit erforderlich zu beachten.</p> <p>Die Stellungnahme wird dem Träger der Projekt- und Erschließungsplanung zur Kenntnis übermittelt.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans. Das Plangebiet ist voll erschlossen und zum größten Teil bereits bebaut. Übergeordnete Leitungen, für die die Eintragung eines Leitungsrechts im Bauleitplan erforderlich wäre, verlaufen nicht durch den Änderungsbereich.</p> <p>Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist zu prüfen, wie mit den bestehenden Leitungen umzugehen ist und ob Änderungen am Leitungsnetz erforderlich werden.</p> <p>Die Hinweise betreffen insgesamt die Ebene künftiger Erschließungsarbeiten bzw. Baumaßnahmen und sind zum gegebenen Zeitpunkt soweit erforderlich zu beachten.</p>

gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Zu den Abwasseranlagen sind ebenfalls Sicherheitsabstände einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Ver- und Entsorgungsanlagen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen als voll 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 Sondergebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Versorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen 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

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Evt. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Averbeck von unserer Betriebsstelle in Thülsfelde, Tel: 04495 / 924111, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr, GB Lingen vom 02.02.2017</p> <p>Vorgesehen ist im Parallelverfahren die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „östlich des Schützenplatzes“ der Gemeinde Molbergen.</p> <p>Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Ortszentrums von Molbergen südlich der Landesstraße 836 (Cloppenburger Straße) und östlich der Gemeindestraße „Alter Schützenplatz“ und grenzt an diese Straßen unmittelbar an. In Bezug auf die Landesstraße 836 liegt der Bereich innerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4</p>	

Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG).

Geplant ist zum einen die Vergrößerung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters und zum anderen soll die Ansiedlung eines Drogeriemarktes ermöglicht werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über vorhandene Gemeindestraßen, die jeweils am West- und Ostrand des Änderungsbereiches verlaufen und im Norden an die Landesstraße 836 anbinden. Auf die Vereinbarung vom 02.06.1998/29.06.1998 zwischen der Gemeinde Molbergen und dem Land bzgl. Knotenpunkt L836/“Alter Schützenplatz“ und Knotenpunkt L836/“Planstraße A“ wird hingewiesen.

In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Flächennutzungsplanänderung sowie die Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter Aufnahme folgenden Auflagen und Hinweise in die Änderungen:

- Aus den geplanten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße negativ beeinflussen.

Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStrG).

- Die Herstellung neuer Ein- und Ausfahrten zur Landesstraße 836 ist in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Friesoythe durchzuführen. An den Zufahrten sind die Sichtdreiecke nach RAST 06 (Richtlinien 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 Straßen freizuhalten.

- Entlang der Landesstraße 836 gilt die 40 m tiefe Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 Nieders. Straßengesetz (NStrG), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn

Die Stellungnahme wird dem Träger der Projekt- und Erschließungsplanung zur Kenntnis übermittelt.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans. Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Anbindungen an die angrenzenden Gemeindestraßen im Westen und Osten bereits voll erschlossen und zum größten Teil bereits bebaut. Grundsätzliche Änderungen an der Erschließung ergeben sich nicht. Direkte Zu- und Abfahrten zur L 836 (Cloppenburger Straße) sind – wie bisher auch – nicht vorgesehen.

Die Hinweise der Straßenbaubehörde zu bedarfsgerechtem Sichtschutz, einzuhaltenden Sichtdreiecken sowie Ein- und Ausfahrten, werden zur Kenntnis genommen. Sie sind soweit erforderlich auf Ebene der Erschließungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.

Der Forderung nach nachrichtlicher Übernahme der Baubeschränkungszone mit entsprechendem Hinweis auf der Planzeichnung wird zum Satzungsbeschluss auf Ebene des Bebauungsplans entsprochen. Die geplanten Einzelhandelsgebäude werden allerdings – wie die bisherigen Marktgebäude auch – im einem geringeren Abstand

der Landesstraße. Die Baubeschränkungszone ist in den Bebauungsplanentwurf einzutragen und zu kennzeichnen mit:

„40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG“

Zu der 40 m Baubeschränkungszone ist folgender Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen:

Baubeschränkungszone gemäß § 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 den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen.

- Sollte es durch die Änderung zu einer Gefährdung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (sowohl Kraftfahrzeug- als auch Rad- und Fußgängerverkehr) in den Knotenpunkten (siehe Vereinbarung) kommen, hat die Gemeinde zu ihren Lasten die erforderlichen Folgemaßnahmen in Abstimmung mit dem Land durchzuführen.
- Mit dem Hinweis 2 "Belange des Straßenverkehrs" bezüglich der von der Landesstraße 836 ausgehenden Emissionen bin ich einverstanden.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziff. 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.

als 40 vom befestigten Fahrbahnrand der L 836 errichtet werden müssen.

Die Gemeinde geht - auch vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Bebauung im Plangebiet - davon aus, dass die Straßenbaubehörde der geplanten Einzelhandelsbebauung grundsätzlich zustimmen kann.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bislang geht die Gemeinde allerdings davon aus, dass eine Verkehrsgefährdung bei einer grundsätzlich gleich bleibenden Erschließungssituation über die vorhandenen Gemeindestraßen auch bei einer Erweiterung der Einzelhandelsnutzung im Geltungsbereich nicht eintreten wird.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Straßenbaubehörde mit dem Hinweis auf die Emissionen aus dem Verkehr auf der L 836 auf der Planzeichnung einverstanden ist.

Wie üblich erhält die Straßenbaubehörde nach Abschluss des Verfahrens entsprechende Ausfertigungen der Planunterlagen.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 05.10.2017

Die Gemeinde Molbergen möchte mit dem Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, den Einzelhandelsstandort im östlichen Teil des Ortszentrums von Molbergen zu stärken. Im Plangebiet befinden sich mit einem Lebensmittel-Discounter, einem Lebensmittel-Vollsortimenter, einem Sonderpostenmarkt und einem Textilfachmarkt derzeit bereits vier Einzelhandelsbetriebe. Der ansässige Discounter plant seine Verkaufsfläche (VKF) von heute 699 m² auf dann 1.200 m² zu erweitern. Zudem ist die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit einer VKF von 700 m² vorgesehen.

Die Gemeinde Molbergen orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2014 von der BEE Standort- und Kommunalberatung erstellten Einzelhandelsuntersuchung und Entwicklungskonzept für die Gemeinde Molbergen (EK 2014). Das EK 2014 wurde bisher nicht vom Gemeinderat beschlossen.

Den Planunterlagen liegt zudem eine "Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für großflächige Planungen in der Gemeinde Molbergen" bei. Diese wurde im Dezember 2016 ebenfalls von der BEE Standort- und Kommunalberatung erstellt (Verträglichkeitsanalyse).

Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Wir hatten uns bereits im Rahmen der Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit unserem Schreiben vom 06. März zu dem Verfahren geäußert und hatten verschiedene Anmerkungen und Hinweise zur Verträglichkeitsanalyse.

Der Gutachter hat sich zwischenzeitlich mit unseren Anmerkungen und Hinweisen zum Kongruenzgebot grundzentral und zur Agglomerationsregelung des LROP 2017 beschäftigt und der Gemeinde eine Stellungnahme zukommen lassen. Dieses Schreiben liegt der Oldenburgischen IHK vor. Die Argumentation und die Ergebnisse des Gutachters sind für uns nachvollziehbar.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die IHK die Argumentation und die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachterbüros für nachvollziehbar hält.

<p>Anmerkung:</p> <p>Den Planunterlagen liegt eine unveränderte Fassung der Verträglichkeitsanalyse aus dem Dezember 2016 bei und das Schreiben des Gutachters ist nicht Bestandteil der offiziellen Planunterlagen. Aus Sicht der IHK wäre es sinnvoll gewesen, die Ergebnisse der Überarbeitung in die Verträglichkeitsanalyse einzuarbeiten oder das Schreiben des Gutachters den Planunterlagen beizulegen.</p>	<p>zur Anmerkung:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die ergänzende Stellungnahme der BEB vom 15.03.2017 wird der Begründung als Anlage beigelegt.</p> <p>Kap. 4.3 wird am Ende des ersten Absatzes wie folgt ergänzt:</p> <p>„Auf Grund einer Stellungnahme der IHK im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die o.g. Verträglichkeitsanalyse in Vorbereitung der öffentlichen Auslegung durch eine erläuternde Stellungnahme der BEB ergänzt (s. Stellungnahme der BBE, Münster, zur Stellungnahme der Oldenburgischen IHK vom 06.03.2017 zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „östlich des Schützenplatzes“ in der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Stand: 15.03.2017); diese bildet eine Anlage zu dieser Begründung. Die Untersuchungen und Bewertungen der Erweiterungsplanung kommen zu folgenden Ergebnissen:“</p> <p>Die Ergebnisse dieser Stellungnahme sind bereits zur öffentlichen Auslegung in das Kapitel 4.3 „Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse der geplanten Einzelhandelsentwicklung“ eingeflossen.</p> <p>Die ergänzende Stellungnahme lag außerdem bereits der vorläufigen Abwägungsempfehlung zum Verfahren der frühzeitigen Trägebeteiligung an, so dass ihr Inhalt den Entscheidungsträgern bereits bekannt war; sie wurde auch in öffentlicher Sitzung vorgestellt. Die Stellungnahme wird auch dieser Abwägungsempfehlung wieder als Anlage beigelegt.</p>
<p>Landkreis Cloppenburg vom 02.10.2017</p> <p><u>zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Molbergen</u></p> <p>Gegen die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Molbergen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Ich verweise jedoch auf meine Stellungnahme zum Entwurf der parallel durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „östlich des Schützenplatzes“.</p> <p><u>Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „östlich des Schützenplatzes“</u></p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplanes nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Naturschutz</u></p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den v.g. Bebauungsplanentwurf.</p>	<p>Zur 15. Änderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Stellungnahme zur parallel durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 wird jedoch beachtet (s.u.).</p> <p><u>zum Naturschutz</u></p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Das Kapitel 11.3.2 des Umweltberichts („Monitoring“) wird wie folgt ergänzt:</p> <p>„Die Gemeinde wird dafür Sorge tragen, die</p>

Die Umsetzung der entstehenden Kompensationsdefizite auf gemeindeeigenen Flächen wird begrüßt. Allerdings sind die Maßnahmen auch zeitnah umzusetzen. Ggfls. ist im Rahmen des Monitorings hier ein zeitlicher Ablauf zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen aufzuzeigen.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 38 vorgesehenen Eingriffe sind vollständig umgesetzt worden, entsprechend sind die für diese Bauleitplanung vorgesehenen Ersatzflächen auf den Flurstücken 37 und 349 der Flur 41, Gemarkung Molbergen vorzuhalten.

Auf dem Flurstück 37 sollte eine Extensivgrünlandnutzung aufgenommen sowie eine Blänke und ein Gehölzstreifen an der Ost-, Nord- und Nordwestgrenze des Flurstücks angelegt werden. Lediglich der südliche Teil des Flurstücks wurde als Grünland genutzt (Luftbild 2014). Eine Blänke wurde hier noch nicht angelegt. Der nördliche Teil des Flurstücks wurde im Jahr 2002 - nach Rechtskraft des Bebauungsplanes - bereits als Grünland genutzt. **Das gesamte Flurstück 37 dient als Kompensation für die Bebauungspläne Nr. 39 und 40, ist allerdings nur teilweise umgesetzt worden.**

Das Flurstück 349 wurde im Jahr 2014 als Extensivgrünland genutzt. Die Kompensation ist auf diesem Flurstück somit umgesetzt worden.

Wasserwirtschaft

Auf Seite 25 der Begründung steht geschrieben, dass die grundstücksnahere Regenrückhaltung über Rigolen mit 300 m³ Speichervolumen und über die Einleitung in den Untergrund über Schluckbrunnen entlang der L 836 in Kombination mit einer Überlaufmöglichkeit in den öffentlichen Regenwasserkanal erfolgt.

Meine Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass für die Versickerung über Schluckbrunnen keine wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt. Grundsätzlich ist eine Versickerung des Oberflächenwassers der Parkplatz- Straßenflächen und der Dachflächen in Schluckbrunnen im vorliegenden Fall **nicht genehmigungsfähig**. Die Versickerung über Schluckbrunnen muss

vorgesehen externen Kompensationsmaßnahmen in der auf den Beginn der baulichen Maßnahmen folgenden Vegetationsperiode umzusetzen. Sie wird die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen drei bis fünf Jahre später überprüfen.“

Wie erwartet werden die bereits für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 38 gewidmeten Ersatzflächen (Flurstücke 37 und 349, Flur 41, Gemarkung Molbergen) weiterhin vorgehalten werden.

Was die erwähnte unvollständige Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 37 angeht, wird die Gemeinde diesen Sachverhalt überprüfen und soweit erforderlich entsprechende Schritte zur endgültigen Umsetzung der Maßnahmen unternehmen.

zur Wasserwirtschaft

Die Oberflächenentwässerung ist wie in der Begründung dargestellt hergestellt worden.

Die Begründung wird in Kap. 8 wie folgt ergänzt:

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg hat im Verfahren der öffentlichen Auslegung darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Fall eine Versickerung des Oberflächenwassers der Parkplatz- Straßenflächen und der Dachflächen in Schluckbrunnen nicht mehr genehmigungsfähig ist. Die Versickerung über Schluckbrunnen ist daher einzustellen.

Die Gemeinde wird daher das Konzept zur Oberflächenentwässerung in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises überprüfen und soweit erforderlich überarbeiten. Falls notwendig werden entsprechende wasserrechtliche Verfahren - wie üblich - außerhalb der Bauleitplanung eingeleitet werden. Der Bebauungsplan kann dies nicht ersetzen. Gegebenenfalls bieten sich schrittweise

eingestellt werden.

Es ist z.B. gegen ein System mit mehr Stauraum im Bereich der Landesstraße (Stauraumkanal) und auf den hier vorliegenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 - 1. Änderung, zu ersetzen. Es ist ferner darzulegen, ob es sich bei der Rigole um ein reines Speicherelement handelt oder hier auch eine Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt?

Vor einer abschließenden Stellungnahme meiner Unteren Wasserbehörde bitte ich um Vorlage eines Entwässerungskonzeptes.

Zudem weise ich darauf hin, dass alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (z.B. die Einleitung von Niederschlagwasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer) im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.

Kreisstraßen

Zum Bebauungsplanentwurf bestehen keine Bedenken. Hinsichtlich der L 836 ist die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - GB Lingen zu beachten.

Immissionsschutz und Landwirtschaft

Hinsichtlich landwirtschaftlicher Immissionen bestehen keine Bedenken, sofern die erforderlichen Grenzwerte nach GIRL eingehalten werden. Lt. Auszug aus dem Gutachten der LWK vom 22.03.2017 wird lediglich auf zwei Rasterflächen im nordöstlichen Bereich (Einfahrtsbereich) der Grenzwert von 15% der Jahresstunden überschritten.

Anpassungen der Entwässerung an, da neben den Neubauvorhaben auch der Bestand zu betrachten ist.

Zudem ergeht folgender Hinweis: Alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (z.B. die Einleitung von Niederschlagwasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer) sind im Vorfeld bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg zu beantragen.

zu Kreisstraßen

Wie erwartet wurde Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Lingen, eingeholt und beachtet (s. dort).

zu Immissionsschutz und Landwirtschaft

Wie in der Begründung bereits ausgeführt, werden lediglich im äußersten Nordosten auf kleiner Fläche am Gebietsrand Werte über 15% bis ca. 24 % der Jahresstunden errechnet; die Überschreitungsbereiche liegen dabei größtenteils innerhalb bestehenden Straßenlandes und nicht überbaubarer Grundstücksflächen. Im übrigen Bereich und insbesondere im Bereich der bestehenden und neu zu errichtenden Einzelhandelsbetriebe liegen die Werte deutlich unter 15% der Jahresstunden.

Auf Grund der aktuellen Immissionslage im Plangebiet und auch der erfolgten Entwicklung im Umfeld (z.B. ein seit Jahren bestehender Textilhandel in dem Tierhaltung nächstgelegenen Ostteil des Änderungsbereichs, dazu Lebensmittelmärkte beiderseits der Cloppenburger Straße sowie Wohnnutzung im Umfeld) geht die Gemeinde davon aus, dass die Ausweitung der Einzelhandelsnutzung im Geltungsbereich – wie bisher auch – zu keinen planungsrelevanten Immissionskonflikten mit der erwähnten Tierhaltung führt. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass die benachbarte Tierhaltung auf Grund empfindlicher Aufpunkte in der Umgebung

<p><u>Denkmalpflege</u> Es wird angeregt, entsprechend der Dorferneuerungsplanung eine Bepflanzung mit Bäumen entlang der Cloppenburger Straße und einen ausreichend breiten Pflanzstreifen festzusetzen.</p>	<p>(z.B. betriebsfremde Wohnhäuser) ihren Immissionsbereich - unabhängig von der hier verfolgten Bauleitplanung - nicht mehr ausdehnen kann.</p> <p><u>zur Denkmalpflege</u></p> <p>Der Anregung wird in diesem Fall nicht gefolgt. Wie in der Begründung bereits ausgeführt, müssen die bisherigen Festsetzungen von Anpflanzungen für Gehölze vor dem Hintergrund der notwendigen Marktgebäudeerweiterungen bzw. -neuerrichtungen entfallen, da in diesem Bereich die gemeinsame Anlieferung für den Lebensmitteldiscounter und den Drogeriemarkt entstehen soll. Dies ist aus Gründen der Betriebsorganisation sinnvoll und notwendig, zumal die Flächen nördlich der Märkte auch künftig für die Kundenstellplätze benötigt werden. Von daher sieht die Gemeinde in der Abwägung der Belange der Einzelhandelsentwicklung und des Orts- und Landschaftsbildes untereinander von neuerlichen Anpflanzfestsetzungen in diesem Bereich ab, da die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen für die Erweiterung des Einzelhandels und die Neuorganisation der Belieferung der Märkte im Geltungsbereich vollständig benötigt werden. Für die entfallenden Wertigkeiten wird extern Kompensation geleistet (s. Kap. 9). Auf Ebene der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung soll jedoch geprüft werden, in wie weit sich einzelne Baumpflanzungen im Geltungsbereich sinnvoll vornehmen lassen.</p>
---	---

ANLAGE

Stellungnahme der BBE, Münster, zur Stellungnahme der Oldenburgischen IHK vom 06.03.2017 zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „östlich des Schützenplatzes“ in der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, 4 Seiten DIN A4, Stand: 15.03.2017.

Gemeinde Molbergen
z. Hd. Herrn Bürgermeister Möller
Postfach 1164
49693 Molbergen

Münster, 15.03.2017

Stellungnahme der Oldenburgischen IHK zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „östlich des Schützenplatzes“

Sehr geehrter Herr Möller,

herzlichen Dank für die Zusendung der Stellungnahme der IHK Oldenburg vom 06.03.2017.

Die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster ist für das o. g. Vorhaben mit der Erstellung einer Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse beauftragt worden, welche im Dezember 2016 vorgelegt worden ist.

Wie seitens der IHK Oldenburg angemerkt worden ist, ist das LROP nach diesem Termin am 17.02.2017 in Kraft getreten. Die durch die BBE Münster vorgenommenen Einordnungen beziehen sich auf den 3. Entwurf des LROP aus dem April 2016. Hinsichtlich der Bewertung zur Raumverträglichkeit der Vorhaben nehmen wir nachfolgend Stellung.

Das LROP geht, wie von der IHK Oldenburg angeführt, von der Raumbedeutsamkeit auch mehrerer für sich allein nicht großflächiger Vorhaben aus. Für Agglomerationen gelten somit dieselben Bewertungsmaßstäbe wie für andere raumbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte.

Der Vorhabenstandort der untersuchten Vorhaben befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Molbergen, wenngleich die räumliche Abgrenzung nicht durch Ratsbeschluss bestätigt worden ist. Agglomerationen in Zentren stellen somit städtebaulich und regionalplanerisch gewollte Entwicklungen dar, deren Gesamtwirkung sicherlich nicht bei jedweder Veränderung einzelner Strukturen oder Anbieter zu einer Gesamtbetrachtung des vollständigen jeweiligen Zentrums führen kann. Vielmehr ist davon auszugehen, dass durch die Agglomerationsregel Entwicklungen außerhalb der Zentren hinsichtlich möglicher städtebaulich negativer Folgewirkungen zu betrachten sind.

Die Gesamtwirkung der drei untersuchten Vorhaben kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Sortiment	Bestand			Erweiterungssaldo / Neuplanung			Umsatzleistung Gesamtvorhaben
	Verkaufsfläche	Absatzwirtschaftliche Leistung		Verkaufsfläche	Absatzwirtschaftliche Leistung		
	in qm	in € je qm	in Tsd. €	in qm	in € je qm	in Tsd. €	in Tsd. €
ALDI							
Food	524	5.400	2.831	376	6.000	2.255	5.085
Non Food I	84	5.400	453	60	6.000	361	814
Non Food II	91	5.400	491	65	6.000	391	881
Gesamt	699		3.775	501		3.006	6.781
LIDL							
Food	788	5.800	4.568	278	6.400	1.776	6.344
Non Food I	126	5.800	731	44	6.400	284	1.015
Non Food II	137	5.800	792	48	6.400	308	1.100
Gesamt	1.050	5.800	6.090	370	0	2.368	8.458
Drogeriemarkt							
Food	---	---	---	105	5.010	526	526
Non Food I	---	---	---	455	5.010	2.280	2.280
Non Food II	---	---	---	140	5.010	701	701
Gesamt				700	0	3.507	3.507

Die Umsatzleistung des Gesamtvorhabens ergibt sich entsprechend der obigen Tabelle aus der Addition des Umsatzes im Bestand sowie des Erweiterungssaldos der einzelnen Vorhaben. Die Gesamtwirkung der untersuchten Vorhaben beläuft sich nach Erweiterung auf somit auf 18,8 Mio. €, davon etwa 16,1 Mio. € nahversorgungsrelevant.

Für die Umlenkungswirkungen sind die Salden der Erweiterungen herangezogen worden. Hieraus ergeben sich absatzwirtschaftliche Mehrleistungen in Höhe von 8,9 Mio. €, davon etwa 7,5 Mio. € nahversorgungsrelevant und somit auch in der Umverteilungsrechnung angesetzt.

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

Dem Rat wird empfohlen, für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und die parallel aufgestellte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "östlich des Schützenplatzes" die - zu den im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken - formulierten Abwägungen zu beschließen.

Darüber hinaus wird dem Rat empfohlen, den Feststellungsbeschluss zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes zu fassen und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "östlich des Schützenplatzes" einschl. Begründung als Satzung zu beschließen.

5. Klarstellender Beschluss zur teilweisen Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 38-A „Cloppenburg Straße / Am Schützenplatz“ durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „östlich des Schützenplatzes“

Herr Homm erläuterte den Anwesenden kurz den Hintergrund, der den klarstellenden Beschluss erforderlich mache.

Bei dem wiederholten Abgleich mit früheren Planungen ist aufgefallen, dass durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 ein Streifen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 38-A überplant wird. Dieser Bebauungsplan setzte insbesondere die Straßenverkehrsfläche der Cloppenburg Straße (L836) in einer, für einen von der Straßenbaubehörde geforderten verbreiterten Ausbau fest. Die Gemeinde konnte seinerzeit eine Vereinbarung mit der Straßenbaubehörde schließen, die einen Verzicht auf den verbreiterten Ausbau zur Folge hatte.

Durch Ratsbeschluss ist nunmehr klarzustellen, dass mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der überplante Teil des Bebauungsplanes Nr. 38-A seine Gültigkeit verliert und hier zukünftig die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 gelten.

Der Ausschuss beschloss sodann einstimmig die Empfehlung an den Rat, den klarstellenden Beschluss zur teilweisen Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 38-A „Cloppenburg Straße / Am Schützenplatz“ durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „östlich des Schützenplatzes“ zu fassen.

6. Mitteilungen und Anfragen

Es lagen keine Mitteilungen und Anfragen vor.

Der Vorsitzende schloss die Sitzung gegen 17:33 Uhr.

Vorsitzender
gez. Thomas Gardewin

Protokollführer
gez. Marco Herzog