

# GEMEINDE MOLBERGEN

DER BÜRGERMEISTER

FB II: Bauen, Planen, Verkehr, Ver- und Entsorgung



## 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Molbergen u. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „südlich Dwerger Sand“

**hier:** öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

### I. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen

- TenneT TSO GmbH, Lehrte
- Gasunie Deutschland Services GmbH, Hannover
- Bundesanstalt f. Immobilienaufgaben, GB Verwaltungsaufgaben AAE, Soltau
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Cloppenburg
- Wintershall Holding GmbH, Barnstorf
- DB Services Immobilien GmbH, Bremen
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Forstamt Weser-Ems, Oldenburg
- Stadt Cloppenburg
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Lingen
- EWE Netz GmbH, Cloppenburg
- E.ON Netz GmbH, Lehrte (seit 01.07.2014 Avacon AG Prozesssteuerung-DGP, Salzgitter
- BAIUDBw, Infra I 3, Bonn
- OOWV, Brake/Unterweser
- NLWKN, Cloppenburg
- Friesoyther Wasseracht, Friesoythe
- Handwerkskammer Oldenburg
- Nds. Landesforsten, Forstamt Ankum, Ankum
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg
- LGLN – RD Oldenburg, Amt für Landentwicklung, Oldenburg
- Staatl. Gewerbeaufsichtsamt, Oldenburg
- LGLN – RD Cloppenburg, Katasteramt, Cloppenburg
- Exxon Mobil Production Deutschland GmbH, Hannover
- Landesamt für Bergbau, Energie u. Geologie, Hannover
- Zweckverband ETT, Cloppenburg
- Deutsche Telekom AG, Oldenburg
- Bischöflich Münstersches Offizialat, Vechta
- Gemeinde Lastrup
- Gemeinde Lindern
- Gemeinde Garrel
- Samtgemeinde Werlte für Gemeinde Vrees
- Stadt Friesoythe
- Radde-Wasseracht, Löningen
- Staatliches Baumanagement, Osnabrück
- Kath. Kirchengemeinde Molbergen
- Evangl. Kirchengemeinde Molbergen
- Ev-luth. Oberkirchenrat, Oldenburg
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Leer
- GASCADE Gastransport GmbH, Abteilung GNT, Kassel

## II. Empfehlungen zur Abwägung im Einzelnen

Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
<p><b>Landkreis Cloppenburg, 61–Planungsamt 61.3 Bauleitplanung, vom 27.04.2015</b></p> <p><b>1. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Molbergen</b></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 Dwerchter Sand“.</p> <p><b>Bebauungsplan Nr. 55 „südlich Dwerchter Sand“ der Gemeinde Molbergen</b></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 <b>vor Beginn</b> jeglicher Erdarbeiten archäologisch zu dokumentieren ist. Eine Freigabe zur Bebauung erfolgt durch die untere Denkmalschutzbehörde erst <b>nach Abschluss</b> der erforderlichen Arbeiten.</p> <p><u>Naturschutz</u></p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den v.g. Bebauungsplanentwurf.</p> <p>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.</p> <p>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.</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 Flurstück 75 ist dort eine archäologische Dokumentation durchzuführen. Eine Freigabe zur Bebauung erfolgt durch die untere Denkmalschutzbehörde erst nach Abschluss der erforderlichen Arbeiten.“</p> <p><u>zum Naturschutz</u></p> <p>Die Begründung wird in Kap. 9 wie folgt ergänzt: „Die bei der Herstellung des geplanten Gewässers anfallenden Bodenmassen sollen innerhalb des Geltungsbereichs verblieben und zur Geländemodellierung des Badesees und der Umgebung verwendet werden.“</p> <p>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</p>

### Gesundheitsaufsicht

In der Begründung zum Bebauungsplan werden unterschiedliche Bereiche des Immissions-schutzes 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 Lärmbelastigung 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, 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.

Es muss sichergestellt werden, dass auch insbesondere den Badegästen Toiletten in der Nähe des Sees geboten werden.

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.

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 Verkehrslärmbelastigung 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.**

**Einzelheiten zur Herstellung und zum Betrieb des Badesees sind soweit erforderlich sachgerecht auf Ebene des wasserrechtlichen Verfahrens außerhalb der Bauleitplanung zu regeln.**

**Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Oldenburg vom 28.04.2015**

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.

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.

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.

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.

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.

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.

**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.**

**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.**

**Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Entwicklung des Fremdenverkehrsstandorts grundsätzlich mitgetragen wird.**