



Niederschrift

über die **1. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Energie** des Rates der Gemeinde Molbergen in der Kommunalwahlperiode 2021 – 2026 am Mittwoch, 16. März 2022, 17.00 Uhr, in der Aula der Anne-Frank-Schule, Schulstraße 1, in Molbergen

Anwesend waren:

1. **Vorsitzender:**
Ratsherr André Röckmann, Resthausen

2. **Ausschussmitglieder:**
Ratsherr Günther Koopmann, Peheim
Ratsherr Tobias Flerlage, Dwertge
Ratsherr Julian von Höfen, Ermke
Ratsfrau Elena Seemann, Molbergen
Ratsherr Eugen Derksen, Molbergen (als Vertreter für den Ratsherrn Waldemar Boxhorn)
Ratsherr Michael Schweers, Molbergen
Ratsherr Thomas Wienken, Peheim (**Grundmandat**)

3. **Beratend:**
Herr Thomas Homm, Planungsbüro Topos, Oldenburg

4. **Zuhörer:**
Ratsherr Dr. Sebastian Vaske, Molbergen
Ratsherr Job Westermann, Ermke
Ratsfrau Petra Wulfers, Dwertge
Ratsherr Sergei Meier, Molbergen (ab ca. 18.00 Uhr, Ende von TOP 2)
4 weitere Zuhörer/innen

5. **Verwaltung**
Bürgermeister Witali Bastian, Molbergen
Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters, Andreas Unnerstall, zugl. Protokollführer
Techn. Angestellter Andreas Pöker, Fachbereich Bauen, Planen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit des Ausschusses
2. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Peheim – Nördlich von-Galen-Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB
 - a) Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken
 - b) Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
3. Anträge auf Änderung von Bebauungsplänen
4. Mitteilungen und Anfragen

Die mit der Einladung vom 08.03.2022 zugestellte Tagesordnung wurde wie folgt abgewickelt:

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

Der Vorsitzende des Ausschusses, Ratsherr André Röckmann, eröffnete die Sitzung um 17.06 Uhr und begrüßte alle Anwesenden recht herzlich. Er stellte die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Die Sitzung war öffentlich.

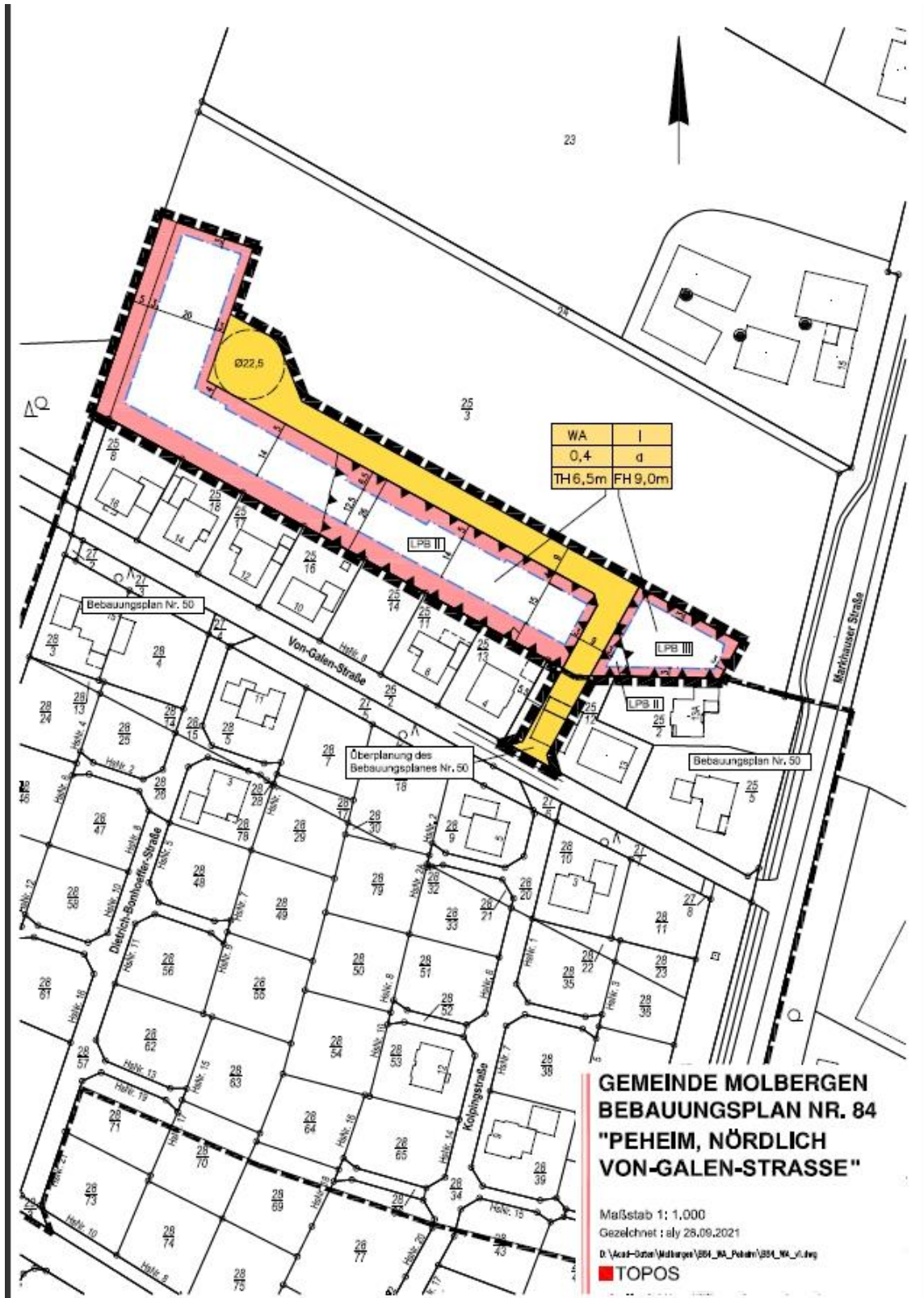
Vor Einstieg in die weitere Tagesordnung gab Herr Homm vom Planungsbüro TOPOS eine kurze Einführung in die Bauleitplanung und die bauplanungsrechtlichen Grundlagen (Zweck, Rechtscharakter, Verfahrensarten etc.), da es sich um die erste Sitzung des Ausschusses in der neuen Kommunalwahlperiode mit einer fast vollständig neuen Zusammensetzung handelte. Entsprechende Unterlagen waren den Ausschussmitgliedern vor der Sitzung zur Verfügung gestellt worden.

Sodann wurde in die Beratung der auf der Tagesordnung stehenden Beratungsgegenstände eingetreten.

2. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Peheim – Nördlich von-Galen-Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB - a) Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken - b) Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Am Westrand des Ortes Peheim soll angrenzend zu dem vorhandenen Wohngebiet im Bereich westlich der „Markhause Straße“ im Anschluss an die Bauzeile nördlich der „von-Galen-Straße“ ein weiteres Wohngebiet ausgewiesen werden. Das Gebiet wird von einem privaten Investor erschlossen und bebaut werden, der Zugriff auf die Flächen hat und der Gemeinde einen Bebauungsvorschlag für ein barrierefreies, altersgerechtes Wohnen vorgelegt hat. Begleitend zur Planung und Umsetzung dieses Konzeptes wird die Gemeinde Molbergen einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor abschließen. In dem hier neu aufzustellenden

Bebauungsplan Nr. 84 „Peheim – Nördlich von-Galen-Straße“ soll dazu zunächst ein allgemeines Wohngebiet (WA) in einem ortsüblichen Nutzungsrahmen festgesetzt und anschließend entsprechend der städtebaulichen Vereinbarungen entwickelt werden. Herr Homm vom Planungsbüro TOPOS stellte das Plangebiet und die Grundzüge der Planung gemäß nachstehender Planzeichnung zum Bauungsplan Nr. 84 „Peheim – Nördlich von-Galen-Straße“ vor:



Die Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechen im Wesentlichen denen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 50, der teilweise überplant wird (Erschließung von der von-Galen-Straße). Wegen der von der Landesstraße („Markhauser Straße“) ausgehenden Lärmimmissionen ist nach dem vorliegenden Schallgutachten eine Zonierung des Plangebietes in Lärmpegelbereiche (LPB) erforderlich, mit entsprechend höheren Anforderungen zum passiven Schallschutz an die Außenbauteile (Fenster, Türen etc.) in LPB II und LPB III, die heutzutage unter energetischen Aspekten aber weitgehend ohnehin schon Standard sind.

Der Bebauungsplan Nr. 84 wird gemäß § 13b BauGB (*Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren*) im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgten im Zeitraum vom 10.11.2021 – 10.12.2021. Im Folgenden stellte Herr Homm die zu den eingegangenen Stellungnahmen ausgearbeiteten Abwägungsempfehlungen vor:

I. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Anregung/Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
<p>Herr vom 26.11.2021 (vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Helmut Hartig, Oldenburg)</p> <p>Wir vertreten Herrn . Eine auf uns lautende Vollmacht können wir vorlegen.</p> <p>Herr ist Eigentümer des Grundstücks Markhauser Straße 15, Flurstück 23, Flur 47, Gemeinde Molbergen. Mit Bekanntmachung der Bauleitplanung teilen Sie mit, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 84 im Wege des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 b BauGB eine Fläche von unter 10.000 m² als Baugebiet (WA) ausgewiesen werden soll. Dieser Bereich war zuvor nicht beplant und dürfte nach § 35 BauGB zu beurteilen sein.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 84 enthält unter Ziffer 4.3.1 die Darstellung zu landwirtschaftlichen Gerüchen, wobei auf das Gutachten der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG vom 28.09.2021 Bezug genommen wird.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich der Stellungnehmende anwaltlich vertreten lässt.</p>

Mit dieser Eingabe teilen wir mit, dass die in dem Gutachten „TÜV Nord Umweltschutz“ benannten Grundlagen nicht zutreffen.

Es wird zwar mitgeteilt, dass alle Stallanlagen, der Ausbreitungsweg und die Immissionsorte in Augenschein genommen wurden. Dabei seien die geruchsrelevanten Daten der Betriebe durch den Landkreis Cloppenburg mitgeteilt worden. Unter Ziffer 2 des Gutachtens wird als Nr. 1 der Betrieb (nordöstlich des Plangebietes; Kälbermast) benannt. Auch insoweit wird noch einmal mitgeteilt, dass die geruchsrelevanten Daten (Tierbestände und technische Ausstattung der Stallanlagen) der Betriebe vom Landkreis Cloppenburg angegeben wurden.

Sodann wird in der Bewertung auf Seite 12 zur „Ablufffahrenüberhöhung“ ausgeführt:

„Bei keiner der einbezogenen Geruchsquellen wurde eine Überhöhung der Abgasfahne berücksichtigt. Die Angabe von Volumenströmen und Ablufttemperaturen erübrigt sich daher.“

Diese Feststellung trifft nicht zu. Auch die auf Seite 2 des Anhangs 3 zum Gutachten benannte Aufstellung der Höhen mit der Angabe „weniger als 10 m“ ist unzutreffend. Dies gilt auch für die benannte „Warnung“, wonach eine oder mehrere Quellen niedriger als 10 m sind.

Vielmehr gilt folgendes: Die Abluftschächte des Betriebes mussten aufgrund eines Geruchsgutachtens im Zuge einer Nachgenehmigung auf mindestens 14 m erhöht werden. Dies ist auch geschehen. Möglicherweise ist die Erhöhung der Abluftschächte nicht zeitnah in die Bestandsdaten beim Landkreis Cloppenburg eingepflegt worden. Fest steht jedenfalls, dass die Prämisse für das Gutachten TÜV Nord Umweltschutz unzutreffend ist, wonach keine Geruchsquellen über 10 m bestehen.

Vor diesem Hintergrund erklären wir für unseren Mandanten als Einwendung, dass die Stellungnahme zu den landwirtschaftlichen

Der Stellungnehmende übt Kritik am für diese Bauleitplanung erstellten Geruchsgutachten des TÜV Nord, das auch Bestandteil der Planungsunterlagen zur öffentlichen Auslegung war. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der TÜV Nord wurde um Überprüfung der vorgebrachten Kritik am Gutachten gebeten.

Es wurden die eingestellten Parameter - insbesondere die angesetzten Abluffhöhen - überprüft und daraufhin eine neue Ausbreitungsrechnung erstellt. Diese liegt mit Stand vom 14.03.2022 vor.

Das Geruchsgutachten wird zum Satzungsbeschluss aktualisiert und den Planungsunterlagen beigegeben. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Im Ergebnis kommt es nicht zu den vom Stellungnehmenden befürchteten höheren Überschreitungen der Geruchswerte. Vielmehr sind die auf Basis der neuen Parameter errechneten Geruchswerte im Gebiet nunmehr sogar deutlich niedriger. Die Werte erreichen überwiegend 9% bis 10% und unterschreiten bzw. halten damit den nach GRIL für ein WA-Gebiet regelmäßig anzusetzenden Immissionswert von 10% ein. Lediglich am Nordrand werden auf kleinen Teilen der überbaubaren Flächen Werte von 11% errechnet. Im Übrigen werden Werte von 11% bis maximal 12% nur innerhalb nicht überbaubarer Flächen bzw. innerhalb des festgesetzten Straßenlandes am Gebietsrand prognostiziert. Nach wie vor kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass der nordöstlich gelegene Betrieb bereits durch vorhandene betriebsfremde Wohnhäuser in seinen Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt ist, weil dort der heranzuziehende Immissions(grenz)wert der GIRL bereits erreicht bzw. überschritten ist. An der Planung und Nutzung des Abwägungsspielraumes

Gerüchen unrichtig ist und die tatsächliche Geruchsbildung nicht berücksichtigt; mit der Folge, dass eine Überschreitung der Immissionswerte (GIRL für Wohn- und Mischgebiete) von mehr als 15 % gegeben sein dürfte.	hält die Gemeinde daher unverändert fest.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------

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

Anregung/Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
<p>Landkreis Cloppenburg vom 02.12.2021</p> <p>Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Bauleitplanung</u></p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 84 der Gemeinde Molbergen legt in einem stark geruchsbelasteten Bereich. Folgender Hinweis ist auf der Planzeichnung aufzunehmen:</p> <p>„Hinweis auf die Vorbelastung durch Geruchsmissionen</p> <p><i>Das Wohngebiet befindet sich innerhalb eines stark geruchsbelasteten Bereiches, in denen die ermittelten Geruchswerte vollständig über dem in diesem Bereich heranzuziehenden Immissionswert der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) von 10% der Jahresstunden liegen.“</i></p>	<p><u>Bauleitplanung</u></p> <p>Auf Grund der im Zuge der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahme des nordöstlich des Plangebietes ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes, in der Kritik am bisherigen Geruchsgutachten geäußert wurde, wurde der TÜV Nord um Überprüfung der vorgebrachten Kritik am Gutachten gebeten.</p> <p>Es wurden die eingestellten Parameter - insbesondere die angesetzten Ablufthöhen - überprüft und daraufhin eine neue Ausbreitungsrechnung erstellt. Diese liegt mit Stand vom 14.03.2022 vor.</p> <p>Das Geruchsgutachten wird zum Satzungsbeschluss aktualisiert und den Planungsunterlagen beigegeben. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Im Ergebnis sind die auf Basis der neuen Parameter errechneten Geruchswerte im Gebiet deutlich niedriger. Die Werte erreichen überwiegend 9% bis 10% und unterschreiten bzw. halten damit den nach GRIL für ein WA-Gebiet regelmäßig anzusetzenden Immissionswert von 10% ein. Lediglich am Nordrand werden auf kleinen Teilen</p>

Das anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken verrieselt werden. Die Grundflächenzahl kann bis zu 50% für Nebenanlagen überschritten werden. Im Bebauungsplangebiet ergibt sich daher eine maximale Versiegelung von 60 Prozent der Grundstücksfläche. Bei einer Mindestgröße von 400 m² dürfte die Versickerungsfähigkeit bei Starkregenereignissen auf den Grundstücken an seine Grenzen stoßen.

der überbaubaren Flächen Werte von 11% errechnet. Im Übrigen werden Werte von 11% bis maximal 12% nur innerhalb nicht überbaubarer Flächen bzw. innerhalb des festgesetzten Straßenlandes am Gebietsrand prognostiziert. Nach wie vor kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass der nordöstlich gelegene Betrieb bereits durch vorhandene betriebsfremde Wohnhäuser in seinen Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt ist, weil dort der heranzuziehende Immissions(grenz)wert der GIRL bereits erreicht bzw. überschritten ist. An der Planung und Nutzung des Abwägungsspielraumes hält die Gemeinde daher unverändert fest.

Der nebenstehende Hinweis wird in der nachfolgenden angepassten Form zum Satzungsbeschluss auf dem Bebauungsplan angebracht:

„Das Wohngebiet befindet sich innerhalb eines geruchsbelasteten Bereiches, in denen die ermittelten Geruchswerte auf Teilflächen über dem in diesem Bereich heranzuziehenden Immissionswert der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) von 10% der Jahresstunden liegen.“

Es wurde eine ergänzende Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes für nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser durchgeführt. Diese liegt als Ausarbeitung des Büros RP Geolabor und Umweltservice GmbH mit Stand vom 29.11.2021 vor. Im Ergebnis kann aufgrund der ausreichenden Wasserdurchlässigkeit der Schmelzwassersande und der hohen Grundwasserflurabstände, eine dezentrale Versickerung der Niederschlagsabflüsse im Bereich des Plangebiets realisiert werden. Dafür kommen z.B. Rohr-Rigolen in Frage. Dies ist grundsätzlich in der Begründung zum Bebauungsplan bereits ausgeführt. Zum Satzungsbeschluss wird jedoch die

<p><u>Naturschutz</u></p> <p>Im Bebauungsplan 50 sind auf der Westseite der Erschließungsstraße für den Bebauungsplan 84 zwei erhaltenswerte Einzelbäume festgesetzt. Laut der textlichen Festsetzung Nr. 8 sind in einem Abstand von 4 m jegliche Versiegelungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen unzulässig. Auf diese festgesetzten Bäume wurde in der Begründung zum Bebauungsplan 84 nicht eingegangen. Soweit das Abstandsmaß von 4 m nicht eingehalten wird, ist die Erschließungsstraße entsprechend schmaler zu gestalten oder zu verschieben.</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u></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 meiner Unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.</p> <p>Das vorliegende Entwässerungskonzept ist nachvollziehbar. Meine Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass im erforderlichen wasserrechtlichen Antrag das geplante Mulden-Rigolen-System für ein 10-jähriges Niederschlagsereignis nachzuweisen ist. Im Konzept wurde lediglich ein 5-jähriges Ereignis nachgewiesen.</p> <p><u>Denkmalpflege</u></p> <p>1. Baudenkmalpflege Seitens der Baudenkmalpflege werden zu o.g. Planungen keine Bedenken</p>	<p>o.g. Ausarbeitung den Planungsunterlagen beigelegt.</p> <p><u>Naturschutz</u></p> <p>Die erwähnten Bäume sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 84. Der Abstand der neuen Erschließungsstraße hält tatsächlich weniger als 4 m zu diesen Bäumen ein. Vom östlichsten der beiden Bäume beträgt der Abstand ca. 2 m. In der Abwägung hält die Gemeinde aber an der geläufigen Führung der Erschließungsstraße fest. Bei Herstellung der Anlage soll jedoch auf den Schutz der Gehölze während der Bautätigkeit analog der DIN 18920 Rücksicht genommen werden. Damit kann ein Erhalt der Bäume nach Ansicht der Gemeinde geleistet werden, da im Übrigen für Versiegelungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 50 weiterhin das festgesetzte Abstandsmaß von 4 m gilt.</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Der Hinweis auf die Antragspflicht wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ausführungen finden sich bereits in Kapitel 8 der Begründung.</p> <p>Es wird begrüßt, dass das Entwässerungskonzept nachvollzogen werden kann. Die Hinweise sollen auf Ebene des wasserrechtlichen Antrags soweit erforderlich berücksichtigt werden.</p> <p><u>Denkmalpflege</u></p> <p>1. Baudenkmalpflege Es werden keine Bedenken erhoben.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

vorgetragen. Das an der Raiffeisenstraße befindliche Baudenkmal ist in seinem Erscheinungsbild nicht betroffen.

2. Baukultur, historische Kulturlandschaft, Ortsbildpflege

Seitens der Ortsbildpflege werden gegen den Vorschlag einer dunklen (anthrazit oder dunkelbraun) Dacheindeckung Bedenken erhoben. Die vorgeschlagene Eindeckung entspricht nicht einer regional- oder landschaftstypischen Bauweise.

Aus der Sicht der Ortsbildpflege werden daher rote oder rotbraune Farben für die Eindeckung vorgeschlagen. Insbesondere gilt dies, wenn die farbliche Bestimmung der Dachflächen für eine landschaftsgerechte Einbindung der Anlage dienen soll.

Vergleiche auch Dorferneuerungsplan Peheim Büro TOPOS 1986, Seite 44

Brandschutz

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) eine Löschwassermenge von:

40 m³ pro Stunde (800 l/min) bei WA

über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich.

Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder – behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

Die Regularien über die Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend § 4 NBauO, § 2 DVO-NBauO sowie der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen und umzusetzen.

2. Baukultur, historische Kulturlandschaft, Ortsbildpflege
Den Bedenken hinsichtlich der Dacheindeckung wird nicht gefolgt. Es werden allerdings auch keine Vorgaben auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 84 gemacht. Dies gilt auch für die Bebauungspläne der südlich angrenzenden neueren Baugebiete, die seit 2006 entwickelt wurden. Von daher wird auch hier von Vorgaben zur Dacheindeckung abgesehen. Weiteres ist soweit erforderlich auf Ebene der konkreten Planung zur Bauausführung zu beachten.

Hinweis: Der zitierte Dorferneuerungsplan ist 36 Jahre alt und wurde auch in den zurückliegenden Jahren bei der Ausweisung von Neubaugebieten in Peheim von der Gemeinde nicht mehr herangezogen.

Brandschutz

Der Hinweis zur grundsätzlich bereitzustellenden Löschwasserversorgung ist bereits in Kapitel 8 der Begründung enthalten. Im Umfeld sind einzelne Löschwasserentnahmestellen vorhanden, die im Zusammenhang mit der Entwicklung der realisierten Baugebiete hergestellt wurden.

Die Einzelheiten zum Brandschutz sind im Übrigen auf Ebene der Ausführungsplanung und Herstellung der Erschließungsanlagen bzw. im Einzelfall auch noch auf Ebene des Bauantragsverfahrens mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen; dies betrifft auch die nebenstehende Anmerkung.

<p>Anmerkung:</p> <p>Sollten die Gebäude mit Oberkantefertigfußboden > 7,00 m in diesem Bebauungsplan zugelassen werden, ist der 2. Rettungsweg baulich sicherzustellen oder es ist ein Hubrettungsfahrzeug durch die Gemeinde vorzuhalten, die den 2. Rettungsweg abbildet. Dabei ist ausdrücklich auf die Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge gemäß § 4 NBauO, § 2 DVO-NBauO sowie die Richtlinie Flächen für die Feuerwehr zu achten.</p> <p><u>Verkehrslenkung und -sicherung</u></p> <p>Aus verkehrlicher Sicht bestehen keine Bedenken, jedoch ist das Sichtdreieck der Planstraße zur Von-Galen-Straße entsprechend der RAST 06 zu berücksichtigen.</p>	<p><u>Verkehrslenkung und -sicherung</u></p> <p>Das Sichtdreieck an der Einmündung der Erschließungsstraße soll künftig richtlinienkonform berücksichtigt werden.</p> <p>Da die Flächen im Geltungsbereich in privater Hand sind und auch privat bebaut und erschlossen werden, wird dem Investor / Bauträger die Stellungnahme des Landkreises in Kopie zugestellt.</p>
<p>Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Lingen, vom 23.11.2021</p> <p>Vorgesehen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Peheim, Nördlich Von-Galen-Straße“ der Gemeinde Molbergen, Ortsteil Peheim. Das Plangebiet liegt nördlich der Gemeindestraße „Von-Galen-Straße“ und westlich der Landesstraße 831 (Markhauser Straße). In Bezug zur L 831 liegt das Gebiet <u>außerhalb</u> der festgesetzten anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gemäß § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG).</p> <p>Geplant ist die Ausweisung eines weiteren allgemeinen Wohngebietes (WA). Die äußere verkehrliche Erschließung soll über das örtlich vorhandene Gemeindestraßennetz mit Anbindung an die L 831 erfolgen.</p> <p>In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Aufstellung des</p>	

Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter folgenden Auflagen und Hinweisen:

- Die äußere verkehrliche Erschließung mit Anbindung an die L 831 hat ausschließlich über den Knotenpunkt L 831/ „Raiffeisenstraße“ zu erfolgen. Gemäß Bebauungsplan Nr. 50 „Peheim, westlich Markhauser Straße“ ist bei Abs. 15, ~ Station 480 m (von-Galen-Straße) keine verkehrliche Anbindung für den Kraftfahrzeugverkehr vorgesehen, sondern lediglich ein Geh- und Radweg ausgewiesen. 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 gemäß Bebauungsplan als Geh- und Radweg hergestellt werden. Dieser Rückbau erfolgte nicht. Die Zufahrt ist daher umgehend zu schließen. In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf meine Schreiben vom 02.05.2017 in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Peheim, westlich Markhauser Straße II“ sowie vom 26.07.2021 in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Peheim, östlich Raiffeisenstraße“. Alternativ zum o. a. Rückbau des Anschlusses der „Von-Galen-Straße“ an die L 831 kann die Gemeindestraße verkehrsgerecht mittels einer Linksabbiegespur auf der L 831 gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL, Ausgabe 2012) an die Landesstraße angeschlossen werden. Hierfür ist zur rechtlichen Regelung vor Baubeginn der Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Land (über die NLStbV, Geschäftsbereich Lingen) und der Gemeinde Molbergen erforderlich. Für den Abschluss der Vereinbarung sind dem Geschäftsbereich detaillierte Ausführungsunterlagen zur Zustimmung vorzulegen. Kostenträger für die

Das Baugebiet B 84 ist durch die angrenzenden Straßen mit Verbindung zur Raiffeisenstraße vollständig erschließbar, ohne dass eine verkehrliche Anbindung für den Kraftfahrzeugverkehr über die Von-Galen-Straße erforderlich wäre.

Die Gemeinde hält gleichwohl eine künftige Kfz-taugliche Anbindung über die Von-Galen-Straße für die Siedlungsgebiete westlich der Markhauser Straße in Peheim für wünschenswert.

In dieser Angelegenheit hat die Verwaltung bereits erste Sondierungsgespräche mit der Straßenbaubehörde geführt.

Es wird zunächst geprüft, ob die Ortsdurchfahrt (OD) auf der Markhauser Straße nach Norden verlegt werden kann, so dass die Einmündung der Von-Galen-Straße künftig innerhalb der OD liegt.

Sollte dies nicht möglich sein und auch andere, finanziell allerdings aufwendigere Lösungen wie z.B. die Herstellung einer Linksabbiegespur nicht zum Zuge kommen, wird dieses Baugebiet (wie auch die angrenzenden Baugebiete) künftig allein über den Knotenpunkt L 831/ „Raiffeisenstraße“ erschlossen werden.

Herstellung des Knotenpunktes ist gemäß § 34 Abs. 1 NStrG die Gemeinde Molbergen. Die Unterhaltung des Knotenpunktes richtet sich nach § 35 Abs. 1 NStrG i.V.m. § 1 StrKrVO. Die dadurch dem Land entstehenden Mehrunterhaltungskosten sind nach § 35 Abs. 3 NStrG von der Gemeinde Molbergen auf der Grundlage der Ablöserichtlinien dem Land zu erstatten.

- Entlang der L 831 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und – beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG).

Die Baubeschränkungszone ist im Bebauungsplanentwurf einzutragen und zu kennzeichnen mit:

- **40 m Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG**
gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Zusätzlich bitte ich, den folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

„Von der Landesstraße 831 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“

Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über Ihre Abwägung meiner geforderten Auflagen vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes.

Die Baubeschränkungszone wird im Plan gekennzeichnet und mit einem Hinweis auf § 24 Abs. 2 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) versehen.

Der nebenstehende Hinweis wird wie gewünscht auf dem Bebauungsplan in der Rubrik „Nachrichtliche Hinweise und Übernahmen“ unter Punkt 4 „Belange des Straßenverkehrs“ angebracht werden. Da im Bebauungsplan - analog zur früheren Vorgehensweise bei der Aufstellung der umgesetzten angrenzenden Bebauungspläne - passive Schallschutzmaßnahmen auf den Grundstücken vorgesehen sind, sind die Immissionskonflikte mit dem Straßenverkehr nach Auffassung der Gemeinde auf Ebene der Bauleitplanung ausreichend bewältigt.

Wie üblich erhält die Behörde eine Benachrichtigung über die erfolgte Abwägung sowie entsprechende Ausfertigungen der Planunterlagen nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens.

<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>EWE NETZ GmbH, Cloppenburg, vom 10.11.2021</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>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>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Die vom Leitungsträger angesprochenen Leitungen und Anlagen verlaufen nach den überlassenen Leitungsplänen innerhalb des angrenzenden Straßenlandes bzw. stellen Hausanschlüsse im Bereich der vorhandenen Bebauung des Umfeldes dar. Sie sind innerhalb dieser Bauleitplanung nicht weiter zu berücksichtigen.</p> <p>Die Hinweise betreffen im Übrigen die Ebene der nachfolgenden Ausführungs- und Erschließungsplanung bzw. die Realisierungsphase der Erschließungsmaßnahmen und werden soweit erforderlich zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig beachtet.</p> <p>Da die Flächen im Geltungsbereich in privater Hand sind und auch privat bebaut und erschlossen werden, wird dem Investor / Bauträger die Stellungnahme der EWE Netz GmbH in Kopie zugestellt.</p>

<p>Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p>	
<p>OOWV, Brake, vom 30.11.2021</p> <p>Wir haben den oben genannten Bebauungsplan zur Kenntnis genommen. Die nachfolgende Stellungnahme gliedert sich in zwei Punkte:</p> <p>1. Trinkwasser 2. Abwasser</p> <p><u>1. Trinkwasser</u> Im anliegenden Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen</p>	<p>Die vom Leitungsträger angesprochenen Leitungen und Anlagen verlaufen nach den überlassenen Leitungsplänen innerhalb des angrenzenden Straßenlandes bzw. stellen Hausanschlüsse im Bereich der vorhandenen Bebauung des Umfeldes dar. Sie sind innerhalb dieser Bauleitplanung nicht weiter zu berücksichtigen.</p> <p>Die Hinweise betreffen im Übrigen die Ebene der nach geordneten Entwässerungs- und Ausführungsplanung bzw. die Realisierungsphase der Erschließungsmaßnahmen und sollen soweit erforderlich zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig beachtet werden.</p> <p>Wie üblich werden dem OOWV nach Abschluss des Verfahrens</p>

Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der 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 wegen 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 und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.

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

entsprechende Ausfertigungen der Planung übermittelt.

Da die Flächen im Geltungsbereich in privater Hand sind und auch privat bebaut und erschlossen werden, wird dem Investor / Bauträger die Stellungnahme des OOWV in Kopie zugestellt.

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.

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

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

2. Abwasser

A. Schmutzwasser

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Nach ersten Einschätzungen ist, je nach Ausbauhöhe des Planungsabschnittes, ein Anschluss im Bereich der Von-Galen-Straße mittels Freigefällekanal möglich. Sollte sich im Laufe der Projektplanung herausstellen, dass ein

Anschluss im Freigefälle technisch nicht umsetzbar ist und eine Hebeanlage für den genannten Bereich notwendig wird, ist ein Flächenbedarf für das Bauwerk und die Steuerungstechnik von ca. 5,0 x 6,0 m erforderlich. Bei der Standortwahl dieser Fläche ist die Anfahrbarkeit für Spül- und Wartungsfahrzeuge zu berücksichtigen und bei einem Ortstermin festzulegen. Weiterhin ist im Rahmen der Bauleitplanung eine geeignete Fläche dafür auszuweisen.

Zur Reinigung der anfallenden Abwässer, stehen seitens der Kläranlage Molbergen, für nicht abwasserintensive Einleiter ausreichend Kapazitäten zur Verfügung. Sollten sich mitunter abwasserintensive Betriebe bzw. Abweichungen zu den AEB einstellen, so ist eine frühzeitige Berücksichtigung/Klärung erforderlich. Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der angrenzenden Schmutzwasserkanäle kann erst nach Bekanntwerden der anfallenden Abwassermenge erfolgen. Derzeit ist jedoch von einer ausreichenden Dimensionierung auszugehen.

Die notwendigen Kanalverlegungsarbeiten 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 Schutzstreifentrasse 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

<p>die Einhaltung der z.Z. gültigen einschlägigen Vorschriften, z. B. DIN-Normen, ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.</p> <p>Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Gemeinde, um folgende Punkte zu klären:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geländehöhen • Grundstückparzellierung • Anfallende Abwassermengen <p>Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen 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, gerne auch als PDF-Datei, gebeten.</p>	
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Forstamt Weser-Ems, Oldenburg, vom 09.12.2021</p> <p>Im Westen der Fläche ist eine kleine Waldfläche von ca. 0,25 ha: aus Verkehrssicherungsgründen empfiehlt das Forstamt entlang der Waldgrenze eine Baumlänge (ca. 25 m) Abstand zu halten.</p>	<p>Der Empfehlung, einen Abstand von 25 m zum benachbarten Gehölzbestand einzuhalten, wird nicht gefolgt.</p> <p>Die mit ca. 0,25 ha von der Kammer angegebene sehr kleine Gehölzfläche auf dem westlich benachbarten Flurstück 16, schließt auf einer Länge von ca. 24 m an die äußerste Südwestecke des Geltungsbereiches an. Die Baugrenze hält einen Abstand von 8 m herzu ein. Dies ist nach Auffassung der Gemeinde in diesem Fall ausreichend. Der Waldstatus ist auf Grund des Zuschnitts (laut AK5 und Luftbild dreieckig mit schmalen</p>

	<p>Auslegern) und der geringen Größe der Fläche außerdem fraglich. Laut Flurstücksnachweis beträgt die Größe der Holzung (Laub- und Nadelholz) nur 1.938 m² und liegt damit unterhalb des waldrechtlichen Schwellenwertes von 0,2 ha. Auch hat der Landkreis als Untere Waldbehörde hierzu im Verfahren keine Betroffenheit von Wald aufgezeigt. Auch der Flächeneigentümer hat im Verfahren keine Betroffenheiten geltend gemacht.</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, vom 17.01.2022 (verspätet eingegangen lt. Ankündigung per E-Mail vom 08.12.2021)</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Bergbau: Markscheiderei <u>Nachbergbau Themengebiet Historische Bergrechtsgebiete</u></p> <p>Mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 wurden die, durch die vielen historischen Herrschaftsgebiete definierten, Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte und Verträge aus diesen ehemaligen Bergrechten. Daher erfolgt in dieser Stellungnahme der Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesen Gebieten auftreten können. Diese Rechte sind in Grundeigentümerrechte oder nicht Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für Grundstücke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge, bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach § 149 ff. Bundesberggesetz angegeben.</p> <p>Historisches Bergrechtsgebiet</p>	<p>Die Hinweise und Informationsmöglichkeiten zum Bergbau werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verwaltung hat nach Abfrage des NIBIS-Kartenservers jedoch keine konkreten Hinweise auf Bergbauberechtigungen und / oder Bergbauaktivitäten im oder unter dem Geltungsbereich gefunden. Auch werden vom LBEG selbst keine solchen konkreten Hinweise vorgetragen.</p> <p>Im Verfahren der Trägerbeteiligung sind die regional einschlägig bekannten Unternehmen der Gas- und Ölbranche beteiligt worden, ohne dass von dort Betroffenheiten vorgetragen wurden. Auch das zuständige Bergamt Meppen hat im Verfahren der Behördenbeteiligung keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p>

Oldenburgisches Berggesetz, Großherzogtum Oldenburg:

Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im ehemaligen Herzogtum Oldenburg. Aufgrund des Staatsvorbehaltes auf Erdöl, Bitumina und Salz begründet im Oldenburgischen Berggesetz existieren in diesem Gebiet keine Grundeigentümerrechte wie Salzabbaugerechtigkeiten, Erdölaltverträge und Erdgasverträge.

Nachbergbau Themengebiet Alte Rechte

In dem Verfahrensgebiet liegen dem LBEG keine weiteren aufrechterhaltene Rechte und Verträge nach § 149 ff. Bundesberggesetz vor.

Nachbergbau Themengebiet Bergbau-berechtigungen

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt wurde und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen wurde bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem [NIBIS Kartenserver](#) entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen.

Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau

Laut den vorliegenden Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau.

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den [NIBIS Kartenserver](#). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Hinweise

Die Hinweise des LBEG auf Informationsmöglichkeiten über vorliegende Baugrundverhältnisse und ggf. bestehende Bergbau-berechtigungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die nebenstehende Stellungnahme keine geotechnische Erkundung des Baugrundes bzw. die Erstellung eines geotechnischen Berichts ersetzt.

<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Da die Flächen im Geltungsbereich in privater Hand sind und auch privat bebaut und erschlossen werden, wird dem Investor / Bauträger die Stellungnahme des LBEG in Kopie zugestellt.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung haben sich im Ergebnis keine neuen Anforderungen oder Änderungsbedarfe an dem Entwurf des Bebauungsplanes ergeben.

Ausschussmitglied Günther Koopmann fragte nach einer Abgrenzung zum Bebauungsplan Nr. 50 in Form eines Pflanzstreifens o. ä., was aber weder im Bestandsplan noch im neu aufzustellenden Bebauungsplan als Festsetzung vorgesehen ist.

Der Ausschuss fasste sodann in getrennten Abstimmungen jeweils einstimmig folgende Beschlussempfehlung an den Rat:

Zu TOP 2 a:

Dem Rat wird empfohlen, für den Bebauungsplan Nr. 84 „Peheim – Nördlich von-Galen-Straße“ die – zu den im Verfahren gem. § 13 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken – formulierten Abwägungsempfehlungen zu beschließen.

Zu TOP 2 b:

Dem Rat wird empfohlen, den Bebauungsplan Nr. 84 „Peheim – Nördlich von-Galen-Straße“ einschl. Begründung als Satzung zu beschließen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Anträge auf Änderung von Bebauungsplänen

Herr Unnerstall stellte die vorliegenden Anträge kurz vor:

Zum einen haben Anlieger der „Poststraße“ und „Ahornstraße“ in Molbergen einen Antrag für ihren Wohnbereich im Geltungsbereich des alten Bebauungsplanes Nr. 4 „Molbergen Ost“ auf Einschränkung der Nachverdichtung durch Begrenzung der zulässigen Traufhöhe auf 6 m und der Firsthöhe auf 10 m gestellt. Um den bisherigen Siedlungscharakter des Wohngebietes zu erhalten, sei eine Änderung zwingend erforderlich.

Zum anderen liegt ein Antrag eines Grundstückseigentümers auf Erhöhung der zulässigen Bebauung von 2- auf 3-Geschossigkeit für bestimmte Bereiche an der „Cloppenburger Straße“ und am „Kneheimer Weg“ vor. Da die Grundstücke zentral im Ort gelegen seien und auch kleinere Wohnungen vermehrt gesucht und gebraucht würden, sei beabsichtigt, die Nutzbarkeit der Grundstücke zu erhöhen.

Herr Unnerstall erklärte, das Thema der verträglichen Nachverdichtung älterer Baugebiete, die durch eine eingeschossige, offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern geprägt seien, obwohl der Bebauungsplan eine deutlich höhere Ausnutzbarkeit zulasse, sei bereits im Jahr 2016 politisch diskutiert worden. Seinerzeit sei u. a für den Bebauungsplan Nr. 4 „Molbergen Ost“ ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung gefasst worden, der es ermögliche, Bauvorhaben, die eine unangemessene Nachverdichtung zum Gegenstand hätten, mit einer Veränderungssperre zu begegnen.

Im Folgenden erläuterte Herr Homm die bauplanungsrechtlichen Hintergründe. Die Festsetzungen in den alten Bebauungsplänen erlaubten eine hohe Ausnutzbarkeit durch fehlende Trauf- und Firsthöhen, wovon aber in den gewachsenen Siedlungsgebieten bislang kaum Gebrauch gemacht worden sei. Dies führe zu Konflikten bei jetzt geplanten Nachverdichtungen durch zweigeschossige Bauten, häufig mit zusätzlichem Staffelgeschoss. Er verdeutlichte auch die Unterschiede zu den heute üblichen Nutzungsschablonen in WA-Gebieten.

Die örtliche Situation zeigte er anhand von Luftbildern und Fotos auf. Im großflächigen Bebauungsplan Nr. 4 sei eine Zonierung bzw. die Bildung von Quartieren mit unterschiedlichen Festsetzungen denkbar.

Zu dem Antrag auf Zulassung von dreigeschossigen Gebäuden führte Herr Homm aus, dass es hierzu bisher kein Vergleichsobjekt in der Gemeinde gebe. Zur Verdeutlichung der dann möglichen Dimensionen zeigte er Beispielbilder von zuletzt entstandenen – baurechtlich nur – zweigeschossigen Gebäuden am Kreisverkehrsplatz oder an der „Peheimer Straße“ in Molbergen.

Die Anträge zeigten den Widerstreit zwischen der durch die letzte BauGB-Novelle explizit im Gesetz aufgenommenen Forderung nach Nachverdichtung („Vorrang der Innenentwicklung“) auf der einen Seite und den Erwartungen bzw. Befürchtungen (Wohnqualität, Wertminderung) hinsichtlich der Erhaltung und Fortentwicklung des gewachsenen Bestandes / der vorhandenen Gebietsstrukturen auf der anderen Seite. Ein entsprechender Ausgleich könne nur durch differenzierte Lösungen, weniger durch Pauschalregelungen gefunden werden. So seien die Haupt-/Landesstraße in Molbergen oder Siedlungsbereiche mit überwiegendem Geschosswohnungsbau sicherlich anders zu bewerten als reine Wohnsiedlungen mit fast durchgängig eingeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern.

Die unterschiedlichen Interessenlagen und Handlungsoptionen für die Gemeinde wurden im Ausschuss mit Herrn Homm erörtert, ohne dass eine abschließende Meinungsbildung erfolgte.

Letztlich wurden die Anträge und die generelle Thematik der Steuerung einer angemessenen Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung in die Fraktionsberatung verwiesen. Angeregt wurde eine interfraktionelle Sitzung, in der das Planungsbüro TOPOS mögliche Handlungsoptionen vorstellt.

4. Mitteilungen und Anfragen

Mitteilungen der Verwaltung lagen nicht vor.

Auf Anfrage der Ausschussmitglieder Günther Koopmann, Tobias Flerlage und Michael Schweers wurde kurz der jeweilige Sachstand zu den Baugebieten Nr. 82 „Peheim – Östlich Raiffeisenstraße“, Nr. 79 „Dwergte – Große Tredde“ und zur Vergabe der noch freien Bauplätze aus dem Baugebiet Nr. 80 „Neuenlande“ in Molbergen geschildert.

Nachdem es keine Wortmeldungen mehr gab, schloss Ausschussvorsitzender André Röckmann die Sitzung.

Schluss der Sitzung um 18.30 Uhr.

Vorsitzender
Gez. André Röckmann

Protokollführer
Gez. Andreas Unnerstall