

GEMEINDE MOLBERGEN

DER BÜRGERMEISTER

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



**Bebauungsplan Nr. 11 „Dwergter Sand II“ der Gemeinde Molbergen
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
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Forstamt Weser-Ems, Oldenburg
- Stadt Cloppenburg
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Lingen
- E.ON Netz GmbH, Lehrte
- 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
- Zweckverband ETT, Cloppenburg
- Bischöflich Münstersches Offizialat, Vechta
- Gemeinde Lastrup
- Gemeinde Lindern
- Gemeinde Garrel
- Samtgemeinde Werlte für Gemeinde Vrees
- Stadt Friesoythe
- Radde-Wasseracht, Lönigen
- 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
II.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Bonn vom 23.10.2018</p> <p>durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich gem. meiner Unterlagen in einem Jettieffflugkorridor. Solch ein Jettieffflugkorridor ist 10 km breit. Flughöhen von ca. 200 m über Grund sind die Regel.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p>	<p>Es handelt sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um die Aufhebung eines Bebauungsplanes bzw. um eine Rückplanung / Entlassung eines Gebietes in den sonstigen unbeplanten Bereich auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung werden von daher nicht getroffen.</p> <p>Der Hinweis das Belange der Bundeswehr nicht beeinträchtigt werden, wird zur Kenntnis genommen; ebenso der Hinweis auf den Jettieffflugkorridor. Das Gebiet liegt – wie zuvor – auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes bzw. nach Rückplanung / Entlassung in den sonstigen unbeplanten Bereich auf Ebene des Flächennutzungsplanes innerhalb des Tiefflugkorridors.</p>
<p>EWE NETZ GmbH, Cloppenburg vom 05.11.2018</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. 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 Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. 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</p>	<p>Es handelt sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um die Aufhebung eines Bebauungsplanes bzw. um eine Rückplanung / Entlassung eines Gebietes in den sonstigen unbeplanten Bereich auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung werden von daher nicht getroffen.</p> <p>Die Hinweise des Leitungsträgers betreffen die Ebene der Planung und Ausführung künftiger Bau- und Erschließungsmaßnahmen und werden dann soweit erforderlich rechtzeitig beachtet.</p>

oder Anregungen vorzubringen.
Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

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>.

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Norbert Herrmann unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011-293.

Landesamt für Bergbau, Energie u. Geologie, Hannover vom 30.07.2018

aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Gesteine aus der Oberkreide in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht im Planungsbereich praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefahr verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1 :2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Es handelt sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um die Aufhebung eines Bebauungsplanes bzw. um eine Rückplanung / Entlassung eines Gebietes in den sonstigen unbeplanten Bereich auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung werden von daher nicht getroffen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach Auffassung des Landeamts praktisch keine Erdfallgefahr besteht. Die Hinweise des Landesamtes betreffen im Übrigen die Ebene der Planung und Ausführung künftiger Bau- und Erschließungsmaßnahmen und werden dann soweit erforderlich rechtzeitig beachtet.

**Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
(OOWV), Brake vom 12.11.2018**

zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes

in unserem Schreiben vom 25.07.2016 - AP-LW-AWL/18/JW - haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben.

Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.

Stellungnahme vom 25.07.2018

wir haben von der oben genannten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Molbergen Kenntnis genommen.

Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die 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 Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Avertebeck von unserer Betriebsstelle in Thülsfelde, Tel: 04495/924111, in der Örtlichkeit an.

zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11

in unserem Schreiben vom 25.07.2016 - AP-LW-AWL/18/JW - haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben.

Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.

Stellungnahme vom 25.07.2018

wir haben von der oben genannten Aufhebung des Bebauungsplan Kenntnis genommen.

Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Maßnahme die angrenzenden Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir gegen das oben genannte Vorhaben keine Bedenken zu äußern.

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

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

Es handelt sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um die Aufhebung eines Bebauungsplanes bzw. um eine Rückplanung / Entlassung eines Gebietes in den sonstigen unbeplanten Bereich auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung werden von daher nicht getroffen.

Die Hinweise des Leitungsträgers betreffen die Ebene der Planung und Ausführung künftiger Bau- und Erschließungsmaßnahmen und werden dann soweit erforderlich rechtzeitig beachtet.

Es handelt sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um die Aufhebung eines Bebauungsplanes bzw. um eine Rückplanung / Entlassung eines Gebietes in den sonstigen unbeplanten Bereich auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung werden von daher nicht getroffen.

Die Hinweise des Leitungsträgers betreffen die Ebene der Planung und Ausführung künftiger Bau- und Erschließungsmaßnahmen und werden dann soweit erforderlich rechtzeitig beachtet.

zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Rahmen des Änderungsverfahrens nehme ich wie folgt Stellung:

Bauleitplanung

I.)
Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Thülsfelde, Zone IIIB. Die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen (Fassungen A, B, D, E und F) des Wasserwerkes Thülsfelde des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) (Wasserschutzgebiet Thülsfelde) vom 14.04.2000 ist zwingend zu beachten.

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sind Regelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, im Flächennutzungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Hierbei handelt es sich um eine **Soll-Vorschrift**. Ein freies Ermessen der Gemeinde, nachrichtliche Übernahmen vorzunehmen, besteht daher nicht. Durch die nachrichtliche Übernahme soll gewährleistet werden, dass alle für die bauliche und sonstige Nutzbarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich des Bauleitplanes wichtigen Vorschriften gebündelt zur Verfügung gestellt werden.

Auf der Planzeichnung ist daher ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis aufzunehmen und eine zeichnerische Abgrenzung zu ergänzen. Ein Hinweis in der Begründung ist nicht ausreichend.

II.)

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Mit Aufhebung des Bebauungsplanes steht die Gemeinde in der Pflicht auch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes anzupassen. Da keine neue Planung über das Gebiet gelegt werden soll, sind die tatsächlichen Nutzungen in der Flächennutzungsplanänderung zu übernehmen.

Bei den mit Gehölzen bestandenen Flächen ab einer Größe von 2.000 qm und mehr handelt es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Wie in der Begründung richtig dargelegt wird, erlangen diese Flächen nach Aufhebung des Bebauungsplanes wieder Waldeigenschaften und sind daher im Flächennutzungsplan als Flächen für Wald darzustellen. Die Abwägung der Gemeinde in Bezug auf die Flurstücke 13/5 bis 13/9 sowie die der Flurstücke 166 bis 168 ist fehlerhaft. Die Absicht der Gemeinde diese Flurstücke zukünftig einer Bebauung zuzuführen rechtfertigt nicht, auf die Darstellung als Flächen für Wald zu verzichten.

Grundlage und Ausgangspunkt der zukünftigen Bebauung dieser Flächen sind die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten. Ausschlaggebend ist das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 BauGB, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrs-

zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bauleitplanung

I.)
Die Lage des Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes (WSG) Thülsfelde, Zone IIIB ist bekannt und ist in der Begründung bereits dargestellt. Zum Feststellungsbeschluss wird die Abgrenzung des WSG nachrichtlich gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in die Plandarstellung zeichnerisch übernommen und mit einem textlichen Hinweis versehen.

II.)

Die tatsächlich darzustellenden Waldflächen (Flächen, die künftig auch nach Abschluss dieser Bauleitplanung Waldcharakter im Sinne des Waldgesetzes aufweisen) werden zum Feststellungsbeschluss nunmehr nachrichtlich gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in die Plandarstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans zeichnerisch übernommen. Grundlage ist der waldrechtliche Status auf Basis der Mitteilung der Unteren Waldbehörde des Landkreises Cloppenburg. Entsprechend der nebenstehenden ergänzenden Stellungnahme der Unteren Waldbehörde (Email vom 12.12.2018) ist (abweichend zu der entsprechenden Kartenanlage der Begründung, die ebenfalls öffentlich ausgelegen hat) auf den Flurstücken 13/5 bis 13/9 keine Walddarstellung mehr erforderlich.

Die Ausführungen zu den nach den örtlichen Gegebenheiten zu beurteilenden Voraussetzungen für einen Bebauungszusammenhang werden zur Kenntnis genommen. Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 NWaldLG kann eine Waldumwandlung genehmigt werden, wenn Wald mit einer Gesamtgröße von bis zu 2.500 m² innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt, sofern nicht bei der nach § 8 Abs. 1 Satz 1 vorzunehmenden Abwägung das öffentliche Interesse an der Sicherung der genannten Waldfunktionen weit überwiegt.

Die entsprechenden Abschnitte der Begründung zum Thema Wald werden bezogen auf die Flurstücke 13/5 bis 13/9 sowie die der Flurstücke

auffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört.

Hinsichtlich der Umwandlung der Waldeigenschaft auf diesen Grundstücken kann auf § 8 Abs. 3 Satz 2 NWaldLG Bezug genommen werden.

Ergänzende Stellungnahme der Unteren Waldbehörde des Landkreises Cloppenburg, Email vom 12.12.2018:

Sie fragten telefonisch an, ob die Grundstücke 13/5 bis 13/9, Flur 8, Gemarkung Molbergen bei einer Aufhebung des Bebauungsplanes eine Waldfläche darstellen können. Auf den Grundstücken 13/8 und 13/9 wurde im Jahr 2017 der Gehölzbestand entfernt. Im nördlichen Bereich der Grundstücke ist im Bebauungsplan ein Pflanzgebot dargestellt. Da dieses Pflanzgebot keine zusammenhängende Fläche von über 2.000 qm darstellt, handelt es sich nach Kommentierung des Bundeswaldgesetzes (Waldmindestgröße 2.000 qm) nicht um eine Waldfläche. Die Fläche muss bei Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 somit nicht im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt werden.

Wasserwirtschaft

Aus Sicht meiner Unteren Wasserbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Hinweise meiner Unteren Wasserbehörde sind bei der weiteren Entwicklung des Gebietes jedoch zu berücksichtigen:

- Das Oberflächenwasser, auch von den Straßenflächen, ist im Nebenraum zu versickern. Hierzu müssen Berechnungen gemäß der DWA A 138 für Referenzgrundstücke und für die Straße mit Musterlösungen erarbeitet werden.
- Für die Einleitung von Niederschlagwasser in das Grundwasser sind wasserrechtliche Anträge gem. § 8, 9 und 10 WHG beim Landkreis Cloppenburg einzureichen.
- Das Schmutzwasser der Häuser muss an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Im Rahmen der Baugenehmigungen / Nachgenehmigungen ist eine Bescheinigung vom OOWV, über die ordnungsgemäße Ableitung des Schmutzwassers und Versickerung des Oberflächenwassers vorzulegen.

Ich weise darauf hin, dass eine sowohl formelle als auch materielle Prüfung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes hiermit nicht erfolgt ist, da diese dem späteren Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben muss. Eine abschließende Beurteilung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist erst möglich, wenn mir die vollständigen Verfahrensunterlagen vorliegen.

zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11

Im Rahmen des Aufhebungsverfahrens nehme ich zum Bebauungsplan Nr. 11 wie folgt Stellung:

166 bis 168 entsprechend geändert.

Wasserwirtschaft

Die nebenstehenden Hinweise der Unteren Wasserbehörde werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Entwicklung des Gebietes soweit erforderlich rechtzeitig berücksichtigt.

Der Hinweis, dass noch keine formelle wie auch materielle Prüfung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt ist, sondern die abschließende Beurteilung dem späteren Genehmigungsverfahren vorbehalten ist, wird zur Kenntnis genommen.

zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11

Allgemeiner Hinweis

Bei den mit Gehölzen bestandenen Flächen ab einer Größe von 2.000 qm und mehr handelt es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Ein solcher Gehölzbestand kann sich über mehrere Flurstücke erstrecken. Der Gehölzbestand ist bei der weiteren Entwicklung des Gebietes zu beachten.

Die Abwägung der Gemeinde in Bezug auf die Flurstücke 13/5 bis 13/9 sowie die der Flurstücke 166 bis 168 ist fehlerhaft. Grundlage und Ausgangspunkt der zukünftigen Bebauung dieser Flächen sind die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten. Ausschlaggebend ist das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des §34 BauGB, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört.

Hinsichtlich der Umwandlung der Waldeigenschaft auf diesen Grundstücken kann auf § 8 Abs. 3 Satz 2 NWaldLG Bezug genommen werden.

Ergänzende Stellungnahme der Unteren Waldbehörde des Landkreises Cloppenburg, Email vom 12.12.2018:

Sie fragten telefonisch an, ob die Grundstücke 13/5 bis 13/9, Flur 8, Gemarkung Molbergen bei einer Aufhebung des Bebauungsplanes eine Waldfläche darstellen können. Auf den Grundstücken 13/8 und 13/9 wurde im Jahr 2017 der Gehölzbestand entfernt. Im nördlichen Bereich der Grundstücke ist im Bebauungsplan (Anmerkung: gemeint ist der bisherige Bebauungsplan Nr. 11) ein Pflanzgebot dargestellt. Da dieses Pflanzgebot keine zusammenhängende Fläche von über 2.000 qm darstellt, handelt es sich nach Kommentierung des Bundeswaldgesetzes (Waldmindestgröße 2.000 qm) nicht um eine Waldfläche. Die Fläche muss bei Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 somit nicht im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt werden.

Wasserwirtschaft

Aus Sicht meiner Unteren Wasserbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Hinweise sind bei der weiteren Entwicklung des Gebietes jedoch zu berücksichtigen:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Thülsfelde, Zone 111 B. Die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen (Fassungen A, B, D, E und F) des Wasserwerkes Thülsfelde des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) (Wasserschutzgebiet Thülsfelde) vom 14.04.2000 ist zwingend zu beachten.
- Das Oberflächenwasser, auch von den Straßenflächen, ist im Nebenraum zu versickern. Hierzu müssen Berechnungen gemäß der DWA A 138 für Referenzgrundstücke und für die Straße mit Musterlösungen erarbeitet werden.
- Für die Einleitung von Niederschlagwasser in das Grundwasser sind wasserrechtliche Anträge gem.

Allgemeiner Hinweis

Die tatsächlich darzustellenden Waldflächen (Flächen, die künftig auch nach Abschluss dieser Bauleitplanung Waldcharakter im Sinne des Waldgesetzes aufweisen) werden zum Feststellungsbeschluss nunmehr nachrichtlich gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in die Plandarstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans zeichnerisch übernommen. Grundlage ist der waldrechtliche Status auf Basis der Mitteilung der Unteren Waldbehörde des Landkreises Cloppenburg. Entsprechend der nebenstehenden ergänzenden Stellungnahme der Unteren Waldbehörde (Email vom 12.12.2018) ist (abweichend zu der entsprechenden Kartenanlage der Begründung, die ebenfalls öffentlich ausgelegen hat) auf den Flurstücken 13/5 bis 13/9 keine Walddarstellung mehr erforderlich.

Die Ausführungen zu den nach den örtlichen Gegebenheiten zu beurteilenden Voraussetzungen für einen Bebauungszusammenhang werden zur Kenntnis genommen. Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 NWaldLG kann eine Waldumwandlung genehmigt werden, wenn Wald mit einer Gesamtgröße von bis zu 2.500 m² innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt, sofern nicht bei der nach § 8 Abs. 1 Satz 1 vorzunehmenden Abwägung das öffentliche Interesse an der Sicherung der genannten Waldfunktionen weit überwiegt.

Die entsprechenden Abschnitte der Begründung zum Thema Wald werden bezogen auf die Flurstücke 13/5 bis 13/9 sowie die der Flurstücke 166 bis 168 entsprechend geändert.

Wasserwirtschaft

Die nebenstehenden Hinweise der Unteren Wasserbehörde werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Entwicklung des Gebietes soweit erforderlich rechtzeitig berücksichtigt.

<p>§ 8, 9 und 10 WHG beim Landkreis Cloppenburg einzureichen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Das Schmutzwasser der Häuser muss an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. <p>Im Rahmen der Baugenehmigungen / Nachgenehmigungen ist eine Bescheinigung vom OOWV, über die ordnungsgemäße Ableitung des Schmutzwassers und Versickerung des Oberflächenwassers vorzulegen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich um Übersendung von zwei Ausfertigungen. Ferner bitte ich Sie, mir die Unterlagen auch digital zukommen zu lassen.</p>	
<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (IHK), Oldenburg vom 13.11.2018</p> <p>der Bebauungsplan Nr. 11 "Dwergter Sand 11" soll aufgehoben werden, da sich hier über die Jahre eine Fehlentwicklung aus planungsrechtlicher Sicht eingestellt hat. Statt des auf dem überwiegenden Teil der Fläche festgesetzten der Erholung dienenden Wochenendhausgebiets hat sich als tatsächliche Nutzung ein Wohngebiet entwickelt. Parallel dazu soll durch die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes die bisherige Darstellung einer Sondergebietsfläche (SO) mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" entfallen und die Fläche stattdessen in den unbeplanten Bereich ohne Bauflächendarstellung entlassen werden.</p> <p>Die Oldenburgische IHK hat bereits mit Schreiben vom 9. August 2018 Stellung zum Vorhaben genommen. Wir empfehlen der Gemeinde Molbergen, konkrete Festsetzungen in Abhängigkeit von der Nutzung (reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet) für das Plangebiet zu treffen, um den Interpretationsspielraum in dem Areal zu reduzieren.</p>	<p>Es handelt sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um die Aufhebung eines Bebauungsplanes bzw. um eine Rückplanung / Entlassung eines Gebietes in den sonstigen unbeplanten Bereich auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung werden von daher nicht getroffen.</p> <p>Der bestehende und weitgehend arrundierte Siedlungsansatz - insbesondere auch im Zusammenspiel mit dem südlich daran anschließenden allgemeinen Wohngebiet (WA) des Bebauungsplans Nr. 47 - von einigem Gewicht (im Zusammenhang bebauter Bereich) und der tatsächlich bestehende Nutzungsmix lassen künftig eine Einordnung des Gebiets gemäß § 34 Abs. 2 BauGB als allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) zu; der Bestand entspricht nach Auffassung der Gemeinde in seiner Eigenart diesem Baugebietstyp. Nach Aufhebung des Bebauungsplans beurteilt sich künftig gemäß § 34 Abs. 2 die Zulässigkeit eines Vorhabens allein danach, ob es nach der BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig wäre; auf die nur ausnahmsweise zulässigen Vorhaben (vgl. § 4 Abs. 3 BauNVO, z.B. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) ist § 31 Abs.1 BauGB, im Übrigen § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Damit ist nach Auffassung der Gemeinde eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Basis der Innenbereichsregelungen gewährleistet. Über Bauanträge ist künftig im Einzelfall zu entscheiden, wobei dann auch bauordnungsrechtliche und andere Regelungen z.B. solche von selbständig geltenden Fachgesetzen zu beachten sind.</p> <p>Damit ist der Interpretationsspielraum für künftige Bauvorhaben nach Auffassung der Gemeinde in einem ausreichenden Maß begrenzt.</p> <p>In der Gesamtschau sieht die Gemeinde zunächst kein Erfordernis für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für das Gebiet oder auch nur Teile des Gebiets. Sie behält sich jedoch ausdrücklich die Option vor, künftig die Entwicklung im Gebiet oder nur in Teilen des Gebiets über Satzungen oder Bebauungspläne zu steuern, falls sich städtebaulich unerwünschte Entwicklungen andeuten oder ergeben sollten, die solche Regelungen erforderlich machen würden.</p>

**Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück
vom 16.11.2018**

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
Wir haben zu o.a. Planungen keine weiteren Bedenken oder Anregungen.

Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder <mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800/3301 903 beraten lassen.
Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.
[mailto: T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de](mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de)

Es handelt sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um die Aufhebung eines Bebauungsplanes bzw. um eine Rückplanung / Entlassung eines Gebietes in den sonstigen unbeplanten Bereich auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung werden von daher nicht getroffen.

Die Hinweise des Leitungsträgers betreffen die Ebene der Planung und Ausführung künftiger Bau- und Erschließungsmaßnahmen und werden dann soweit erforderlich rechtzeitig beachtet.