



Landkreis Cloppenburg · Postfach 14 80 · 49644 Cloppenburg

Gemeinde Molbergen
durch Fach



61 - Planungsamt
61.3 Bauleitplanung

Dienstgebäude Kreishaus
Eschstraße 29 · 49661 Cloppenburg
www.lkclp.de

Sprechzeiten
Montag bis Freitag 8.30 – 12.30 Uhr
und nach Vereinbarung

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom
12.07.2019

Telefon: (0 44 71) 15-0
Durchwahl: 15-193
Telefax: (0 44 71) 85697

Bearbeiter/in: Herr Neumann
Zimmer-Nr.: A 1.12
E-Mail: t.neumann@lkclp.de

Aktenzeichen

61 CLP /Mol/B 81/01/08-2019
(Bei Antwort bitte angeben)

Cloppenburg, den 20.08.2019

18. Flächennutzungsplanänderung im Bereich Einzelhandel Am Waldeck der Gemeinde Molbergen

Zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes nehme ich wie folgt Stellung

Bauleitplanung

Aus bauleitplanerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Molbergen. Ich möchte jedoch darauf hinweisen, dass weder die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Molbergen noch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 rechtskräftig sind. Bisher wurde seitens der Gemeinde noch kein Antrag auf Genehmigung der 15. Flächennutzungsplanänderung gestellt. Die Abbildung und der 3. Absatz auf Seite 8 der Begründung sind daher zu streichen.

Wasserwirtschaft

Ich weise darauf hin, 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.

Bauamt - Immissionsschutz

Die vorliegende Schallimmissionsprognose vom 11.06.2019 des TÜV Nord zur Ersatzneubau eines Lidl-Lebensmittelmarktes an der Cloppenburg Straße in Molbergen wurde auf Plausibilität geprüft. Aus schallschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken.

Um unnötige Spannungen zu vermeiden, sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über baulichen Schallschutz nachgedacht werden.

Denkmalschutz

Der verwendete Hinweis zur Bodendenkmalpflege ist durch den nachstehenden Hinweis zu ersetzen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche **sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche** Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim **Landkreis Cloppenburg** oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Im Auftrag



(Ribinski)



Landkreis Cloppenburg · Postfach 14 80 · 49644 Cloppenburg

Gemeinde Molbergen
durch Fach



61 - Planungsamt
61.3 Bauleitplanung

Dienstgebäude Kreishaus
Eschstraße 29 · 49661 Cloppenburg
www.lkclp.de

Sprechzeiten
Montag bis Freitag 8.30 – 12.30 Uhr
und nach Vereinbarung

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom
12.07.2019

Telefon: (0 44 71) 15-0
Durchwahl: **15-193**
Telefax: (0 44 71) 85697

Bearbeiter/in: Herr Neumann
Zimmer-Nr.: A 1.12
E-Mail: t.neumann@lkclp.de

Aktenzeichen

61 CLP /Mol/B 81/01/08-2019
(Bei Antwort bitte angeben)

Cloppenburg, den 20.08.2019

Bebauungsplan Nr. 81 „Einzelhandel Am Waldeck“ der Gemeinde Molbergen

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes nehme ich wie folgt Stellung

Bauleitplanung

Aus bauleitplanerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 der Gemeinde Molbergen. Ich möchte jedoch darauf hinweisen, dass in dem Nutzungsschema die Gebäudelänge nicht mit $a = 100$ m sondern $a \leq 100$ m angegeben werden sollte. Ebenso regte ich an, die zulässige Gebäudelänge für das Sondergebiet SO2 noch einmal zu überdenken. Eine Gebäudelänge ≤ 40 m wäre m. E. auch ausreichend.

Naturschutz

Der Bebauungsplan nimmt Flächen des Bebauungsplanes Nr. 44 in Anspruch. Die für diesen Bebauungsplan Nr. 44 genannte Ersatzfläche auf dem Flurstück 19/3, Flur 27, Gemarkung Emstek wird immer noch ackerbaulich genutzt und ist bisher nicht umgesetzt worden. Hier steht die Gemeinde Molbergen in der Pflicht diese Fläche umgehend herzurichten.

Werden Gebäude abgebrochen, so sollte hierfür eine ökologische Baubegleitung durchgeführt werden, damit geschützte Arten nicht beeinträchtigt werden.

Wasserwirtschaft

Ich weise darauf hin, 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.

Bauamt - Immissionsschutz

Die vorliegende Schallimmissionsprognose vom 11.06.2019 des TÜV Nord zur Ersatzneubau eines Lidl-Lebensmittelmartes an der Cloppenburger Straße in Molbergen wurde auf Plausibilität geprüft. Aus schallschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken.

Um unnötige Spannungen zu vermeiden, sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über baulichen Schallschutz nachgedacht werden.

Straßenverkehrsamt

Aus verkehrlicher Sicht sollte ein Sichtdreieck bei der Zu- und Abfahrt vom Markt aus Gründen der Verkehrssicherheit berücksichtigt werden. Dieses ist mit mindestens 3m vom Fahrbahnrand auf 70 m auf der Straße einzuplanen und zwischen 0,80m und 2,50 m freigehalten, damit eine verkehrssichere Zuwegung geschaffen wird

Brandschutz

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

192 cbm pro Stunde (3200 l/min) bei GE o. SO
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.

Denkmalschutz

Der verwendete Hinweis zur Bodendenkmalpflege ist durch den nachstehenden Hinweis zu ersetzen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche **sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche** Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim **Landkreis Cloppenburg** oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Im Auftrag



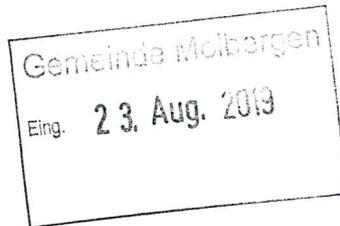
(Ribinski)



Oldenburgische
Industrie- und Handelskammer

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer | 26015 Oldenburg

Gemeinde Molbergen
Postfach 1164
49693 Molbergen



Ihre Zeichen/Nachricht vom
12.07.2019
Ihr/Ihre Ansprechpartner/in
Lars Litzkow
E-Mail
Litzkow@oldenburg.ihk.de
Tel.
0441 2220-310
Fax
0441 2220-5310

21. August 2019
Hv/Li

**Bauleitplanung der Gemeinde Molbergen:
Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 81 „Einzelhandel Am Waldeck“ der Gemeinde
Molbergen
Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Molbergen
hier: Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Molbergen möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines im Plangebiet bereits ansässigen Lebensmitteldiscounters, eines Getränkemarkts und eines Bäckerladens schaffen. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Molbergen.

Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Bei dem Planvorhaben sind die Ziele und Grundsätze des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) zu beachten.

Die Gemeinde Molbergen orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an der im Jahr 2014 von der BEE Standort- und Kommunalberatung erstellten Einzelhandelsuntersuchung und Entwicklungskonzept für die Gemeinde Molbergen (EHK). Das EHK wurde bisher nicht vom Gemeinderat beschlossen. Es gilt somit nicht als Abwägungsgrundlage zur bauleitplanerischen Steuerung des Einzelhandels im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Das EHK ist zudem fast sechs Jahre alt. Einzelhandelskonzepte sollten regelmäßig hinsichtlich ihrer tatsächlichen Ermittlungsgrundlagen überprüft und ggf. fortgeschrieben werden. Solch eine Aktualisierung ist in der Regel nach fünf bis sieben Jahren notwendig (vgl. Kuschnerus, Bishopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, Rdnr. 528).

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).

Zur Verträglichkeitsanalyse:

Wir halten die Verträglichkeitsanalyse aus folgenden Gründen derzeit nicht für geeignet, die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit des Planvorhabens nachzuweisen:

- Die Verträglichkeitsanalyse befasst sich neben dem aktuellen Vorhaben mit der Vergrößerung eines weiteren Lebensmitteldiscounters sowie mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes. Diese beiden Vorhaben sind mittlerweile umgesetzt worden. Wir wurden von der Gemeinde Molbergen an den jeweiligen Bauleitplanverfahren beteiligt und haben schon damals Nachbesserungen der Verträglichkeitsanalyse im Hinblick auf die Auseinandersetzung mit dem LROP empfohlen. Der Gutachter hatte unsere Kritikpunkte in einem gesonderten Schreiben im März 2017 aufgegriffen, die erfolgten Nachbesserungen allerdings nicht in das Verträglichkeitsgutachten eingearbeitet. Darauf hatten wir bereits in unserer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Molbergen und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „östlich des Schützenplatzes“ hingewiesen und eine Einarbeitung angeregt. Das Schreiben der BBE Standort- und Kommunalberatung vom 15.03.2017 liegt den Planunterlagen nicht bei. Die Verträglichkeitsanalyse ist im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des LROP nachzubessern.
- Die Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterungen des Getränkemarktes und des Bäckerladens werden bisher in der Verträglichkeitsanalyse nicht untersucht.
- Die Verträglichkeitsanalyse geht von einer – wenn auch geringfügig – geringeren Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters auf 1.420 m² aus, als heute geplant ist (1.455 m²).
- Außerdem ist die Verträglichkeitsanalyse mittlerweile fast vier Jahre alt und die ihm zugrunde liegenden Daten sind u. U. nicht mehr aktuell. Die erhobenen Marktdaten und Leistungskennzahlen sowie die darauf aufbauenden Berechnungen, Analysen und Empfehlungen sind auf ihre Aktualität zu prüfen.

Fazit:

Wir haben derzeit Bedenken gegen das Vorhaben, da die Verträglichkeitsanalyse Mängel aufweist. Wir empfehlen sie - mit Blick auf die oben genannten Punkte - zu aktualisieren. Danach sollte eine erneute Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange stattfinden.

Außerdem empfehlen wir, dass die Gemeinde Molbergen zeitgleich ihr EHK erneuert und diesmal vom Gemeinderat beschließen lässt. Nur so kann es dann als Abwägungsgrundlage zur bauleitplanerischen Steuerung des Einzelhandels im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB dienen.

Freundliche Grüße

im Auftrag

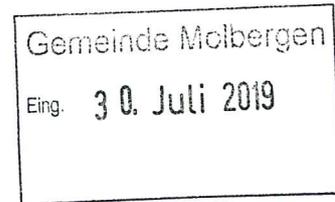


Lars Litzkow
Referent



Niedersächsische Landesbehörde
für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Lingen

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Lingen, Lucaskamp 9, 49809 Lingen (Ems)



Gemeinde Molbergen
Cloppenburger Straße 22
49696 Molbergen

Bearbeitet von
Frau Rumpke

E-Mail
Lena.Rumpke@nlstbv.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
12.07.2019

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
2141/21102
21101

Durchwahl
+49 591 8007-136

Lingen (Ems)
25.07.2019

18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Molbergen und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Einzelhandel am Waldeck“

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorgesehen ist im Parallelverfahren die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Einzelhandel am Waldeck“ der Gemeinde Molbergen. Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Ortszentrums von Molbergen nördlich der Landesstraße 836 (Cloppenburger Straße) und östlich der Gemeindestraße „Am Waldeck“ und grenzt an diese Straßen unmittelbar an. In Bezug auf die Landesstraße 836 liegt der Bereich innerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG).

Geplant ist zum einen die Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters mittels eines Ersatzneubaus im Ostteil des Plangebietes. Zum anderen soll die Erweiterung des vorhandenen Getränkemarktes sowie eines Bäckerladens durch einen separaten Ersatzneubau im Nordwesten des Plangebietes ermöglicht werden. Hier soll außerdem die Möglichkeit für die Ansiedlung eines Fitnessstudios geschaffen werden.

Die verkehrliche Erschließung soll über zwei bereits vorhandene Zufahrten über die Gemeindestraße „Am Waldeck“ und über die L 836 erfolgen.

Auf die rechtskräftige Vereinbarung vom 08.08.2000 / 20.07.2001 zwischen dem Land und der Gemeinde Molbergen bzgl. Ausbau Knotenpunkt L 836 / Zufahrt Verbrauchermarkt (Lidl) wird hingewiesen. Dabei wird besonders auf den § 3 Abs. 2 und Abs. 3 aufmerksam gemacht. Die geplante Maßnahme ist der Verkehrskommission vorzustellen und um Stellungnahme zu beten.

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

- Aus den geplanten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen

Dienstgebäude
Lucaskamp 9
49809 Lingen (Ems)

Besuchszeiten
Mo. - Do. 9:00 - 15:00 Uhr
Fr. 9:00 - 12:00 Uhr

Telefon
(05 91) 80 07-0
Telefax
(05 91) 80 07-1 45

E-Mail
Poststelle-
lin@nlstbv.niedersachsen.de
Internet
www.strassenbau.niedersachsen.de

Bankverbindung

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 NStrG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).

- 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 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.

Zusätzlich bitte ich, den folgenden Hinweis in die Flächennutzungsplanänderung sowie den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen:

Hinweis:

Von der Landesstraße 836 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Rumpke

