# GEMEINDE

# EMSTEK

Landkreis Cloppenburg

---

# Innenbereichssatzung „Bühren – Südlich Caspar-Schmitz-Straße“

gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

(Ergänzungssatzung)

# BEGRÜNDUNG

Urschrift

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

# INHALTSÜBERSICHT


| | | |
|---|---|---|
| **1.0** | **ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG** | **1** |
| **2.0** | **RAHMENBEDINGUNGEN** | **1** |
| 2.1 | Räumlicher Geltungsbereich | 1 |
| 2.2 | Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur | 1 |
| **3.0** | **PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE** | **1** |
| 3.1 | Belange der Raumordnung | 1 |
| 3.2 | Bauleitplanung | 1 |
| **4.0** | **ÖFFENTLICHE BELANGE** | **1** |
| 4.1 | Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung / Besonderer Artenschutz | 1 |
| 4.1.1 | Bestandsaufnahme der Biotoptypen | 2 |
| 4.1.2 | Eingriffsumfang | 3 |
| 4.1.3 | Eingriffsbilanzierung | 3 |
| 4.1.4 | Berücksichtigung artenschutzrechtliche Belange | 5 |
| 4.1.5 | Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen | 5 |
| 4.1.6 | Kompensationsmaßnahmen | 5 |
| 4.2 | Belange der Wasserwirtschaft / Oberflächenentwässerung | 6 |
| 4.3 | Belange des Immissionsschutzes - Geruchsimmissionen | 7 |
| 4.4 | Belange des Denkmalschutzes | 7 |
| 4.5 | Altablagerungen / Kampfmittel | 8 |
| **5.0** | **INHALT DER ERGÄNZUNGSSATZUNG** | **8** |
| **6.0** | **VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE** | **8** |
| 6.1 | Rechtsgrundlagen | 8 |
| 6.2 | Satzungsbeschluss | 8 |
| 6.3 | Planverfasser | 9 |


**ANLAGE**

- Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten, 07.12.2023

# 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Emstek beabsichtigt eine etwa 1000 m² umfassende Fläche südlich der Caspar-Schmitz-Straße in der Ortschaft Bühren in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und stellt hierfür die Innenbereichssatzung „Bühren – Südlich Caspar-Schmitz-Straße“ gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB auf.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Östlich und nördlich grenzt Wohnbebauung an.

Das Baugesetzbuch ermöglicht über den § 34 BauGB, Innenbereichssatzungen mit und ohne Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung und Weiterentwicklung der Siedlungsbereiche auch im ländlichen Raum aufzustellen. Durch die Darstellung der Satzungsgrenze wird ein eindeutiger planerischer Innen- bzw. Außenbereich beschrieben. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung regeln sich zukünftig gemäß den Vorgaben des § 34 BauGB (Einfügungsgebot).

Planerisches Ziel ist es, zusätzliche Baumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung in einem baulich vorgeprägten Bereich zu schaffen.

# 2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

## 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Innenbereichssatzung umfasst eine etwa 1000 m² große Fläche südlich der Caspar-Schmitz-Straße in der Ortschaft Bühren.

## 2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich und östlich grenzt eine kleinteilig strukturierte Ein- und Zweifamilienhausbebauung an.

# 3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

## 3.1 Belange der Raumordnung

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden lediglich die planungsrechtlichen Grundlagen für eine kleinteilige Erweiterung der vorhandenen Bebauung geschaffen. Raumordnerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

## 3.2 Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung liegt kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek aus dem Jahr 2006 als Wohnbaufläche ausgewiesen.

# 4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

## 4.1 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung / Besonderer Artenschutz

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB zu beachten. Die Eingriffsregelung gem. § 14 (1) BNatSchG ist entsprechend anzuwenden. Zu diesem Zweck wurde im Frühjahr 2024

im Geltungsbereich und der unmittelbar angrenzenden Umgebung eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen durchgeführt. Die Kartierung erfolgte gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021).

### 4.1.1 Bestandsaufnahme der Biotoptypen

Es handelt sich um einen Teil einer größeren intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche. Nördlich wird das Plangebiet von der Caspar-Schmitz-Straße begrenzt. Im Osten liegt ein Privatgrundstück.

Der größte Teil des Plangebietes wird von einer Grünland-Einsaat (GA) eingenommen, die sich auch in den Süden und Osten über das Gebiet hinaus erstreckt.

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft ein trockenliegender, ca. 0,5 m breiter Graben (FGZu). An den Graben folgt im Norden eine Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) (vergleiche Abbildung 2), die unter anderem gekennzeichnet ist durch Weiße Taubnessel (*Lamium album*) und Brennnessel (*Urtica dioica agg*.). Außerdem waren noch Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum officinale agg.*), Großer Sauer-Ampfer (*Rumex acetosa*), Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*), und Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) zu finden.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein schmaler Trittrasen (GRT) mit teilweise aufgeschüttetem Schotter. Er wird dominiert vom Ausdauernden Weidelgras (*Lolium perenne*). Außerdem kommen hier Giersch (*Aegopodium podagraria*), Purpurrote Taubnessel (*Lamium purpureum*), Weicher Storchschnabel (*Geranium molle*), Brennnessel (*Urtica dioica agg*.) und Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) vor.

Östlich grenzt ein Wohnhaus mit neuzeitlichem Ziergarten (PHZ) an. Im Norden wird es von einem gepflasterten Fußweg (OVWv) und einer Zierhecke (BZH) aus Hainbuchen (*Carpinus betulus*) begrenzt. Daran schließt sich die asphaltierte Caspar-Schmitz-Straße (OVSa) an.

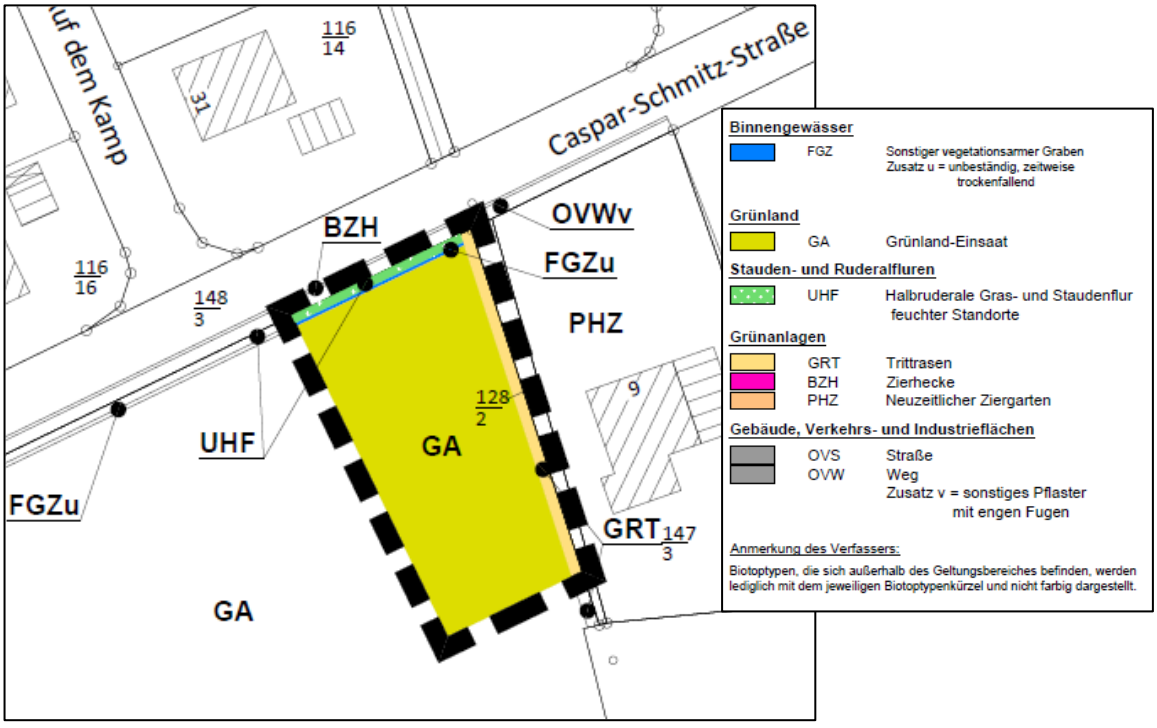


**Abbildung 1: Bestand Biotoptypen**

### 4.1.2 Eingriffsumfang

Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 980 m².

Die Fläche ist derzeit dem unbeplanten Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Dementsprechend ist für diesen Bereich eine Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB aufzustellen. Gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB sind für diese Flächen neue Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und zu bilanzieren.

Als mögliche zu versiegelnde Fläche (Wohnbebauung, Nebengebäude, befestigte Zuwegungen, etc.) wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit zulässiger Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO zugrunde gelegt. Die maximal zulässige Neuversiegelung beträgt somit insgesamt bis zu ca. 590 m². Die unversiegelten Bereiche werden als Hausgärten berücksichtigt.

### 4.1.3 Eingriffsbilanzierung

Entsprechend dem Naturschutzgesetz (Eingriffsregelung) muss ein unvermeidbarer zulässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Die Bilanzierung erfolgt nach dem „Kompensationsmodell“ (LANDKREIS OSNABRÜCK 2016). Mit Hilfe dieses Modells wird der numerische Nachweis des Kompensationsbedarfes erbracht.

Die Ermittlung des Eingriffsflächenwertes ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

**Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (Bestandsanalyse):**

**Tabelle 1: Ermittlung des Eingriffsflächenwerts (Bestandsanalyse)**

| Biotoptyp | Kurzbezeichnung (in Anlehnung an Drachenfels 2016) | Flächengröße (m²) | Wertfaktor (Bereich) (WE/m²) | Wert nach Kompensationsmodell (WE/m²) | Eingriffsflächenwert (WE) |
|---|---|---|---|---|---|
| Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte | UHF | 26 | 1,0 – 2,0 | 1,2 | 31 |
| Sonstiger vegetationsarmer Graben (unbeständig) | FGZu | 13 | 1,0 – 1,5 | 1,2 | 15,6 |
| Grünland-Einsaat | GA | 980 | 1,0 – 1,3 | 1,0 | 980 |
| Trittrasen | GRT | 65 | 0,3 – 1,0 | 0,6 | 39 |

| Biotoptyp | Kurzbezeichnung (in Anlehnung an Drachenfels 2016) | Flächengröße (m²) | Wertfaktor (Bereich) (WE/m²) | Wert nach Kompensationsmodell (WE/m²) | Eingriffsflächenwert (WE) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Fläche (gesamt):** | | **1084** | **Eingriffsflächenwert (gesamt)** | | **1066** |
| Fläche der Einzelbäume | | - | | | |

Im Folgenden ist die Ermittlung des Kompensationswertes für den gesamten Eingriffsbereich dargestellt.

**Ermittlung des Kompensationswertes (geplanter Zustand):**

**Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationswertes (geplanter Zustand)**

| Biotoptyp | Kurzbezeichnung (in Anlehnung an Drachenfels 2016) | Flächengröße (m²) | Wertfaktor (Bereich) (WE/m²) | Wert nach Kompensationsmodell (WE/m²) | Eingriffsflächenwert (WE) |
|---|---|---|---|---|---|
| Hausgarten*1 | PHZ | 434 | 0,6 – 1,5 | 1,0 | 434 |
| Versiegelte Flächen*2 | X | 650 | 0 | 0,0 | 0 |
| **Fläche (gesamt):** | | 1084 | **Kompensationsflächenwert (gesamt)** | | **434** |
| Fläche der Einzelbäume | | **-** | | | |

*1 Die unversiegelten Flächen werden als Hausgarten betrachtet und bewertet.
*2 Zulässige Versiegelung.

| | |
|---|---|
| Eingriffsflächenwert (gesamt) | **1066 WE** |
| **Kompensationsflächenwert (gesamt)** | **434 WE** |
| Bilanz (Kompensationsrestwert) | **- 632 WE** |

Der Ausgleich zwischen dem Eingriffsflächenwert (gesamt) und dem Kompensationsflächenwert (gesamt) zeigt, dass nach dem „Kompensationsmodell“ keine vollständige Kompensation des Eingriffes vor Ort erfolgen kann **(Eingriffsflächenwert < Kompensationsflächenwert)**. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von **632 WE**.

### 4.1.4 Berücksichtigung artenschutzrechtliche Belange

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Satzung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in dem o. g. Zeitraum nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Gehölze fehlen im Plangebiet, so dass weitergehende Bauzeitenregelungen entfallen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

### 4.1.5 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen werden folgende planerische Aussagen getroffen:

- Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in dem o. g. Zeitraum nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Gehölze fehlen im Plangebiet, so dass weitergehende Bauzeitenregelungen entfallen.
- Der Eingriff erfolgt in relativ wertarmen und vorgeprägten Biotopen.
- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sollten Zufahrten, Stellflächen und sonstige zu befestigende Flächen möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteine, o. ä.) erstellt werden.
- Zur Vermeidung nachteiliger Störungen sollte auf eine die Norm überschreitende nächtliche Beleuchtung verzichtet werden.

### 4.1.6 Kompensationsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen im Satzungsbereich sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Wie bei der Eingriffsbilanzierung ermittelt, ergibt sich ein Kompensationsbedarf von ca. 632 Werteinheiten.

Zur Deckung des Kompensationsdefizits steht der anerkannte Kompensationsflächenpool „Gut Schwede“ der Stiftung Landgüter Schwede und Lage zur Verfügung. Die Gemeinde ist bereits an die Stiftung herangetreten und erhielt eine Zusage über die Verfügbarkeit von 632 WE nach dem Osnabrücker Modell (LK OSNABRÜCK 2016). Die Fläche befindet sich in der Gemeinde Cappeln, Flur 13 auf dem Flurstück 31/1 und ist 632 m² groß.

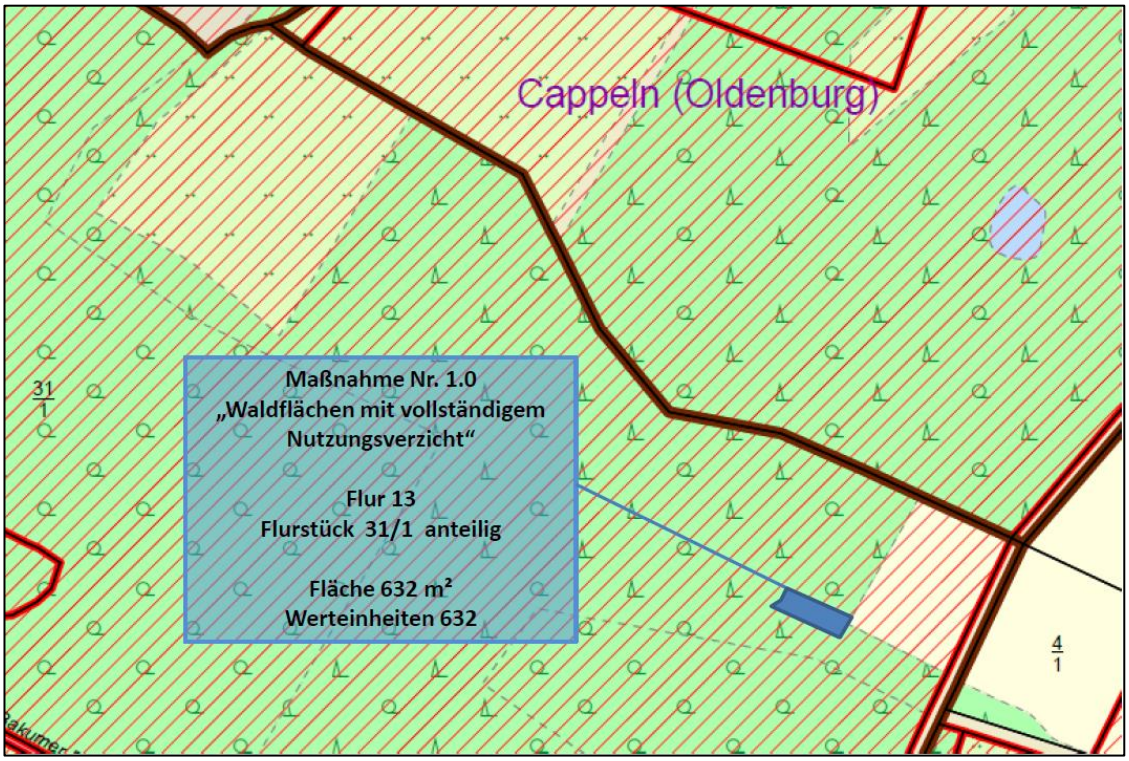


**Abbildung 2: Kartographische Darstellung der Werteinheitenzuordnung Gemeinde Emstek – Kompensationspool Gut Schwede (Quelle: Stiftung Landgüter Schwede und Lage, 31.01.2025)**

Es handelt sich um Waldflächen des Guts Schwede, die zur „Maßnahmengruppe 1 - Wälder“ des Kompensationsflächenpools zählen. Hierunter fallen Waldumwandlungsflächen, die zusätzlich durch vollständigen Nutzungsverzicht ökologisch aufgewertet werden. Die Maßnahme ist bereits vollständig umgesetzt.

**Das Kompensationsdefizit in Höhe von 632 Werteinheiten kann demnach vollständig auf dem o. g. Flurstück gedeckt werden.**

## 4.2 Belange der Wasserwirtschaft / Oberflächenentwässerung

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das auf den Grundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist zu verwerten oder zu versickern. Die erforderlichen Versickerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und zu errichten. Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

## 4.3 Belange des Immissionsschutzes - Geruchsimmissionen

Aufgrund der ländlich bzw. dörflich geprägten Lage des Satzungsgebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der in der näheren Umgebung befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Im Vorfeld der Aufstellung der vorliegenden Innenbereichssatzung erfolgte durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine entsprechende Beurteilung der Geruchsvorbelastung des Planbereiches nach Anhang 7 „Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen“ der TA-Luft. Auf Grundlage von Bestandsdaten hat die Landwirtschaftskammer eine Rasteruntersuchung nach Austal durchgeführt und die relativen flächenbezogenen Häufigkeiten der Geruchsstunden bestimmt. Zur Abschätzung der Verträglichkeit des Nebeneinanders von emittierenden Tierhaltungsbetrieben und geplanter Wohnbebauung ist gemäß der „Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen“ im Anhang 7 Nr. 3.1 der TA-Luft für Wohngebiete ein Wert von 0,10 (= Häufigkeit der positiven Geruchswahrnehmung bis zu 10 % der Jahresstunden) anzusetzen. Unter Berücksichtigung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten im Plangebiet zwischen 12 und 13 %. Der für Wohngebiete vorgesehene Wert wird somit geringfügig überschritten. Gemäß der Kommentierung zu Anhang 7 der TA-Luft 2017 ist im Übergang zum Außenbereich die Festlegung von Zwischenwerten möglich. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine kleinteilige Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstrukturen. Die Fläche bildet somit den Übergang zum Außenbereich. Innerhalb des Plangebietes soll Wohnraum für Personen geschaffen werden, die mit den örtlichen Gegebenheiten vertraut sind. Für die Gemeinde ist die Schaffung von Wohnraum für die Eigenentwicklung der Ortslage in baulich vorgeprägten Bereichen von besonderer Bedeutung. Daher hat sie sich entschieden, trotz der Überschreitung des Immissionswertes für Wohngebiete an der Planung festzuhalten. Gesunde Wohnverhältnisse sind gewahrt. Von dem Entwicklungsvorhaben geht keine zusätzliche Beeinträchtigung für die landwirtschaftlichen Betriebe in der Umgebung aus, da diese durch die bestehenden Wohnnutzungen bereits eingeschränkt sind.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft sind somit ausreichend sichergestellt.

## 4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Der Planbereich befindet sich in einem Eschbereich, von dem anzunehmen ist, dass sich dort archäologische Spuren erhalten haben, die es zu schützen gilt. Im Vorfeld jeglicher Baumaßnahmen ist daher eine Prospektion vorzusehen. Sollten sich Befunde einstellen ist auch eine Grabung erforderlich. Zudem wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlean-sammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/205766-15 unverzüglich zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

## 4.5 Altablagerungen / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

# 5.0 INHALT DER ERGÄNZUNGSSATZUNG

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB, also innerhalb des planungsrechtlich definierten Innenbereichs ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich „... nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 (1) BauGB).

# 6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE

## 6.1 Rechtsgrundlagen

Der Innenbereichssatzung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

## 6.2 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emstek hat die Innenbereichssatzung „Bühren – Südlich Caspar-Schmitz-Straße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.03.2025 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Emstek, ..... .....
Bürgermeister

## 6.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Innenbereichssatzung „Bühren – Südlich Caspar-Schmitz-Straße“ erfolgte durch das Planungsbüro:

Diekmann • Mosebach & Partner

**Regionalplanung**
**Stadt- und Landschaftsplanung**
**Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede*
*Telefon (0 44 02) 97 79 30 0*
*www.diekmann-mosebach.de*
*mail: info@diekmann-mosebach.de*