GEMEINDE

EMSTEK

Landkreis Cloppenburg

Innenbereichssatzung „Bühren – Südlich Caspar-Schmitz-Straße“

gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

(Ergänzungssatzung)

Urschrift

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

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

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 34 (4) Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), in der jeweils zurzeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Emstek in seiner Sitzung am 12.03.2025 die folgende Innenbereichssatzung nebst Begründung beschlossen.

Emstek, ...

.....
Bürgermeister

SATZUNG

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung „Bühren – Südlich Caspar-Schmitz-Straße“ gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) befindet sich im Ortsteil Bühren südlich der Caspar-Schmitz-Straße. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Beikarte zu dieser Satzung zu entnehmen. Die Beikarte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.

HINWEISE

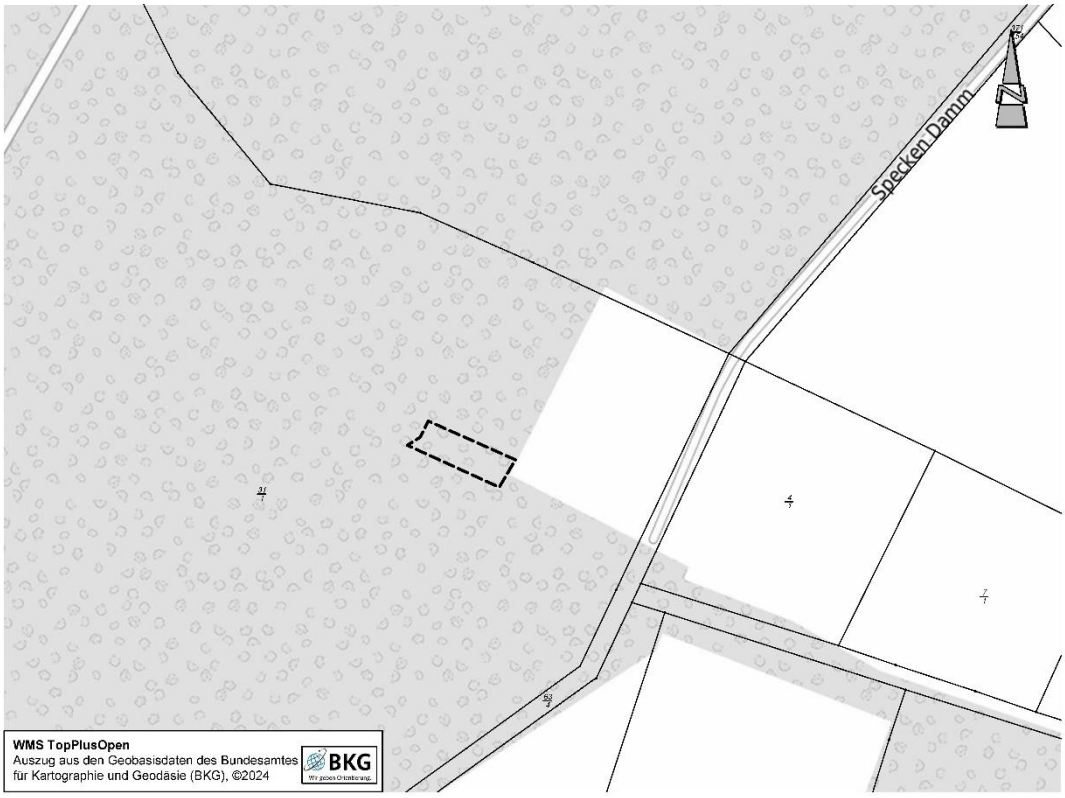
1. Aufgrund des archäologischen Potentials sind vor Beginn der Bauarbeiten archäologische Untersuchungen (Prospektionen) durchzuführen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, 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 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.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in dem o. g. Zeitraum zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

4. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.

5. Die mit der Aufstellung der Innenbereichssatzung „Bühren – Südlich Caspar-Schmitz-Straße“ verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Kompensationsflächenpools "Gut Schwede" (Flurstück 31/1, Flur 13, Gemarkung Cappeln; 632 Werteinheiten) kompensiert.



6. Von der Bundesstraße 69 gehen erhebliche Emissionen aus. Aus dem Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

7. In Teilen des Plangebietes wird der Immissionswert gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie von 10% für Wohngebiete um bis zu 3 Prozentpunkte überschritten. Es wird auf den Begründungstext zur Satzung verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 12.06.2024 den Beschluss zur Aufstellung der Innenbereichssatzung „Bühren – Südlich Caspar-Schmitz-Straße“ in Textform gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 06.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emstek hat in seiner Sitzung am 18.09.2024 nach Erörterung dem Entwurf der Innbereichssatzung „Bühren – Südlich Caspar-Schmitz-Straße“ in Textform zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Internetadresse, unter der die Innenbereichssatzung und die Begründung eingesehen werden konnten, und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am 14.12.2024 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf der Innenbereichssatzung und die Begründung waren vom 18.12.2024 bis 22.01.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet einsehbar.

Erneute Veröffentlichung

Die Internetadresse, unter der die geänderte Innenbereichssatzung und die Begründung eingesehen werden konnten, und die Dauer der erneuten Veröffentlichung gem. § 4a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB wurden am 01.02.2025 öffentlich bekanntgemacht. Der geänderte Entwurf der Innenbereichssatzung und die Begründung waren vom 05.02.2025 bis 18.02.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet einsehbar.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Emstek hat die Innbereichssatzung „Bühren – Südlich Caspar-Schmitz-Straße“ in Textform nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 12.03.2025 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Beikarte und die Begründung zur Satzung wurden ebenfalls beschlossen und sind der Innenbereichssatzung gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Emstek, den .....

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Innenbereichssatzung „Bühren – Südlich Caspar-Schmitz-Straße“ in Textform ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Innenbereichssatzung „Bühren – Südlich Caspar-Schmitz-Straße“ in Textform ist somit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Emstek, den .....

.....
Bürgermeister

Planverfasser

Die Ausarbeitung der Innenbereichssatzung „Bühren – Südlich Caspar-Schmitz-Straße“ in Textform erfolgte im Auftrag der Gemeinde Emstek vom 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

…….....
(Unterschrift)