

EINLADUNG

Hiermit lade ich Sie ein zur **1. Sitzung**
des Rates der Gemeinde Emtinghausen
am Dienstag, den 15.11.2016, **19:30 Uhr**,

Gaststätte "Waldschänke", Syker Str. 89, 27321 Emtinghausen-Bahlum, Clubzimmer.

1. Erweiterung der Tagesordnung

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

15. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Emtinghausen-Mitte" (E.4.18.16)
- a) Entscheidung über die während der Verfahrensstufe "Frühzeitige Behördenbeteiligung" gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
 - b) Entwurfs- u. Auslegungsbeschluss
 - c) Entscheidung über die gemeinsamen Durchführung der Verfahrensstufen "Behördenbeteiligung" gem. § 4 Abs. 2 BauGB und "Öffentlichkeitsbeteiligung" gem. § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend § 4a Abs. 2 BauGB
- Rat 22.02.2016, TOP 7, DS-Nr. E.4.17.119 u. TOP 17, DS-Nr. E.4.17.120

Erweiterte Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Tagesordnung und der Beschlussfähigkeit.
2. Einwohnerfragestunde
3. Verabschiedung und Ehrung ausgeschiedener Ratsmitglieder
4. Verpflichtung und Pflichtenbelehrung der Ratsmitglieder (E.1.18.1)
5. Feststellung der Fraktionen und Gruppen und ihrer Stärke (E.1.18.2)
6. Nichtbildung eines Verwaltungsausschusses (E.1.18.4)
7. Wahl der Bürgermeisterin/ des Bürgermeisters (E.1.18.5)
8. Beschlussfassung über die Geschäftsordnung des Gemeinderates (E.1.18.6)
9. Bestimmung der Beigeordneten und Benennung ihrer Vertreter (E.1.18.7)
10. Wahl der Vertreterin oder des Vertreters des Bürgermeisters (E.1.18.8)



Gemeinde
Emtinghausen

Beschlussvorlage - öffentlich - E.4.18.16	
Federführendes Amt	Bauamt
Aktenzeichen	E/4/622-21
Datum	10.11.2016

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Emtinghausen-Mitte"

a) Entscheidung über die während der Verfahrensstufe "Frühzeitige Behördenbeteiligung" gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

b) Entwurfs- u. Auslegungsbeschluss

c) Entscheidung über die gemeinsamen Durchführung der Verfahrensstufen "Behördenbeteiligung" gem. § 4 Abs. 2 BauGB und "Öffentlichkeitsbeteiligung" gem. § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend § 4a Abs. 2 BauGB

Rat 22.02.2016, TOP 7, DS-Nr. E.4.17.119 u. TOP 17, DS-Nr. E.4.17.120

Beratungsfolge	Termin	TOP
Rat Emtinghausen	15.11.2016	

Beschlussvorschlag:

a) Der Rat beschließt die beigefügten Abwägungsempfehlungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und nimmt zur Kenntnis, dass während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB von Privatpersonen keine Einsicht in die Planunterlagen genommen wurde.

b) Der Rat stimmt dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Emtinghausen-Mitte“ (Fassung 01.11.2016) einschl. Entwurfsbegründung (Fassung 25.10.2016) zu.
Weiter beschließt der Rat, den Entwurf der 4. Änderung des bebauungsplanes Nr. 4 „Emtinghausen-Mitte“ mit dazugehöriger Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

c) Zur Beschleunigung des Verfahrens werden die Verfahrensstufen „Behördenbeteiligung“ gem. § 4 Abs. 2 BauGB und „Öffentlichkeitsbeteiligung“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB gemeinsam durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Sachverhalt:

Im September/Oktober d.J. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt.

Die Einzelheiten der eingegangenen Stellungnahmen sind aus der beigefügten Abwägung zu entnehmen.

Bedenken gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurden nicht vorgetragen.

Außerdem hat eine frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Den Bürgern wurde Gelegenheit gegeben, sich die Planunterlagen in der Zeit vom 27.09.2016- einschl 14.10.2016 im Rathaus anzusehen.

Diese Beteiligungsmöglichkeit wurde von keinem in Anspruch genommen.

Die Planunterlagen wurden aufgrund der von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen geringfügig überarbeitet, so dass nunmehr die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann.

Sofern die vom Planungsbüro ausgearbeiteten Abwägungsempfehlungen vom Rat beschlossen werden, wird verwaltungsseitig die öffentliche Auslegung vorbereitet. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird dann mit der Entwurfsbegründung für die Dauer eines Monats im Rathaus Thedinghausen öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung haben auch die Bürger nochmals Gelegenheit, Einwendungen zu erheben bzw. Anregungen vorzubringen.

Um das Aufstellungsverfahren der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 zu beschleunigen, wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, die Verfahrensstufen „Behördenbeteiligung“ gem. § 4 Abs. 2 BauGB und „Öffentlichkeitsbeteiligung“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB gemeinsam durchzuführen. Diese Möglichkeit ist nach § 4a Abs. 2 BauGB gegeben.

Die Abwägungsempfehlungen und die Planunterlagen in der zu beschließenden Fassung sind für alle Ratsmitglieder beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Gemeindedirektor



Anlage(n):

1. Abwägungsempfehlungen
2. Planunterlagen



Gemeinde Emtinghausen

**Bebauungsplan Nr. 4
„Emtinghausen - Mitte“
4. Änderung**

***Abwägungsempfehlungen zu den Stellungnahmen
der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB***

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich dahingehend geäußert, dass sie keine Bedenken gegen die Planung vorbringen;

Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg, Verden, 10.10.2016
Agentur für Arbeit Nienburg-Verden, Verden, 19.09.2016
Deutsche Erdöl AG, Wietze, 12.09.2016
ExxonMobil, Hannover, 12.09.2016
Gascade Gastransport GmbH, Kassel, 14.09.2016
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Lüneburg, 26.09.2016
Kreishandwerkerschaft, Verden, 20.09.2016
Landkreis Verden, Verden (Aller), 17.10.2016
Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bremervörde, 18.10.2016
Niedersächsisches Landvolk, Rotenburg, 26.09.2016
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, 14.09.2016
TenneT TSO GmbH, Lehrte, 14.09.2016
Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Leer, 07.10.2016
Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen, Bremen, 11.10.2016
Wasserversorgung Syker Vorgeest GmbH, Syke, 04.10.2016

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

Siehe nachfolgende Seiten.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Von privater Seite wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Gemeinde Emtinghausen, Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
-----	--	--

1	<p>Mittelweserverband, 19.09.2016</p>	
	<p>„in der uns vorliegenden Sache: 4. Änderung B-Plan Nr. 4 "Emtinghausen-Mitte", Aktenzeichen: E/4/622-21 mit Schreiben vom 08.09.2016, bestehen von Seiten des Mittelweserverbandes als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Die betroffenen Maßnahmegebiete befinden sich innerhalb unseres Verbandsgebietes. Verbandseigene Gewässer sind aufgrund der Entfernung nicht oder nur indirekt betroffen.</p> <p>Grundsätzlich ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück in geeigneter Weise zu versickern.</p> <p>Weitere Änderungen bzw. Anregungen den Inhalt betreffend werden nicht vorgebracht.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
2	<p>Wesernetz Bremen GmbH, Bremen, 19.10.2016</p>	
	<p>„in Beantwortung Ihrer Anfrage vom 08. September 2016 teilen wir mit, dass gegen die von Ihnen geplante Maßnahme seitens wesernetz Bremen GmbH grundsätzlich keine Bedenken bestehen.</p> <p>Nach aktuellem Planwerk befindet sich entlang der Syker Straße sowie davon abzweigend im Verbindungsweg zur Straße „Hinter der Mühle“ jeweils eine Gasversorgungsleitung unmittelbar entlang der genannten Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes. Weiterhin ist mit davon abzweigenden Hausanschlussleitungen zur Versorgung von den im Planbereich befindlichen Gebäuden zu rechnen.</p> <p>Sollten durch den Bebauungsplan heute öffentlich gewidmete Flächen oder Grundstücke privatisiert oder entwidmet werden, so sind eventuell darin befindliche Versorgungssysteme der wesernetz Bremen GmbH mittels beschränkt persönlicher Dienstbarkeit zu sichern. Wir gehen in diesem Fall von</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei späteren einzelnen Bauvorhaben zu beachten.</p> <p>Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Emtinghausen. Bei einem Verkauf werden die Hinweise an den neuen Eigentümer weitergegeben.</p> <p>Darüber hinaus wird folgender Hinweis in der Planzeichnung aufgenommen:</p> <p><i>„(6) Bei Erd- und Bauarbeiten im Nahbereich der vorhandenen Trafo-Station sowie entlang der Grenze zum westlich des Plangebietes gelegenen Fuß- und Radweg ist rechtzeitig vor Beginn dieser Arbeiten bei der Samtgemeindeverwaltung Thedinghausen bzw. der jeweiligen Betriebsstelle des Betreibers (Stand 28.09.2016: Avacon AG, Am Winklerfelde 1, 28857 Syke bzw.</i></p>

Gemeinde Emtinghausen, Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlußempfehlung
2	<p>Wesernetz Bremen GmbH, Bremen, 19.10.2016</p> <p>einer Information Ihrerseits aus. Allgemeingültig sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, unsere Leitungssysteme in ihrer jetzigen Lage und im schadfreien Zustand zu belassen, eine Überbauung mit Fundamenten (Kräne, Maste oder Bord mit Rinne auf langer Strecke) unserer Versorgungsanlagen ist unzulässig, hierzu zählt auch die Überdeckung der Leitungen mit Geotextilien.</p> <p>Eine eventuelle Feststellung der Lage unserer Versorgungssysteme ist ausnahmslos mittels Freischachtung per Hand durchzuführen. Bei möglichen Baumaßnahmen muss eine freie Zugänglichkeit zu unseren Versorgungsanlagen wegen notwendiger Schalthandlungen im Betriebs- oder Störfall sowie bei eventuellen Reparaturarbeiten jederzeit, auch während der Bautätigkeiten, gewährleistet bleiben. Bei Überfahren unserer Leitungen bei Einsatz von schweren Baufahrzeugen ist die Lage der Versorgungsleitungen durch geeignete Maßnahmen ordnungsgemäß zu sichern und schadfrei zu halten. Bei Änderung von Geländehöhen sind Straßenkappen und ähnliche Bauelemente dem endgültigen Oberflächenniveau und dem zukünftigen Verkehrslastfall ordnungsgemäß anzupassen. Bei eventuellen Tiefbaumaßnahmen in Leitungsnähe hat der Auftraggeber sicherzustellen, dass der Auftragnehmer seiner gesetzlichen Erkundigungspflicht nachkommt und die Beschaffung des kompletten Planwerks aller unserer Versorgungseinrichtungen inklusive Hausanschlussleitungen sämtlicher Gewerke zu Planungs- und Ausführungszwecken zeitnah bei der Netzauskunft der wesernetz Bremen GmbH tätig und aktuell vor Ort vorhält. Die Forderungen der Schutzanweisungen für Versorgungseinrichtungen der wesernetz Bremen GmbH sind ergänzend zu beachten und einzuhalten.</p> <p>Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung."</p>	<p><i>wesernetz Bremen GmbH, Am Gaswerkgraben 2, 28078 Bremen) eine aktuelle Auskunft über die Lage und ggf. Tiefe der vorhandenen Versorgungsleitungen einzuholen. Die Leitungsschutzanweisungen des Betreibers sind zu beachten."</i></p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
3	<p>Avacon AG, Syke, 29.09.2016</p> <p>„wir bedanken uns für Ihre Anfrage und können Ihnen mitteilen, dass im Plangebiet die Transformationstation "Mühle" mit ihren Zu.- und Ableitungen vorhanden ist.</p> <p>Beim Übergang des Grundstückes der Station auf einen neuen privaten Ei-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei späteren einzelnen Bauvorhaben zu beachten.</p> <p>Im Bebauungsplan ist die Trafo-Station mit dem entsprechenden Symbol auf einer nicht überbaubaren Fläche festgesetzt.</p>

Gemeinde Emtinghausen, Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlußempfehlung
3	<p>Avacon AG, Syke, 29.09.2016</p> <p>gentümer bitten wir Sie dafür Sorge zu tragen, dass eine Sicherung im Grundbuch mit ihren Zu.- und Ableitungen erfolgt.</p> <p>Als Anlage ist ein Bestandsplan angefügt. Dieser ist nur für Ihre planerischen Zwecke gedacht und darf nicht an Dritte weitergeleitet werden.</p> <p>Bitte beachten Sie auch die angefügte Leitungsschutzanweisung.“</p>	<p>Um die Trafo-Station verläuft in etwa 1 m Entfernung ein Zaun, zu dem in 3 m Abstand die Baugrenze festgesetzt wurde.</p> <p>Aus dem Bestandsplan der Avacon ist ersichtlich, dass westlich und in dem 4 m breiten nicht überbaubaren Bereich südlich der Trafo-Station Leitungen in Richtung des westlich des Plangebietes verlaufenden Verbindungsweges führen. Aus Vorsorgegesichtspunkten wird daher die textliche Festsetzung Nr. 1 folgendermaßen ergänzt:</p> <p><i>„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sowie der Trafo-Station sind Garagen, offene Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)“</i></p> <p>Darüber hinaus wird folgender Hinweis in der Planzeichnung aufgenommen:</p> <p><i>„Bei Erd- und Bauarbeiten im Nahbereich der vorhandenen Trafo-Station sowie entlang der Grenze zum westlich des Plangebietes gelegenen Fuß- und Radweg ist rechtzeitig vor Beginn dieser Arbeiten bei der Samtgemeindeverwaltung Thedinghausen bzw. der jeweiligen Betriebsstelle des Betreibers (Stand 28.09.2016: Avacon AG, Am Winklerfelde 1, 28857 Syke bzw. wesernetz Bremen GmbH, Am Gaswerkgraben 2, 28078 Bremen) eine aktuelle Auskunft über die Lage und ggf. Tiefe der vorhandenen Versorgungsleitungen einzuholen. Die Leitungsschutzanweisungen des Betreibers sind zu beachten.“</i></p> <p>Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Emtinghausen. Zusätzlich zu dem Hinweis in der Planzeichnung des Bebauungsplans werden die eingegangenen Hinweise der Leitungsträger bei einem Verkauf an den neuen Eigentümer weitergegeben.</p>
4	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, 17.10.2016</p> <p>„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 Rech-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei den genannten Leitungen handelt es sich um Hausanschlussleitungen</p>

Gemeinde Emtinghausen, Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlußempfehlung
4	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, 17.10.2016</p> <p>te und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Wir bedanken uns für die Zusendung Ihrer o. g. Planung und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Im Plangrenzbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom Deutschland GmbH sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Detailpläne können Sie bei der planauskunft.nord@telekom.de anfordern, oder benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel https://trassenauskunftekabel.telekom.de/html/index.html</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen."</p>	<p>oder um das örtliche Netz innerhalb der Erschließungsstraßen; Leitungen mit überörtlicher Bedeutung sind nicht vorhanden. Das Erschließungssystem wird durch diese Planung nicht berührt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
4	<p>Wintershall Holding GmbH, 19.10.2016</p> <p>„wir bedanken uns für die Beteiligung an der o.g. Maßnahme und nehmen hierzu wie folgt Stellung:</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich der o.g. Maßnahme befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Achim (Neu)“ der Wintershall Holding GmbH, Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der nachfolgende Hinweis wird auf den Plan und in die Begründung aufgenommen.</p> <p>„Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Achim (Neu)“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öf-</p>

Gemeinde Emtinghausen, Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung		
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
4	<p>Wintershall Holding GmbH, 19.10.2016</p> <p>Wir bitten Sie, nachrichtlich einen entsprechenden Hinweis auf das Erlaubnisfeld in die Begründung aufzunehmen.</p> <p>Einschränkungen für die Durchführung der o.g. Maßnahme ergeben sich hierdurch nicht. Es bestehen keine Bedenken gegen die Durchführung der Maßnahme.“</p>	<p>fentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen“</p>
5	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 17.10.2016</p> <p>„der Geltungsbereich des o. g. Planvorhabens liegt im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Emtinghausen in der Samtgemeinde Thedinghausen. Er grenzt in Abschnitt 50 von Station 0.175 bis Station 0.195 an den südlichen Fahrbahnrand der Landesstraße 354 Syke - Thedinghausen.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des geplanten „Allgemeinen Wohngebiets“ erfolgt über die Gemeindestraßen „Hinter der Mühle“ und „Geersstraße“ mit Anbindung an den südlichen Fahrbahnrand der L 354 "Syker Straße" in Abschnitt 50 bei Station 0.295 innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Gemeinde Emtinghausen.</p> <p>Ziel und Zweck des o. g. Planvorhabens ist die Auflösung eines Spielplatzes sowie eine zukünftige wohnbauliche Nutzung des Grundstücks.</p> <p>Gegen das o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden.</p> <p>1. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.</p> <p>2. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.</p> <p>3. Neuanpflanzungen entlang der Landesstraße 354 sind mit der hiesigen Straßenbauverwaltung -Landespflegerin Frau Ewen, Tel.: 04231/9239-128- abzustimmen.</p> <p>Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

Gemeinde Emtinghausen, Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlußempfehlung
5	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 17.10.2016	
	Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.“	

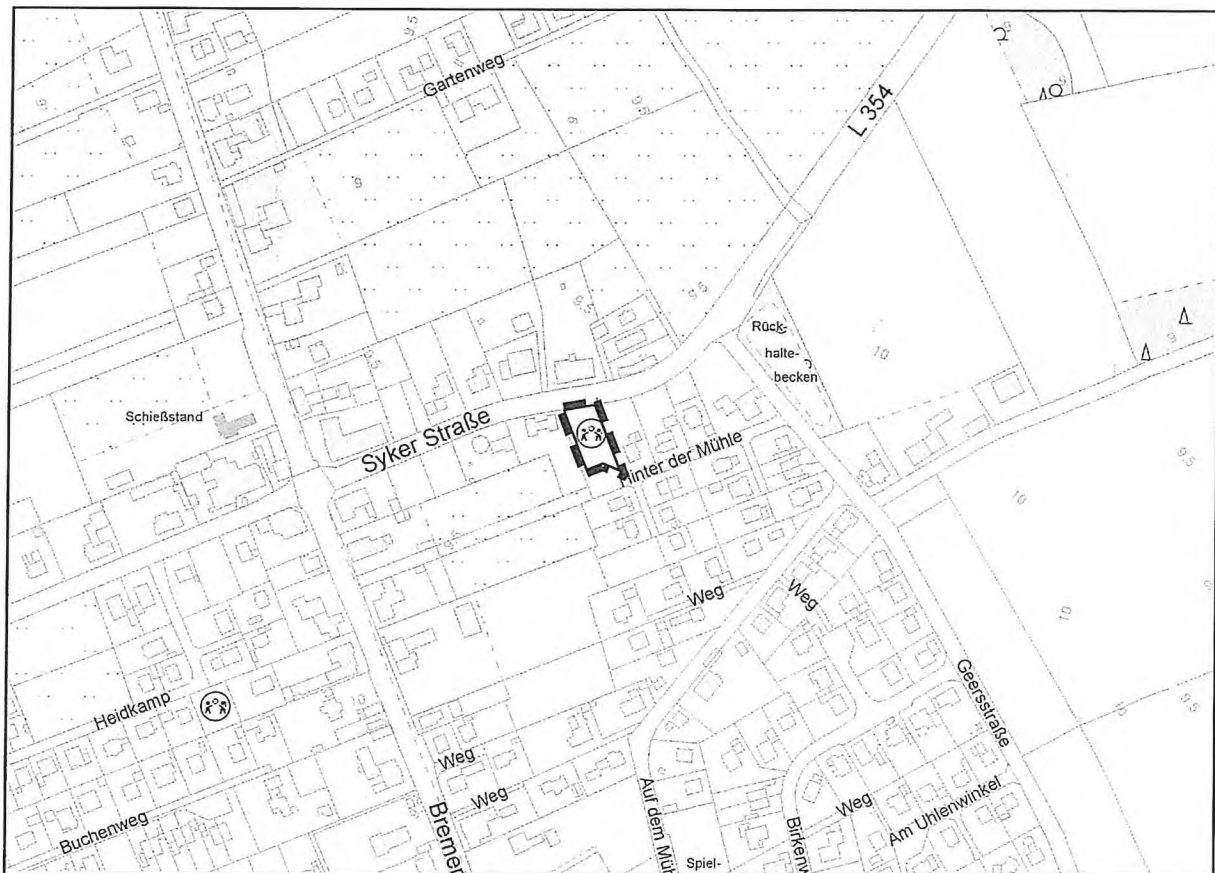
Gemeinde Emtinghausen

Bebauungsplan Nr. 4

"Emtinghausen-Mitte"

4. Änderung

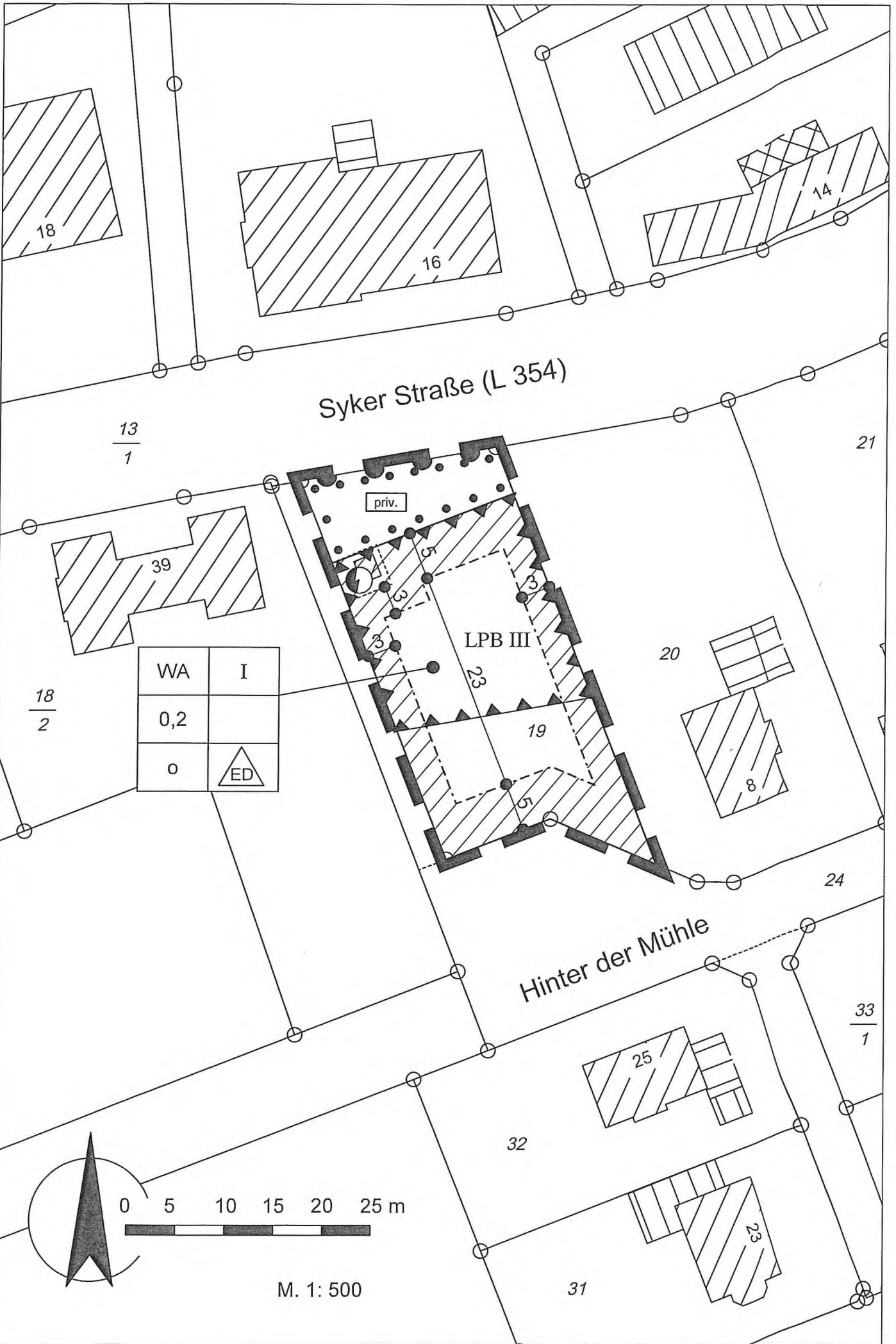
ENTWURF



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnerstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de



Syker Straße (L 354)

Hinter der Mühle

priv.

LPB III

WA	I
0,2	
o	ED

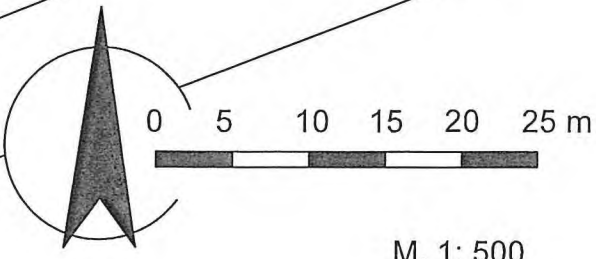
$\frac{18}{2}$

$\frac{13}{1}$

21

24

$\frac{33}{1}$



M. 1: 500

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,2 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

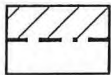
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

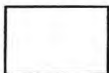
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:



Elektrizität

Grünflächen



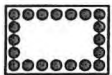
Grünflächen



private Grünflächen

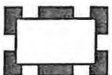
Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



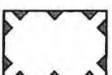
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

LPB III Lärmpegelbereich



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

ENTWURF

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Flächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) und der Trafo-Station sind Garagen, offene Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

2. Maßnahmen zum passiven Lärmschutz

Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen.

Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Syker Straße liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen/Bürräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume), sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für den Lärmpegelbereiche III entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Resultierendes Schalldämm-Maß dB(A)	
	Wohn- und Schlafräume	Bürräume
III	35	30

Die Zuordnung zu dem anzuwendenden Lärmpegelbereich III ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

3. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche vorzunehmen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: *Birke, Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne)*.

Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang.

HINWEISE

(1) Dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, zugrunde.

(2) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist 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 Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))

(3) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

(4) Sollten bei Erdarbeiten, Munition oder Munitionsreste oder **Landkampfmittel** gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, die Samtgemeindeverwaltung Thedinghausen oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover zu benachrichtigen.

(5) Zum Schutz der Population von (streng) **geschützten Arten** dürfen gem. § 44 Abs.1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze von Fledermäusen (z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) oder Gehölze mit Nistplätzen von geschützten Vogelarten nicht von Mitte März bis Mitte Oktober entfernt werden. Eine Ausnahme von dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall Gebäude oder Gebäudeteile, die abgerissen oder beseitigt werden sollen oder zu fällende Bäume vorher gutachterlich auf Quartiere untersucht werden und die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wird

(6) Bei **Erd- und Bauarbeiten** im Nahbereich der vorhandenen Trafo-Station sowie entlang der Grenze zum westlich des Plangebietes gelegenen Fuß- und Radweg ist rechtzeitig vor Beginn dieser Arbeiten bei der Samtgemeindeverwaltung Thedinghausen bzw. der jeweiligen Betriebsstelle des Betreibers (Stand 28.09.2016: Avacon AG, Am Winklerfelde 1, 28857 Syke bzw. wesernetz Bremen GmbH, Am Gaswerkgraben 2, 28078 Bremen) eine aktuelle Auskunft über die Lage und ggf. Tiefe der vorhandenen Versorgungsleitungen einzuholen. Die **Leitungsschutzanweisungen** des Betreibers sind zu beachten.

(7) Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen **DIN-Normen** können im Bauamt der Samtgemeindeverwaltung Thedinghausen eingesehen werden.

(8) Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich innerhalb des **bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Achim (Neu)“** der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen