

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Innenbereichssatzung Nr. 6 "Eitzendorf Nord" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

- a) Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung
- b) Ergebnis der Behördenbeteiligung
- c) Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> FT Räumliche Planung u. Samtgemeindeentwicklung <i>Sachbearbeitung:</i> Doreen Krumsieg	<i>Datum</i> 06.01.2025 <i>Aktenzeichen</i> 60 03 61 4100
---	--

<i>Geplante Beratungsfolge</i>	<i>Termine</i>	<i>Ö / N</i>
Verwaltungsausschuss Hilgermissen	23.01.2025	N
Rat Hilgermissen	06.02.2025	Ö

### **Beschlussvorschlag:**

#### **a) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

##### Zur Stellungnahme vom 12.11.2024

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewichtet:

In das hier laufende „Innenbereichsverfahren“ lässt sich das zur Disposition stehende Flurstück nicht integrieren. Zu prüfen wäre ohnehin vorab, in wie weit bereits heute eine Bebauung auf der in Rede stehenden Fläche planungsrechtlich zulässig ist; dies wäre durch eine Bauvoranfrage gemäß § 73 NBauO zu klären.

#### **b) Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB**

##### Zur Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie vom 11.11.2024

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

##### Zur Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 07.11.2024

Der Kampfmittelhinweis ist in den Planunterlagen bereits aufgenommen.

##### Zur Stellungnahme des Mittelweserverbandes vom 04.12.2024

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

##### Zur Stellungnahme des Landkreises des Landkreises Nienburg/W. vom 09.12.2024

Die Stellungnahme des Landkreises Nienburg/W. wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewichtet:

Bei den zur Disposition stehenden Plangebietsflächen handelt es sich gemäß der Kurhannoverschen Landesaufnahme von 1771, um einen seit Jahrhunderten bereits bebauten Altdorfbereich von Eitzendorf. Sowohl der zur Disposition stehende Satzungsgebiet als auch der südlich angrenzende Siedlungsgebiet bietet ein homogenes typisches Dorfgebiet. Da hinreichend Zulässigkeitsmerkmale im Planbereich als auch im bebauten angrenzenden

Bereich vorliegen, ist eine Prägung im Hinblick auf die Zulässigkeitsmerkmale des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB mit Blick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut wurde, vorhanden. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass nach gängiger Rechtsprechung nicht verlangt ist, dass für den Satzungsbereich ein „homogenes“ Gebiet vorliegt (BVerwG Beschl.v. 03.12.2008 – 4BN26.08).

Der Kommentar Schrödter/Breuer (9. Auflage, 2019) zum Baugesetzbuch (BauGB) gibt zum § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB keinen Hinweis darauf, ob die einbezogenen Flächen bebaut oder unbebaut sein müssen. Voraussetzung für den § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB ist, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Der von der Satzung erfasste Bereich muss danach an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil grenzen und außerdem durch die angrenzende Bebauung eine Prägung erfahren, aus der sich ein Maßstab für die bauliche Entwicklung in Außenbereichsflächen ableiten lässt (Kommentar Schrödter/Breuer BauGB § 34 Rn. 118). Woraus sich ergibt, dass auch bei Anwendung des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB bebaute Außenbereichsflächen in die Ergänzungssatzung einbezogen werden können. Zudem wird im Kommentar von Ernst/Zinkhahn/Bielenburg zum BauGB darauf hingewiesen, dass eine Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist (Kommentar Ernst/Zinkhahn/Bielenburg BauGB § 34 Rn. 118b).

### **Immissionsschutz**

Im Satzungsbereich befinden sich seit Generationen drei landwirtschaftliche Hofanlagen. Aktuell wurde für die Umnutzung einer ehemaligen Stallanlage im Planbereich zu einer 2. Wohneinheit mit Datum vom 01.06.2023 (Az.: 02998/22) eine Baugenehmigung erteilt. Aufgrund der typischen dörflichen Gemengelage und der enormen Abstände zu den Tierhaltungsbetrieben wurde seitens der Baugenehmigungsbehörde verständlicherweise ohne eine separate gutachterliche Prüfung der Geruchssituation die v.g. Baugenehmigung durch den Landkreis Nienburg/W. erteilt.

Seither hat es im Satzungsbereich keinerlei bauliche Veränderungen ergeben, so dass somit keine Veranlassung einer Geruchsbegutachtung besteht.

Die hier seitens der Gemeinde mit Augenmaß betriebene dörfliche Entwicklung trägt dem Wandel in der Landwirtschaft Rechnung und entspricht somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Explizit wurde in den Planunterlagen darauf hingewiesen, dass der Planbereich in einem landwirtschaftlich strukturierten Bereich liegt, in dem es häufig zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

### **Naturschutz**

Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

### **Gewässerunterhaltung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in Planunterlagen berücksichtigt.

### **Denkmalschutz**

Die denkmalpflegerischen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

### **Löschwasser**

Dass für den Planbereich ein Löschwasserbedarf von 1600l/min. (96 m<sup>3</sup>/h) erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Aus der Trinkwasserleitung stehen für den Planbereich zur Löschwasserversorgung 48 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung. Die fehlende

Löschwassermenge von weiteren 48 m<sup>3</sup> je weitere Stunde ist im Baugenehmigungsverfahren auf Kosten der Bauherren sicher zu stellen.

### c) Satzungsbeschluss

Die Innenbereichssatzung Nr. 6 „Eitzendorf-Nord“ und die dazugehörige Begründung wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

### Finanzielle Auswirkungen:

Keine

### Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Hilgermissen hat in seiner Sitzung am 16.09.2024 die Aufstellung der Innenbereichssatzung Nr. 6 „Eitzendorf-Nord“ beschlossen (BV 03/X/081). Die öffentliche Auslegung der Innenbereichssatzung wurde vom Verwaltungsausschuss in der Sitzung am 22.10.2024 beschlossen (BV 03/X/088).

Gegenstand der Innenbereichssatzung sind Ergänzung des Innenbereichs gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Bereich nördlich in Eitzendorf um die Hofstellen „Eitzendorf „1“, „Eitzendorf 2“ und „Eitzendorf 3“.

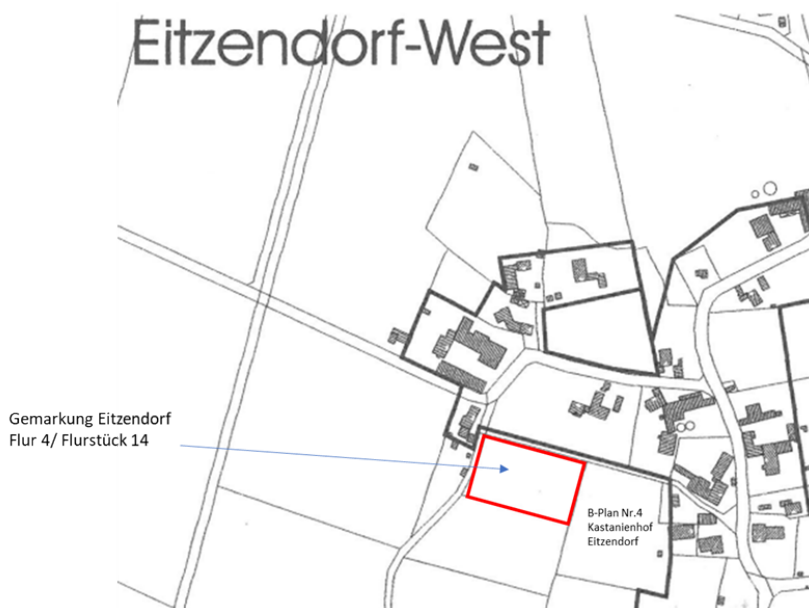
Auslöser der Satzungsergänzung ist ein konkretes Bauvorhaben, das sich aufgrund der Außenbereichslage nicht verwirklichen lässt. Um nicht privilegierte Bauvorhaben zu ermöglichen, ist es Planungsziel der Gemeinde den hier zur Disposition stehenden Planungsbereich in den Innenbereich aufzunehmen.

### a) Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 08.11.2024 bis einschließlich 09.12.2024 waren die Unterlagen auf der Homepage der Samtgemeinde Grafschaft Hoya abrufbar. Gleichzeitig hat eine öffentliche Auslegung im Rathaus Hoya stattgefunden. Hierauf wurde in der Bekanntmachung in der Kreiszeitung vom 06.11.2024 hingewiesen.

Seitens der Öffentlichkeit ist eine private Stellungnahme eingegangen (**Anlage 1**). Es wird um die Aufnahme des Flurstückes 14 der Flur 4, Gemarkung Eitzendorf in die Innenbereichssatzung gebeten.

Auszug aus der  
Innenbereichssatzung



Das angefragte Grundstück lässt sich jedoch nicht im laufenden Innenbereichsverfahren integrieren.

## b) Ergebnis der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 08.11.2024 bis einschließlich 09.12.2024 stattgefunden.

Seitens der Behördenbeteiligung sind insgesamt vier Stellungnahmen mit Anregungen eingegangen (**Anlagen 2-5**). Hervorzuheben ist die Stellungnahme des Landkreises Nienburg/Weser, in der ernstliche Bedenken hinsichtlich der gewählten Rechtsgrundlage getätigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einbeziehung von bebauten Grundstücken im Außenbereich nicht auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 S.1 Nr. 3 BauGB erfolgen könne. Hierzu wird in der Abwägung Position bezogen. Weiterhin werden die Forderungen der unteren Naturschutzbehörde, der unteren Wasserbehörde und der unteren Denkmalbehörde zur Kenntnis genommen und beachtet.

Folgende Behörden haben mitgeteilt, dass sie keine Bedenken haben:

- ExxonMobil
- TenneT
- ArL Sulingen
- Bundeswehr
- Landkreis Verden
- Telekom
- Nowega
- Vodafone
- Harzwasserwerke
- Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

## c) Satzungsbeschluss

Vor Satzungsbeschluss ist der städtebauliche Vertrag bzgl. der Kompensation von der Antragstellerin zu unterzeichnen. Hierzu wird in der Sitzung berichtet.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Nach Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses in der Kreiszeitung wird die Ergänzungssatzung Nr. 6 „Eitzendorf-Nord“ rechtsverbindlich.

Die Satzung ist als **Anlage 6** und die Begründung als **Anlage 7**, der Beschlussvorlage beigefügt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Satzung kein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung begründet. Das bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

### Anlagen:

1	private Stellungnahmen v. 12.11.24	öffentlich
2	LBEG v. 11.11.24	öffentlich
3	LGLN v. 07.11.24	öffentlich
4	Mittelweserverband v. 04.12.24	öffentlich
5	Landkreis Nienburg v. 09.12.24	öffentlich
6	IBS Nr. 6 Eitzendorf-Nord_Satzung_13.01.2025	öffentlich
7	IBS Nr. 6 Eitzendorf-Nord_Begründung_13.01.2025	öffentlich

## **Stellungnahme Innenbereichssatzung Nr. 6 „Eitzendorf – Nord“:**

Es wird um Aufnahme des Flurstücks 14/ Flur 4 in die Innenbereichssatzung Nr.6 gebeten.

Weitere Informationen:

- Wir beabsichtigen, auf dem Grundstück eine Immobilie mit mindestens 2 seniorenrechtlichen Wohneinheiten in unmittelbarer Nähe zum Altenheim zu errichten.
- Größe des Flurstückes: ca 6757m<sup>2</sup>
- Das Flurstück grenzt mit 3 von 4 Seiten an den Innenbereich bzw. an bebaute Grundstücke. Es befindet sich in unmittelbarer Verlängerung des B-Planes Nr. 4 Kastanienhof Eitzendorf. Eine Aufnahme des Flurstückes würde somit der folgenden Begründungen der Innenbereichssatzung Nr.6 entsprechen: Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
- Aufgrund der Größe ist das Grundstück für eine wirtschaftliche Nutzung als Ackerland nicht interessant. Die Grundstücksgröße würde eine weitere Bebauung unter Einbeziehung von Grünflächen ermöglichen und könnte somit als sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Siedlungsflächen für die Entwicklung des Dorfes dienen.
- Nachfolgend einige Darstellungen der Lage des Flurstückes

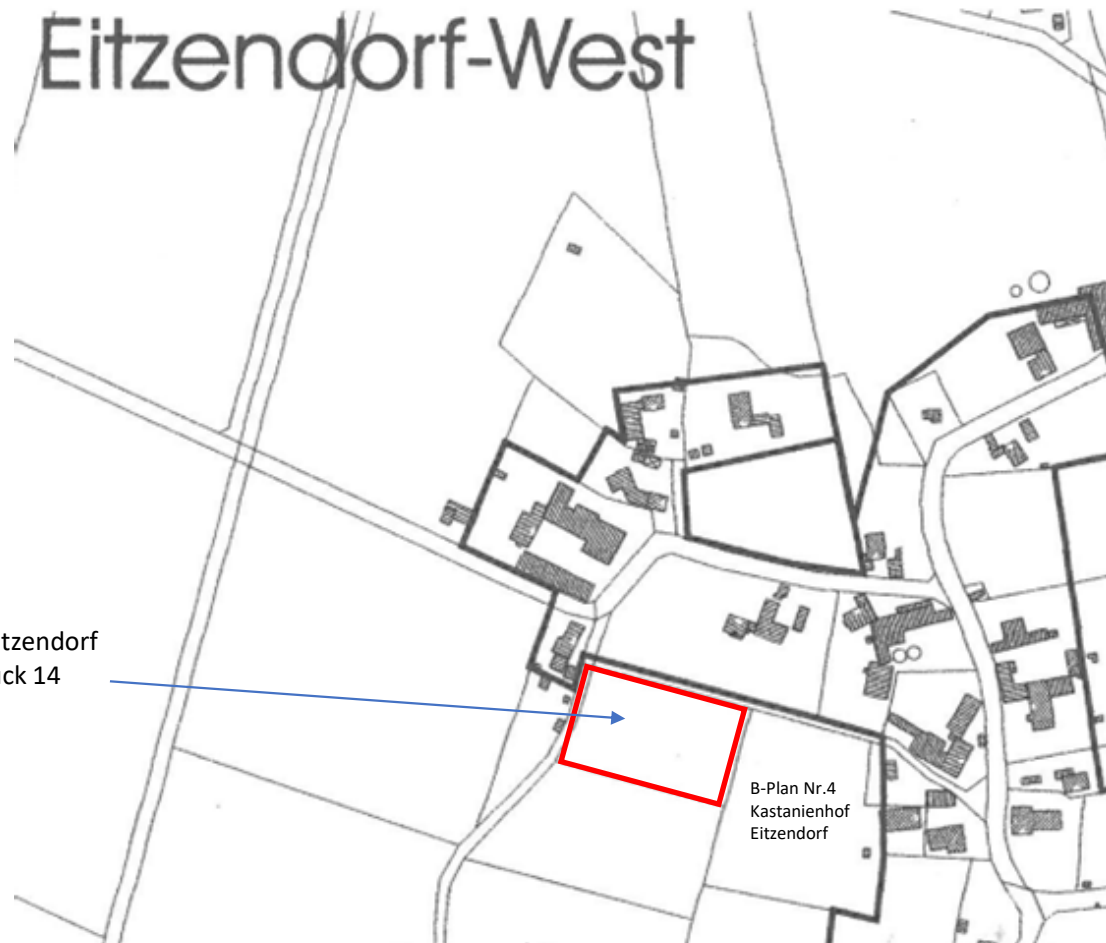
Auszug aus der  
Innenbereichssatzung

# Eitzendorf-West

Gemarkung Eitzendorf  
Flur 4/ Flurstück 14



B-Plan Nr.4  
Kastanienhof  
Eitzendorf





Gemarkung Eitzendorf  
Flur 4/ Flurstück 14



Nr. 26

Gemarkung Eitzendorf  
Flur 4/ Flurstück 14

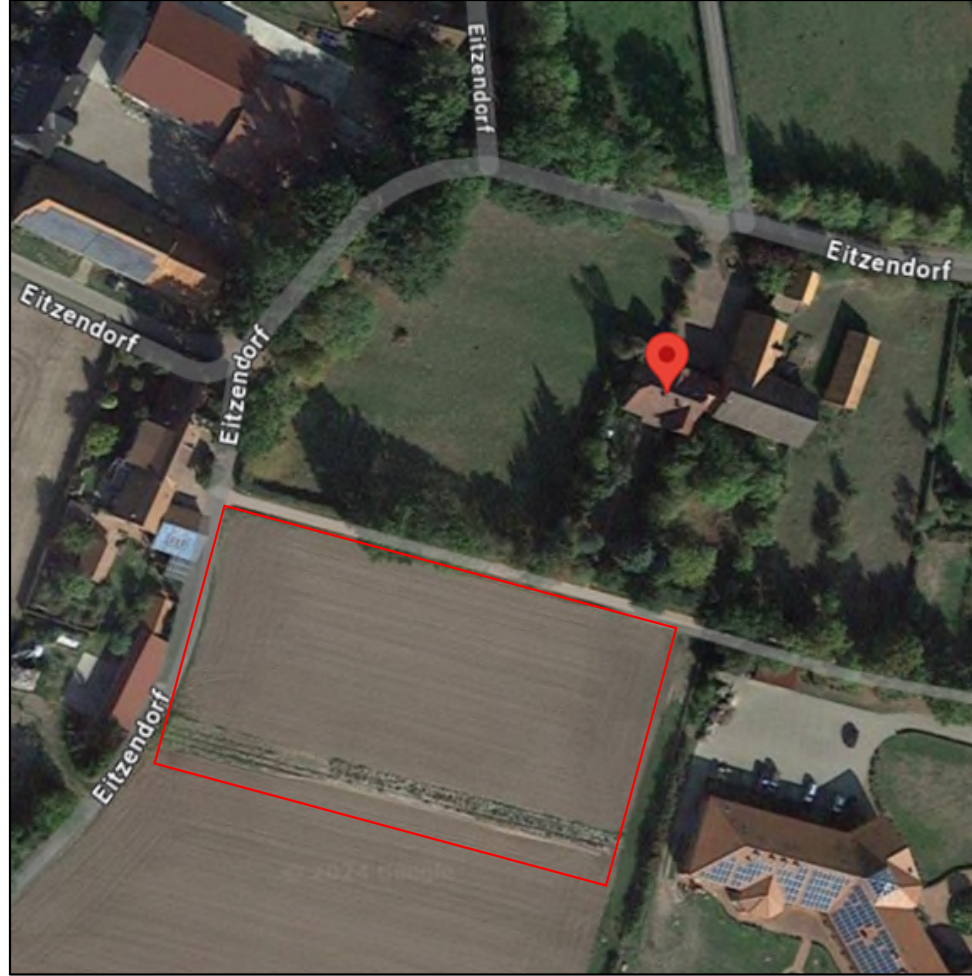
B-Plan Nr.4 Kastanienhof  
Eitzendorf

Alten- und  
Pflegeheim  
Kastanienhof



Alten- und  
Pflegeheim  
Kastanienhof





per e-mail

Bearbeitet von Georg Anker

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
60 3 61 2602

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)  
TOEB.2024.11.00040

Durchwahl  
0511-643 3399

Hannover  
11.11.2024

E-Mail:  
toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de

## **Innenbereichssatzung Nr. 6 „Eitzendorf – Nord“, hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie gleichzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

### **Hinweise**

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den [NIBIS® Kartenserver](#). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser [Schreiben](#) vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Georg Anker

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

## Krumsieg, Doreen

---

**Von:** LGLN-HM-H - Dez5 <kbd-postfach@lgl.niedersachsen.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 7. November 2024 06:54  
**An:** Krumsieg, Doreen  
**Betreff:** AW: Innenbereichssatzung Nr. 6 "Eitzendorf - Nord" - Gemeinde Hilgermissen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.

Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbilddauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.

### Hinweis:

Eine Kriegsluftbilddauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Eine Kriegsluftbilddauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt.

Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbilddauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

[https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine\\_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html](https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html)

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag  
Silvia Weihtag

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
- Regionaldirektion Hameln-Hannover -  
Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Dorfstraße 19, 30519 Hannover  
Tel.: +49 511 30245-502

mailto:silvia.weihtag@lgl.niedersachsen.de  
www.lgl.niedersachsen.de

**Von:** Krumsieg, Doreen <d.krumsieg@hoya-weser.de>

**Gesendet:** Dienstag, 5. November 2024 09:59

**An:** ArL-LW-Beteiligungsverfahren <ArL-LW-Beteiligungsverfahren@arl-lw.niedersachsen.de>; Avacon Netz GmbH Nienburg <thomas.schrader@avacon.de>; Avacon Netz GmbH Salzgitter <fremdplanung@avacon.de>; BAWN Nienburg <info@bawn.de>; Bundeswehr <baiudbwtoeB@bundeswehr.org>; Erdgas Münster <leitungsauskunft-egm@nowega.de>; ExxonMobil <landabteilung@exxonmobil.com>; Poststelle (NFA-Nienburg) <Poststelle@nfa-nienburg.Niedersachsen.de>; Gasversorgung-Postfach <Gasversorgung@hoya-weser.de>; Gemeinde Dörverden <info@doerverden.de>; Poststelle (GAA-H) <Poststelle@gaa-h.Niedersachsen.de>; Handwerkskammer Hannover <bauleitplanung@hwk-hannover.de>; Harzwasserwerke <leitungsauskunft@harzwasserwerke.de>; IHK Hannover <bauleitplanung@hannover.ihk.de>; LGLN - SUL-VER - Dez32 <katasteramt-ni@lgl.niedersachsen.de>; Landkreis Diepholz <fd63-bauleitplanung@diepholz.de>; Landkreis Nienburg/Weser <bauen@kreis-ni.de>; Landkreis Verden <bauen@landkreis-verden.de>; Landwirtschaftskammer Nds <BST.Nienburg.FG2@lwk-niedersachsen.de>; LBEG <Toeb-Beteiligung@lbeg.niedersachsen.de>; LGLN-HM-H - Dez5 <kbd-postfach@lgl.niedersachsen.de>; Mittelweserverband Syke <info@mittelweserverband.de>; Poststelle (NLStBV-NI) <Poststelle-NI@nlstbv.niedersachsen.de>; Poststelle (NLWKN-SU) <poststelle.su@nlwkn.niedersachsen.de>; Polizeiinspektion Nienburg <verkehr@pi-nbg.polizei.niedersachsen.de>; SG Bruchhausen-Vilsen <info@bruchhausen-vilsen.de>; SG Thedinghausen <bauen@thedinghausen.de>; Stadt Verden <bauleitplanung@verden.de>; Telekom <pti-23.ti-nl-nord-bauleitplanung@telekom.de>; TenneT <fremdplanung-zn@tennet.eu>; Verkehrsbetriebe Hoya <bahn@vgh-hoya.de>; Verkehrsgesellschaft LK Nienburg <vln@kreis-ni.de>; Vodafone Deutschland <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>; Wasserstraßen- u. Schifffahrtsamt Verden (wsa-weser@wsv.bund.de) <wsa-weser@wsv.bund.de>; Wasserversorgung-Postfach <Wasserversorgung@hoya-weser.de>

**Betreff:** Innenbereichssatzung Nr. 6 "Eitzendorf - Nord" - Gemeinde Hilgermissen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Hilgermissen führt derzeit das Verfahren zur Aufstellung der Innenbereichssatzung Nr. 6 „Eitzendorf – Nord“ durch.

Ziel dieser Satzung ist die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange bitte ich Sie, mir Ihre Anregungen bis zum 09.12.2024 mitzuteilen.

Hierzu übersende ich Ihnen das beigefügte Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Doreen Krumsieg  
Fachteam 61 - Räumliche Planung und Samtgemeindeentwicklung  
Samtgemeinde Grafschaft Hoya  
Der Samtgemeindebürgermeister  
Schloßplatz 2  
27318 Hoya / Weser  
Telefon: 0 42 51 / 8 15 - 611  
Telefax: 0 42 51 / 8 15 – 700  
E-Mail: [d.krumsieg@hoya-weser.de](mailto:d.krumsieg@hoya-weser.de)



**Dienstszitz:** Rathaus Hoya

Schloßplatz 2 in 27318 Hoya / Weser



# MITTELWESERVERBAND

Körperschaft öffentlichen Rechts  
Der Geschäftsführer

Hermannstraße 15    Telefon: (04242) 9224-0  
28857 Syke            Telefax: (04242) 9224-99

Mail: info@mittelweserverband.de  
Internet: www.mittelweserverband.de

Bankverbindung: BIC BRLADE21SYK  
IBAN DE94 2915 1700 1110 0362 56  
Gläubiger-ID: DE31ZZZ00000299044

Sprechzeiten: Montag - Donnerstag von 08:00 Uhr - 16:00 Uhr  
Freitag von 08:00 Uhr - 12:00 Uhr

Bearbeiter: Helmrich Busch - Dw -45  
helmrich.busch@mittelweserverband.de

Ihr Zeichen: 60 3 62 2602  
Ihre Nachricht vom: 05.11.2024  
Unser Zeichen: 05/15/901-1d

Syke, den 04.12.2024

Mittelweserverband ✧ Postfach 13 46 ✧ 28847 Syke

Gemeinde Hilgermissen  
Postfach 1351

**27316 Hoya/Weser**

## Betreff: Stellungnahme

### Innenbereichssatzung Nr. 6 „Eitzendorf — Nord“

**hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie gleichzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten des Mittelweserverbandes als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung der Innenbereichssatzung.

Der Geltungsbereich der geplanten Satzung befindet sich innerhalb unseres Verbandsgebietes und das Verbandsgewässer II. Ordnung Leeslake ist direkt betroffen.

Wie bereits im Entwurf unter Schutzgut Wasser/Oberflächengewässer beschrieben, ist darauf zu achten, dass ein fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen zur Leeslake einzuhalten ist.

### Oberflächenentwässerung

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt sind mit der geplanten Nutzung keine relevanten Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung zu erwarten.

(Hinweis: Bei Versiegelungen kommt es zu einem Verlust von Infiltrationsraum und je nach Niederschlagsintensität zu einem oberflächlichen Abfluss)

Grundsätzlich ist das Oberflächenwasser, weiterhin auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. in geeigneter Weise oberflächennah nach dem Stand der Technik zu versickern (s. Kap. 4.11).

### Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich unweit vom linksseitigen Weserdeich und in einer Fläche, die nach § 73 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 115 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) ein signifikantes Hochwasserrisiko aufweist und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (seltener als alle 100 Jahre) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet (Deichgeschütztes Verbandsgebiet des Mittelweserverbands) hinaus, überschwemmt werden kann. Die Belange des Hochwasserschutzes sind in Kap. 4.13 hinlänglich beschrieben.

§ 16 Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) findet aufgrund der Entfernung zum linksseitigen Weserdeich keine Anwendung.

1/2



**Eingriffskompensation**

Sollten im Zuge der folgenden Änderung des Bebauungsplanes Kompensationsmaßnahmen an Verbandsgewässern des Mittelweserverbandes oder seiner Unterverbände geplant und umgesetzt werden (und hier insbesondere Anpflanzungen), können diese nur im Einvernehmen mit dem Mittelweserverband durchgeführt werden.

Hierzu verweisen wir insbesondere auf die Verbandssatzung § 6 des Mittelweserverbandes, wonach Anpflanzungen nicht näher als 5,00 m, gemessen von der Böschungsoberkante, bis an die Gewässer heran errichtet werden dürfen.

Grundsätzlich begrüßt der Mittelweserverband solche Entwicklungsmaßnahmen an den Verbandsgewässern, sofern die hydraulischen Bedingungen dem nicht entgegenstehen.

Weitere Änderungen bzw. Anregungen die bauliche Gestaltung betreffend werden nicht vorgebracht.

Bitte beteiligen Sie uns weiter am Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Busch', written in a cursive style.

(i.A. Helmrich Busch)

# LANDKREIS NIENBURG/WESER DER LANDRAT



LANDKREIS NIENBURG/WESER · 31577 Nienburg

Gemeinde Hilgermissen  
Frau Doreen Krumsieg  
Schloßplatz 2  
27318 Hoya

## Fachbereich Bauen

### Frau Sack

Zimmer: 363, Eingang B  
Telefon: (05021) 967-363  
Fax: (05021) 967-333  
Zeichen: **523-300-02381/24**

Ihre Nachricht vom / Ihr Zeichen:

Nienburg, 09.12.2024

Grundstück **Hilgermissen, Hilgermissen**

Gemarkung: Hilgermissen

Flur:

Flurstück:

Vorhaben Bauleitplanung der Gemeinde Hilgermissen  
Innenbereichssatzung Nr. 6 "Eitzendorf - Nord"  
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Landkreis Nienburg/Weser nimmt aufgrund der von hier zu vertretenden öffentlichen Belange wie folgt Stellung:

Es bestehen ernstliche Bedenken, dass die Einbeziehung von bereits bebauten Grundstücken im Außenbereich auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB erfolgen kann.

Da in diesem Fall ausschließlich bereits bebaute Außenbereichsgrundstücke in die Ergänzungssatzung einbezogen und damit konstitutiv dem Innenbereich zugeordnet werden sollen, bestehen grundsätzliche Bedenken, dass die Tatbestandsvoraussetzungen aus § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 in Bezug auf die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen überhaupt vorliegen. Denn ausschließlich die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB, die sog. Entwicklungssatzung, sieht die Einbeziehung von bereits bebauten Bereichen im Außenbereich vor, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind. Diese Voraussetzungen liegen ausweislich des Auszuges aus dem Flächennutzungsplan auf Seite 9 der Begründung zu o.g. Satzungsentwurf hier nicht vor.

Gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB stellt die Ergänzungssatzung ausschließlich darauf ab, ob im Satzungsgebiet der Maßstab des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung des vorhandenen Innenbereichs nach § 34 Abs. 1 BauGB anwendbar ist. Eine Prägung der Außenbereichsflächen setzt daher voraus, dass dem angrenzenden Innenbereich im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise

**Hausanschrift:**  
Kreishaus  
am Schloßplatz  
31582 Nienburg  
Tel. Zentrale: 05021 967-0

**Servicezeiten:**  
Mo. - Fr. 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr  
Mo. u. Do. 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr  
sowie nach Terminvereinbarung

**Regeln zur  
elektronischen  
Kommunikation  
finden Sie unter:**  
www.kreis-ni.de

**Sparkasse Nienburg**  
IBAN: DE21 2565 0106 0000 3003 84  
BIC: NOLADE21NIB





und die überbaubare Grundstücksfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit auch der Außenbereichsflächen entnommen werden können.

Darüber hinaus bestehen erhebliche Zweifel daran, dass aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort überhaupt eine Anknüpfung an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil besteht und ob für die Beurteilung von Baumaßnahmen in Bezug auf den angrenzenden Innenbereich im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale entnommen werden können.

Es ist mit Geruchsimmissionen durch die in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebe zu rechnen. Aus diesem Grund wird eine gutachterliche Prüfung der Geruchssituation gemäß Anhang 7 der aktuellen TA Luft für erforderlich gehalten, damit die Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials sachgerecht erfolgen kann. Der allgemeine Hinweis in Kapitel 10 der Begründung ist in keinem Fall ausreichend.

Es bestehen daher Bedenken, dass der vorgelegte Satzungsentwurf mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Im Hinblick darauf muss eine hinreichend konfliktfreie bauliche Nutzung möglich sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass die städtebauliche Vereinbarkeit als eigenständige Tatbestandsvoraussetzung in § 34 Abs. 5 S. 1 BauGB ausgebildet ist.

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die vorgesehene Schließung des städtebaulichen Vertrages, sowie die Eintragung der Baulast zur Sicherung der Kompensationsmaßnahme vor Satzungsbeschluss vorzunehmen sind. Es wird um Vorlage des städtebaulichen Vertrages und des Baulastentextes bei der Unteren Naturschutzbehörde zur abschließenden Abstimmung der naturschutzfachlichen Erfordernisse gebeten.

Im Plangebiet fließt der „Leeslake-Graben“, ein Gewässer II-Ordnung. Gemäß der Verordnung über die Unterhaltung und die Schau der Gewässer II. und III. Ordnung für das Gebiet des Landkreises Nienburg/Weser ist ein 5 m breiter Randstreifen, gemessen von der vorhandenen Böschungsoberkante des Gewässers, von jeglichen Baulichkeiten und evtl. Anpflanzungen freizuhalten.

Die Untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass sich Baudenkmale im und in direkter Umgebung der einbezogenen Außenbereichsflächen befinden.

Das Wohn-/ Wirtschaftsgebäude Eitzendorf 1 sowie das Wohnhaus Eitzendorf 30 sind aktuell als Einzelbaudenkmale gem. § 3 Abs. 2 NDSchG in der Liste der Kulturdenkmale als Baudenkmale geführt. Die Denkmaleigenschaft des Einzelbaudenkmal Eitzendorf 1 befindet sich derzeit in Anhörungsverfahren zur beabsichtigten Löschung, bis zum Abschluss des Verfahrens ist das Gebäude als Denkmal zu betrachten.

Maßnahmen in Umgebung von Baudenkmalen sind gem. § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes so zu planen, dass die Baudenkmale nicht beeinträchtigt werden. Maßnahmen an und in Umgebung eines Baudenkmalen sind gem. § 10 NDSchG genehmigungspflichtig.

Die Angaben der Menge von 800 l/min zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfes in der Begründung zur Satzung ist aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes unzureichend. Aufgrund der großen bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude, zum Teil aneinandergelagert, zum Teil mit großen Bauvolumen, wird ein Schutz von mindestens 1600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden als erforderlich angesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass einer Satzung nach § 34 Abs. 45 S. 1 Nr. 3 BauGB eine bodenrechtliche Planung zugrundeliegt. Die Satzung muss daher auf einer sachgerechten Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) beruhen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Sack



**GEMEINDE HILGERMISSEN**  
SAMTGEMEINDE GRAFSCHAFT HOYA  
LANDKREIS NIENBURG / WESER

---

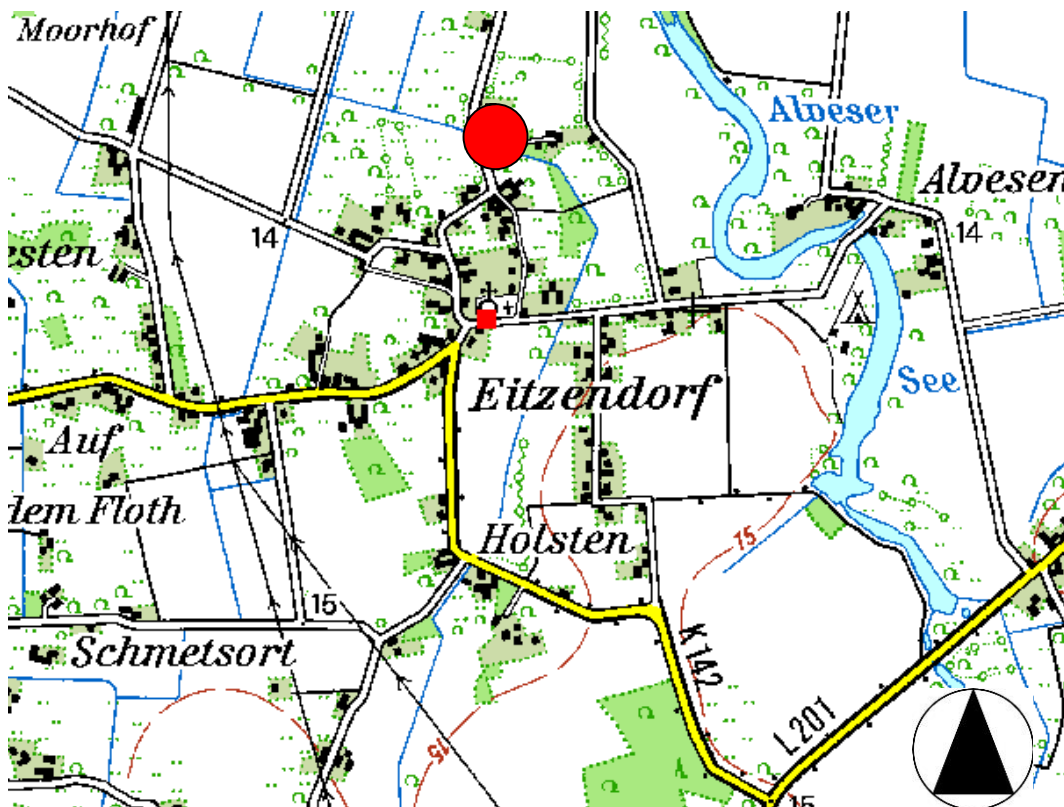
**I N N E N B E R E I C H S S A T Z U N G**

---

Nr. 6

„Eitzendorf - Nord“

— Satzung gem. § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB —



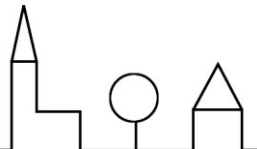
Datum	Verfahrensstand
Januar 2025	<ul style="list-style-type: none"><li>• Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB</li></ul>

# Impressum

**Stand :** Januar 2025

**Bearbeitung:**

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung



weichselweg 5 / 31608 marklohe  
tel. 05021/911211  
fax 05021/910002  
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

rolf unger  
dipl. - ing.  
architekt

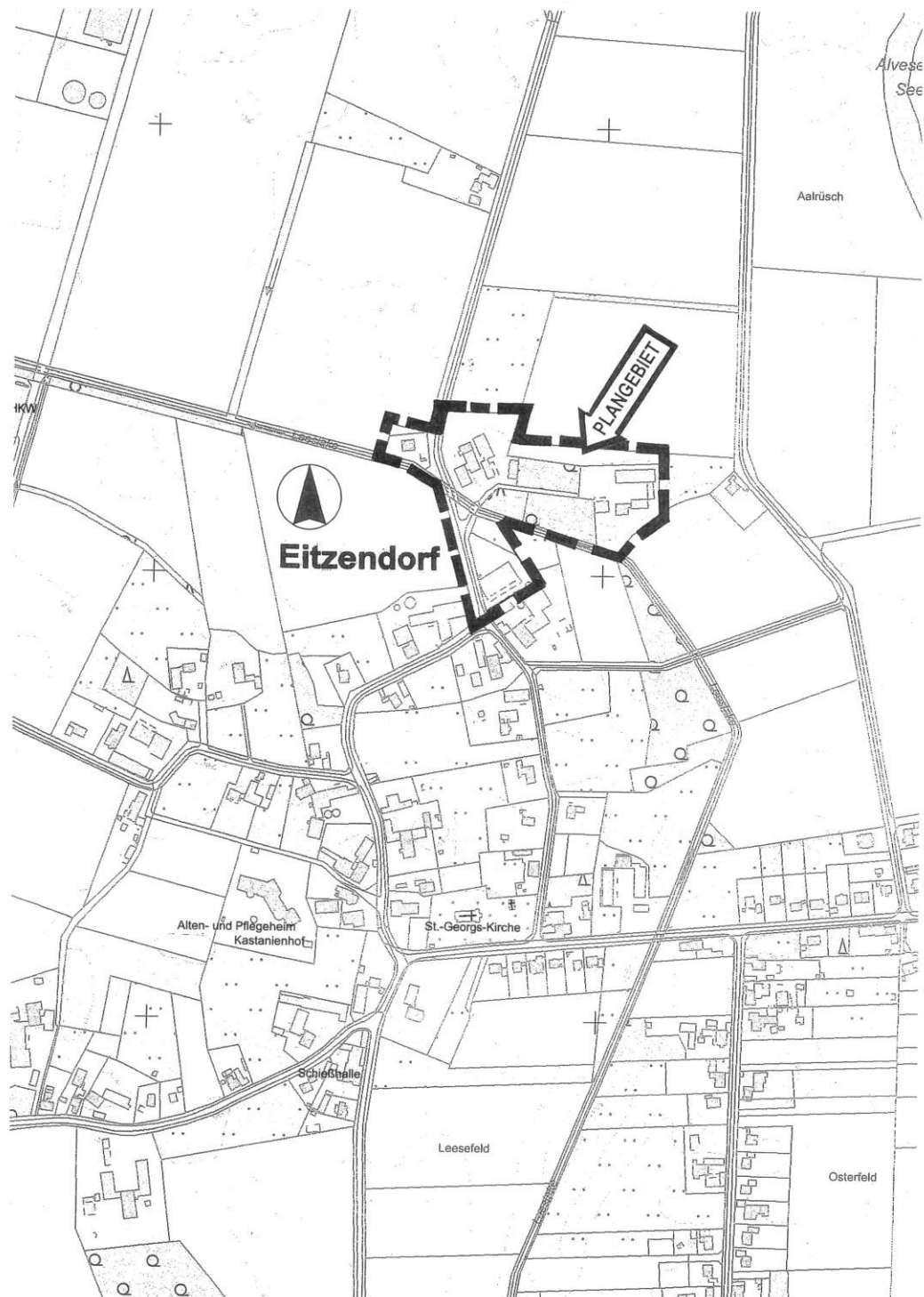
**Die Durchführung erfolgte in enger  
Zusammenarbeit mit der Samtge-  
meindeverwaltung Grafschaft Hoya**

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung  
  
Niedersächsische Bauordnung (NBauO)  
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)  
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –  
(BNatSchG)  
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-  
NatSchG)  
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Samtgemeinde Grafschaft Hoya eingesehen werden.

# ÜBERSICHTSKARTE



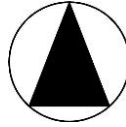
# PLANUNTERLAGE

(VERKLEINERUNG)



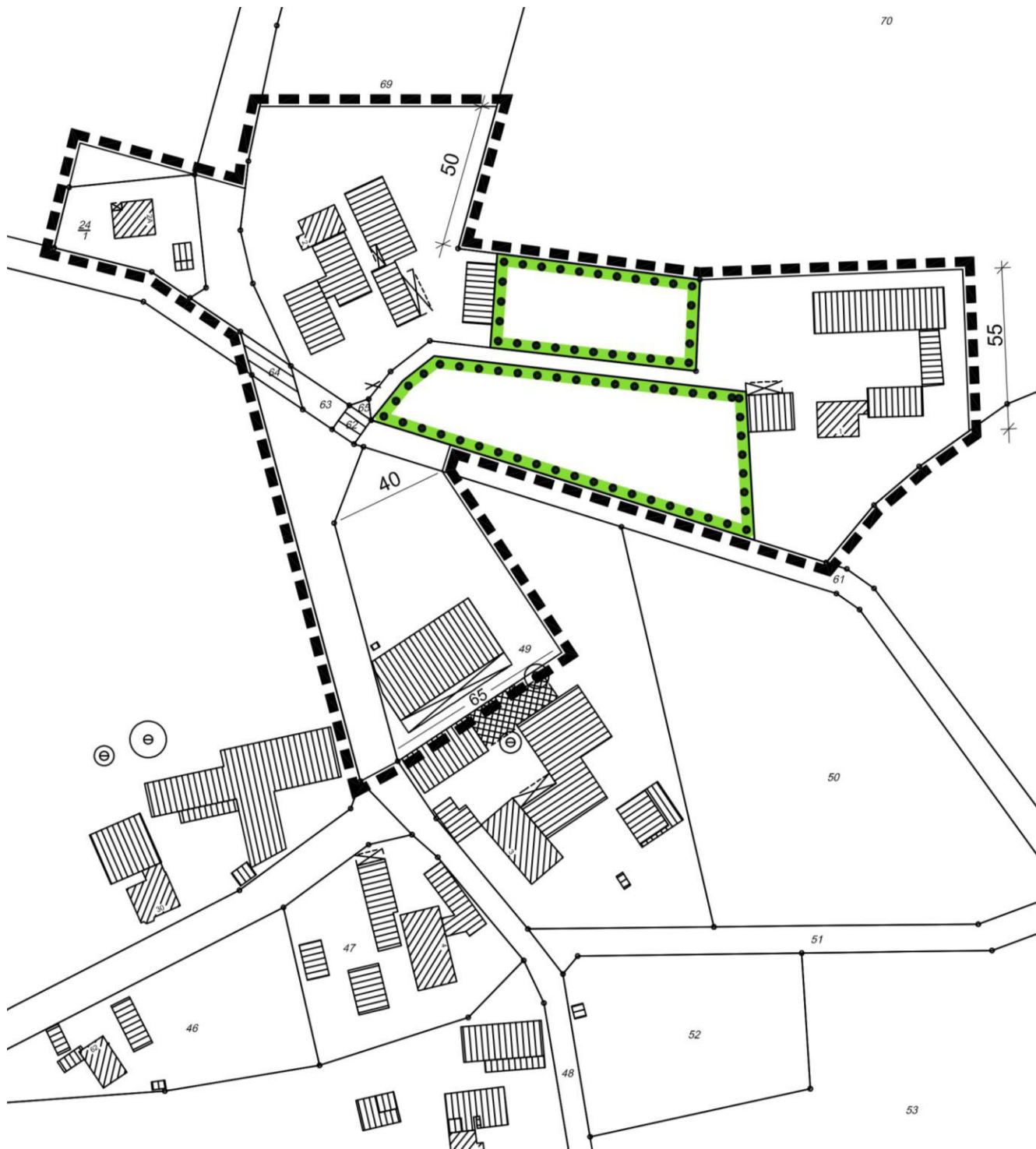
# PLANZEICHNUNG

M.: 1 : 2.000



## Rechtsgrundlage

Für die Festsetzungen der Satzung gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS.3786),





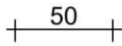
## PLANZEICHENERKLÄRUNGEN



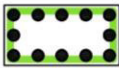
Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches  
der Satzung (Plangebiet) gemäß §34 Abs.4 Nr.3 BauGB



Innenbereich gemäß §34 Abs.4 Nr.3 BauGB



Maßgaben in Metern zur Bestimmung der Abgrenzung



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und  
für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen sowie von Gewässern §9 Abs.1 Nr.25b

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. **Im Zusammenhang bebauter Ortsteil** (§ 34 Abs.4 Nr.3 BauGB)

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in der Gemeinde Hilgermissen OT. Eitzendorf werden für die Bereiche gemäß den in der beigefügten Planzeichnung ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

### 2. **Zulässigkeit von Vorhaben** (§ 29 BauGB)

Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, soweit nicht nach Inkrafttreten dieser Satzung ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB rechtskräftig wird, dessen Festsetzungen dann allein für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblich sind.

### 3. **Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern.

Die Versickerung muss flächenhaft durch den belebten Oberboden erfolgen. Die Versickerungsflächen und –mulden müssen begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Versickerungsmöglichkeit sollte in Form eines Sicker Versuches geprüft bzw. abgesichert werden.

Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird eine Bodenuntersuchung zur Sickerfähigkeit empfohlen.

## Hinweise

### 1. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher ,Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Sie müssen unverzüglich der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 2. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

### 3. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

### 4. Gewässerunterhaltung § 36 WHG

Im Plangebiet befindet sich der Graben „Leeslake“ (Gewässer II. Ordnung). Gemäß §§ 36 und 38 WHG und aufgrund der Verordnung über die Unterhaltung und die Schau der Gewässer II. und III. Ordnung (Schau- und Unterhaltung) für das Gebiet des Landkreises Nienburg/W. vom 30.06.1978 sind entlang der Grabenflurstücke ein mindestens 5,00 m breiter Bereich von Baulichkeiten, Einfriedungen, Bodenversiegelungen und Gehölzen frei zu halten.

Die Unterhaltungspflicht dieser Gewässer liegt bei dem Unterhaltungsverband „Mittelweser“, Hermannstr. 15, 28857 Syke.

## **5. Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

**5.1. Artenschutzrechtliche Bestimmungen auf der Umsetzungsebene:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Satzung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

**5.2. Baufeldherrichtung:** Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss von Gebäuden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung von Verbotsstatbeständen von § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen / in den betroffenen Gehölzen / Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

**5.3 Sichtkontrolle vor Beginn der Arbeiten:** Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuzuziehen. Ggf. werden vorgezogenen Ausgleichs-, Ersatz- oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

**5.4. Außenbeleuchtung (Insektenschutz):** Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

## 6. Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Alle Bäume im Plangebiet mit einem Stammdurchmesser von  $\geq 20$  cm, gemessen in 1 m Höhe, sind in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln und bei natürlichem Ausfall zu ersetzen (Pflanzenarten siehe Pflanzliste, Pflanzqualität mind. 18-20 cm).

Sollte in einem begründeten Einzelfall das Erhaltungsgebot nicht möglich sein, sind die zu fällenden Bäume zusätzlich zur bilanzierten Bodenversiegelung und -überbauung wie folgt auszugleichen.:

1:1	Stammdurchmesser in 1 m Höhe	bis 0,4 m / Stammumfang bis 1,25m
1:2	Stammdurchmesser in 1 m Höhe	bis 0,6 m / Stammumfang 1,26 bis 2 m
1:3	Stammdurchmesser in 1 m Höhe	bis 1,1 m / Stammumfang 3,01 bis 3,5 m
1:4	Stammdurchmesser in 1 m Höhe	> 1,1 m / Stammumfang > 3,5 m

## 7. Externe Kompensation

Als Flächen für Kompensationsmaßnahmen werden in der Gemarkung Eitzendorf in der Flur 3 Teilbereiche des Flurstücks 82 (Teilbereich 1.620 m<sup>2</sup>, Gesamtfläche ca. 6,9 ha) zur Verfügung gestellt.

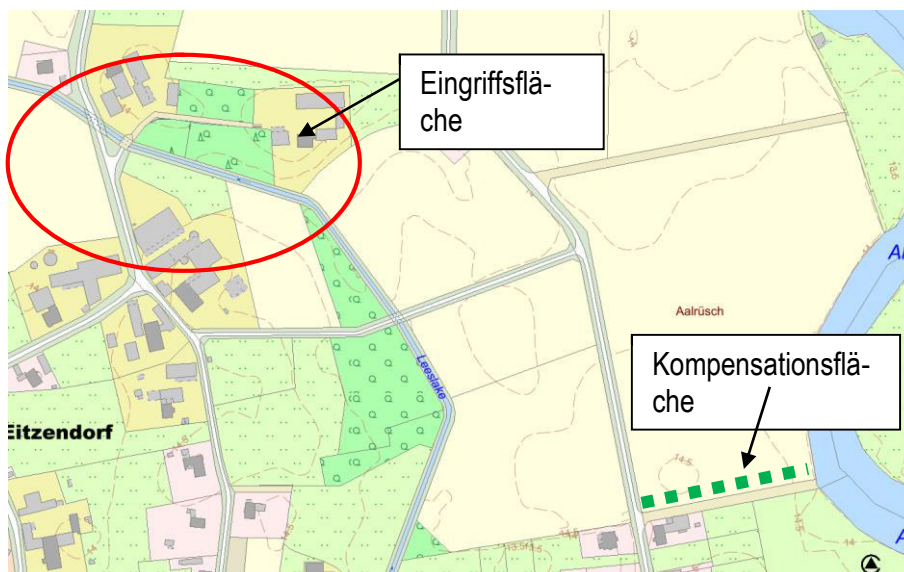


Abb. 19: Lage der Kompensationsflächen

Vorgesehen ist hier die Pflanzung einer fünfreihigen freiwachsenden Hecke mit vorgelagertem Krautsaum.

Die Hecke ist wie folgt herzustellen: Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 50 - 80 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m. Mindestens alle 8m ist ein Baum I. oder II. Ordnung (Pflanzqualität: Heister. 2 x verpflanzt, 150-250 cm) zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Liste zu entnehmen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen, vor Beeinträchtigungen (Wildverbiß, Wühlmäuse) zu schützen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

## Gewährleistung der Umsetzung

- Umsetzungsfrist:** Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist spätestens in der Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) nach Baubeginn auf der Hofstelle Eitzendorf 1 bzw. Eitzendorf 3 durchzuführen.
- Gewährleistung:** Mit der Eintragung einer Baulast zugunsten des Landkreises Nienburg/Weser wird die Durchsetzung einer ausschließlich an ökologischen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten orientierten Bewirtschaftung und Pflege nach Maßgabe der Innenbereichssatzung gewährleistet.
- Sicherung:** Die Sicherung der Kompensation für diese Satzung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde Hilgermissen abschließend geregelt.

## Pflanzenlisten

### Liste Nr. 1: Standortheimische Gehölze

#### Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

#### Bäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Prunus avium	-	Vogelkirsche

#### Sträucher

Coryllus avellana	-	Haselnuß
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

## **PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der z.Zt. gültigen Fassung des § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung i.V. mit dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz, ebenfalls in der z.Zt. gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Hilgermissen diese Innenbereichssatzung im Ortsteil Eitzendorf, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Hinweisen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hoya/Weser, den .

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Siegel

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

## **VERFAHRENSVERMERKE**

### **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Gemeinde Hilgermissen hat in seiner Sitzung am 16.09.2024 die Aufstellung der Innenbereichssatzung im Ortsteil Eitzendorf zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB beschlossen.

Hoya/Weser, den .

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

### **PLANUNTERLAGE**

Vervielfältigungsvermerke  
Kartengrundlage:

Autorisierte Liegenschaftskarte (Standardpräsentation)

Gemarkung: Eitzendorf

Flur: 3

Maßstab 1:2.000

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung

Niedersachsen – Katasteramt Nienburg

Die Karte ist gesetzlich geschützt.

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

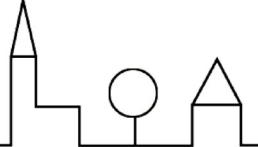
Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung;

Digitalisierung, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern.

Geschäftszeichen: 045-A-452/2024

## PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung



weichselweg 5 / 31608 marklohe  
tel. 05021/911211  
fax 05021/910002  
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

rolf unger  
dipl. – ing.  
architekt



Marklohe, den 12.01.2025

## BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilgermissen hat am .....2024 dem Entwurf der Innenbereichssatzung Nr. 6 „Eitzendorf - Nord“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .....2024 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf der Satzung und die Begründung haben vom .....2024 bis .....2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hoya/Weser, den

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

## BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom .....2024 bis .....2024 stattgefunden.

Hoya/Weser, den

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Hilgermissen hat die Innenbereichssatzung Nr. 6 „Eitzendorf - Nord“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hoya/Weser, den

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor



### **IN-KRAFT-TRETEN**

Der Satzungsbeschluss zur Innenbereichssatzung Nr. 6 „Eitzendorf - Nord“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Satzung ist damit am Hoya/Weser, den .....rechtsverbindlich geworden.

Hoya/Weser, den

---

Gemeindedirektor

### **VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten dieser Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Hoya/Weser, den

---

Gemeindedirektor

### **MÄNGEL DER ABWÄGUNG**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten dieser Satzung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hoya/Weser, den

---

Gemeindedirektor



**GEMEINDE HILGERMISSEN**  
SAMTGEMEINDE GRAFSCHAFT HOYA  
LANDKREIS NIENBURG / WESER

---

# B E G R Ü N D U N G

---

**Innenbereichssatzung**

**Nr. 6**

**„Eitzendorf - Nord“**

— Satzung gem. § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB —

<b>Datum</b>	<b>Verfahrensstand</b>
Januar 2025	<ul style="list-style-type: none"><li>• Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB</li></ul>



## INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
1.0 Aufgabe der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB	4
2.0 Ziel und Zweck der Satzung	5
3.0 Lage und Geltungsbereich	7
4.0 Regionales Raumordnungsprogramm	8
5.0 Bestehende Rechtsverhältnisse	9
6.0 Städtebauliche Bestandsaufnahme	10
7.0 Städtebauliche Entwicklungskonzept	13
8.0 Verkehr	13
9.0 Bodenschutz	13
10.0 Immissionsschutz	13
11.0 Natur und Landschaft	15
12.0 Technische ,Ver- und Entsorgung	41
13.0 Maßnahmen und Kosten	42
14.0 Abwägungsvorgang und - ergebnis	42
15.0 Verfahrensvermerke	54

## 1.0 AUFGABE DER SATZUNG NACH § 34 Abs. 4 BauGB

Durch die Satzungsermächtigungen im § 34 Abs. 4 BauGB soll es den Gemeinden ermöglicht werden, ohne Bebauungsplanverfahren im Grenzbereich zwischen Innen- und Außenbereich einzelne Baugrundstücke einer Bebauung zuzuführen und auf diese Weise die vorhandene Bebauung quasi zu arrondieren und komplettieren. Die städtebaulichen Satzungen sollen dabei allerdings Bebauungspläne nicht ersetzen; sie sollen lediglich dazu dienen, städtebauliche Übergangslagen zwischen Innen- und Außenbereich zu bewältigen. Sie können dazu die vorhandenen städtebaulichen Strukturen nur fortsetzen, nicht jedoch grundlegend neu gestalten. Ihre Aufgabe ist es, die sich aus der vorhandenen Bebauung abzeichnende angemessene Eigenentwicklung fortzuschreiben und eindeutig festzulegen. Im Einzelnen stehen den Gemeinden heute folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- Abgrenzungs- oder Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1):  
Inhaltlich ermächtigt diese Satzung die Gemeinden, die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil – deklaratorisch – festzulegen.
- Ortsteils- oder Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2):  
Danach kann die Gemeinde durch Satzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind.
- Abrundungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)  
Inhaltlich geht es hierbei darum, einzelne Außenbereichsflächen durch Satzung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die zuvor beschriebenen Satzungen haben unterschiedliche Funktionen: Bei der Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB geht es letztlich darum, den bebauten Innenbereich und damit den Anwendungsbereich der Regelung des § 34 Abs. 1 – 3 BauGB zu beschreiben. Nicht Fortentwicklung über die nach § 34 BauGB gegebenen Bebauungsmöglichkeiten hinaus, sondern Klarstellung des räumlichen Umfangs des Anwendungsbereichs des § 34 BauGB ist das Ziel dieser Regelung. Nicht zu Unrecht wird deshalb ganz überwiegend angenommen, dass diese Regelung eine deklaratorische, nicht hingegen konstitutive, neue Baurechte begründende Wirkung hat. Aufgabe sowohl der Entwicklungssatzung als auch der Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2,3 BauGB ist es demgegenüber, über den Anwendungsbereich des § 34 BauGB hinaus weitere bisherige Außenbereichsflächen konstitutiv als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen und damit dem Anwendungsbereich des § 34 BauGB zu unterwerfen. Im Gegensatz zur Klarstellungssatzung zielen diese Satzungsermächtigungen also darauf ab, Bauland zu schaffen und neue Bauansprüche zu begründen; es geht um eine Fortentwicklung des Bebauungszusammenhangs über den bisherigen Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 – 3 BauGB hinaus. Diese Satzungen haben damit von ihrer Zielsetzung her eine ähnliche Wirkung wie Bebauungspläne oder vorhabenbezogene Bebauungspläne. Es geht darum, in einer Art Ersatzbebauungsplan unter erleichterten verfahrensrechtlichen Bedingungen neue Baurechte zu schaffen.

## 2.0 ZIEL UND ZWECK DER SATZUNG

Auslöser der Satzungsergänzung ist ein konkretes Bauvorhaben, das sich aufgrund der Außenbereichslage nicht verwirklichen lässt.

Um nicht privilegierte Bauvorhaben zu ermöglichen, ist es Planungsziel der Gemeinde den hier zur Disposition stehenden Planungsbereich in den Innenbereich aufzunehmen.

Durch Einbeziehung der Plangebietsflächen in die Innenbereichssatzung trägt das Planvorhaben dem Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung und ist somit aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen.

Die Gemeinde Hilgermissen hat ihre Innenbereichssatzung für den OT. Eitzendorf unter zwei Hauptgesichtspunkten überprüft:

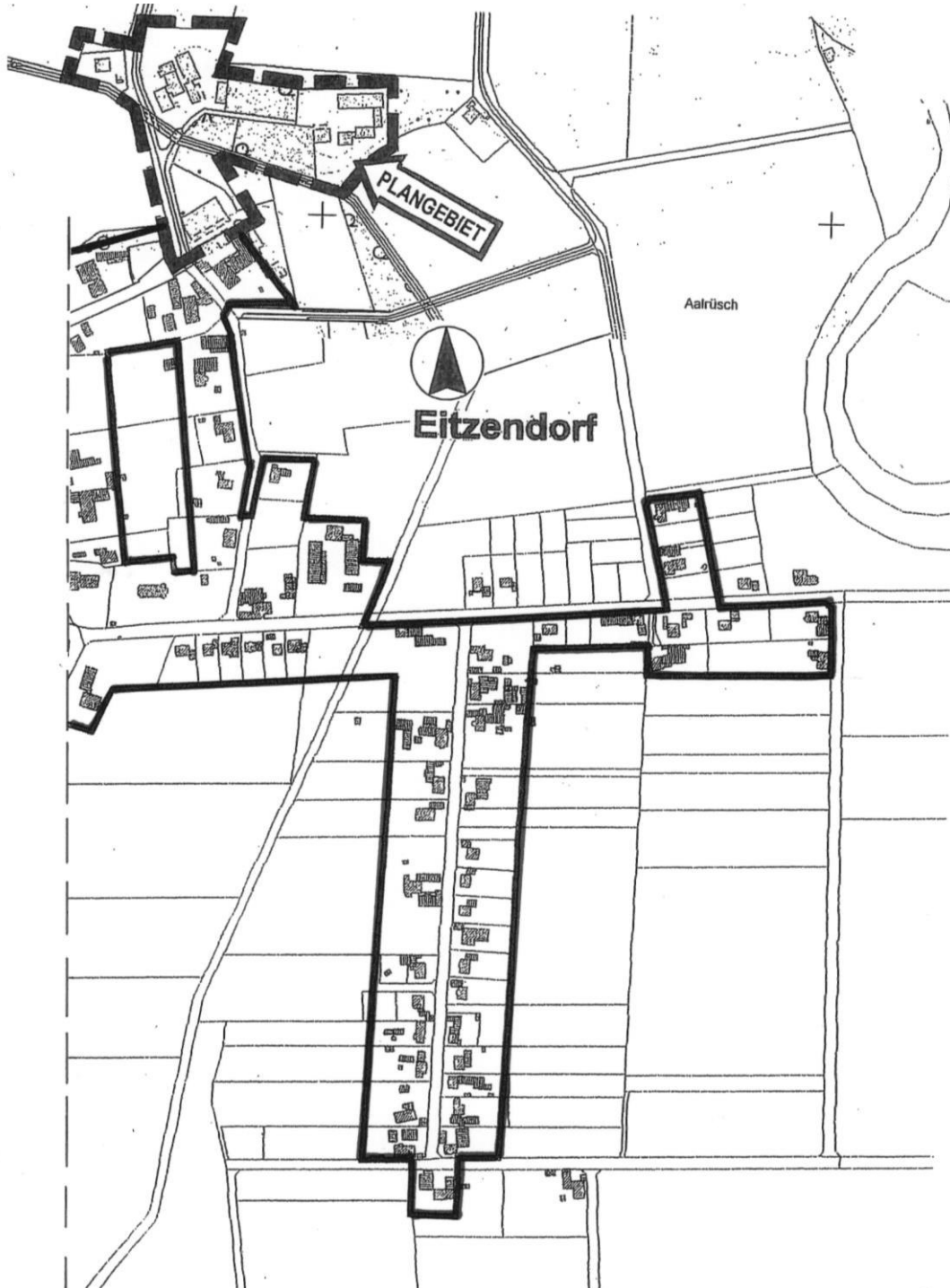
1. Nachhaltigkeit der Ortsentwicklung
2. die eindeutige Zuordnung zur im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Wesentliches Ziel der Aufstellung der Ergänzungssatzung ist die Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Ortslage. Die Ergänzungssatzung ist gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB wird für die Gemeinde Hilgermissen OT. Eitzendorf mit Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB

- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG (Gesetz zur Durchführung von Umweltverträglichkeitsprüfungen ) oder nach Landesrecht begründet und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

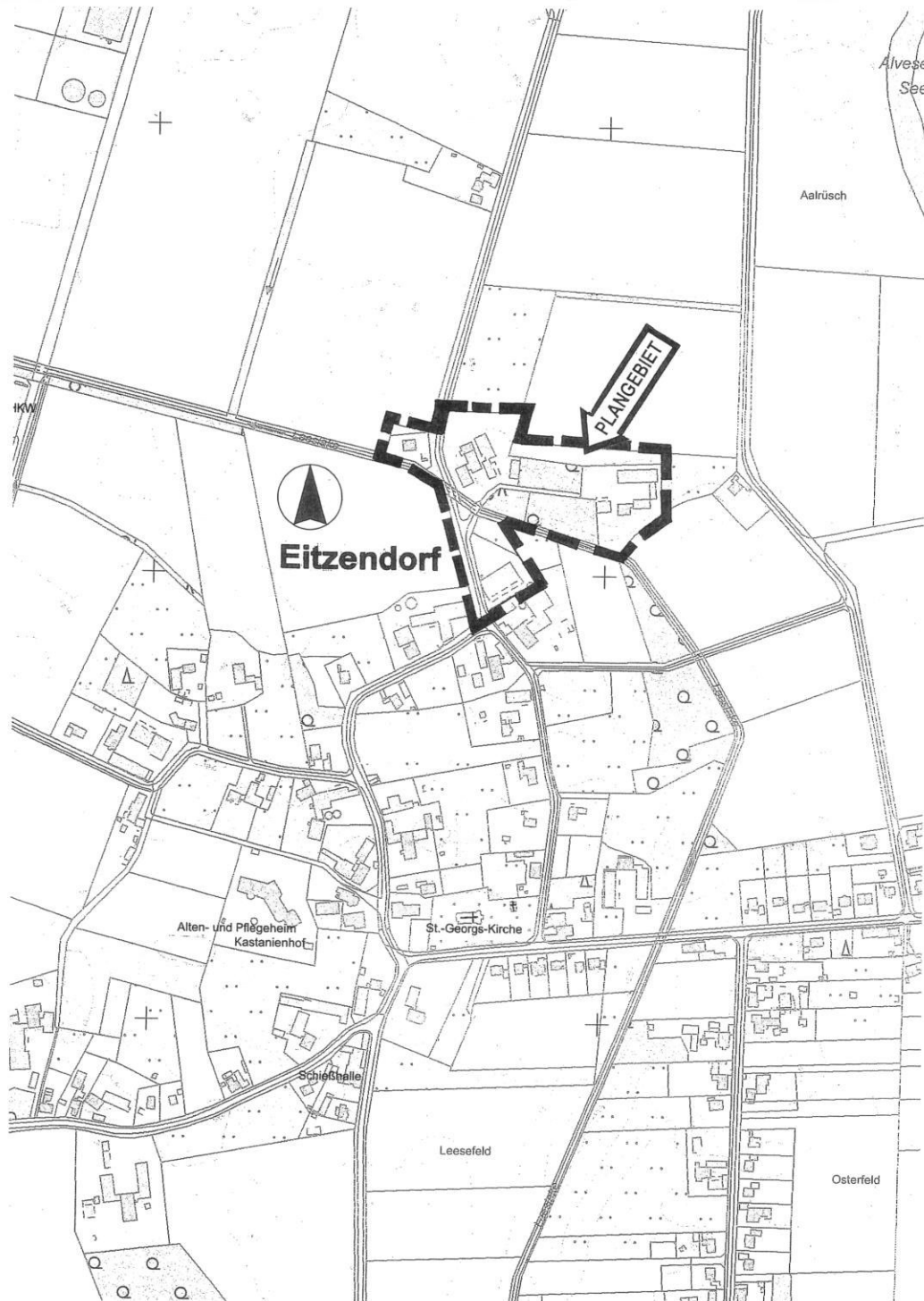
Damit ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

**Auszug aus der Innenbereichssatzung mit Kennzeichnung  
des Ergänzungsbereiches (Plangebiet)**



### 3.0 LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsrandlage von Eitzendorf. Das Plangebiet ist in der nachfolgenden Karte durch eine gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.





## 4.0 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Nienburg/Weser ist mit seiner Bekanntmachung am 22.07.2003 in Kraft getreten.

In den ländlich strukturierten Siedlungen außerhalb der zentralörtlichen Siedlungsbereiche ist die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen auf eine angemessene Eigenentwicklung zu begrenzen.

Für den Bereich des Plangebietes hat das RROP keine Darstellung getroffen.

Der Landkreis Nienburg/W. strebt eine nachhaltige Raum- und Wirtschaftsentwicklung an, die

- die ökonomische Wettbewerbsfähigkeit sichert und gleichzeitig eine nachhaltige Wirtschaftsweise ermöglicht,
- gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilräumen des Landkreises schafft und dabei Gestaltungs- und Entwicklungschancen für zukünftige Generationen erhält,
- den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen gewährleistet,
- die vorhandenen Arbeitsstätten im produzierenden Gewerbe durch die Förderung der mittelständischen Struktur und das Anstreben von Planungssicherheit in Bezug auf städtebauliche Planungen sichert.

Die hier zur Disposition stehende Satzung steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

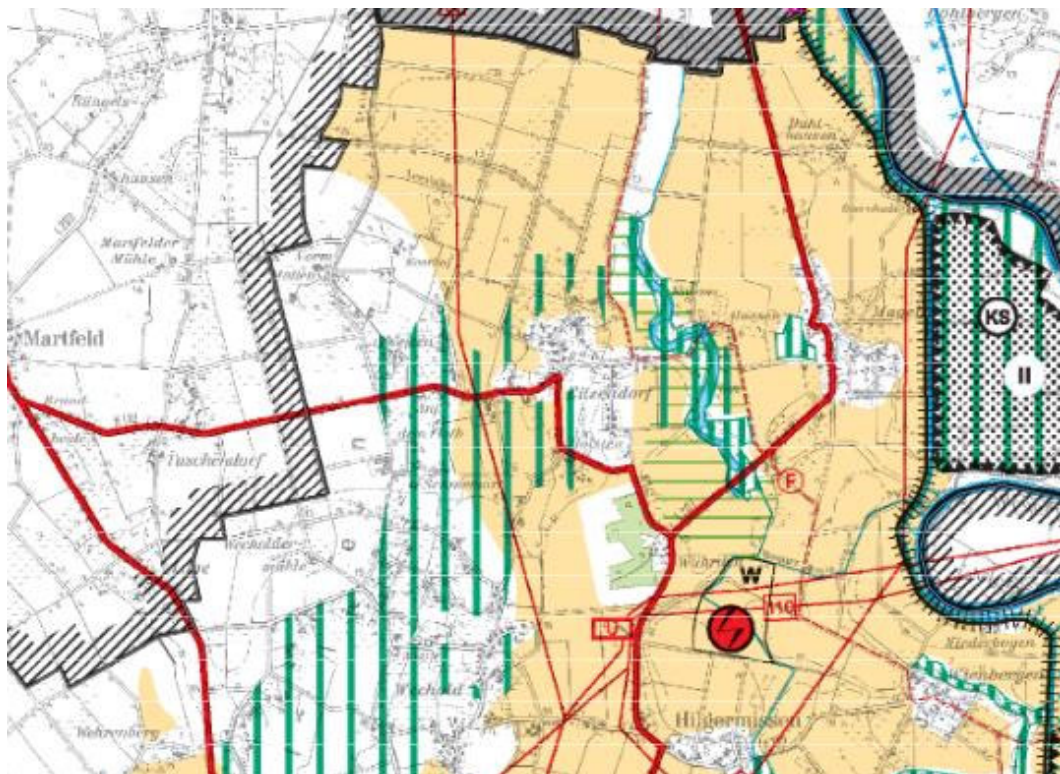
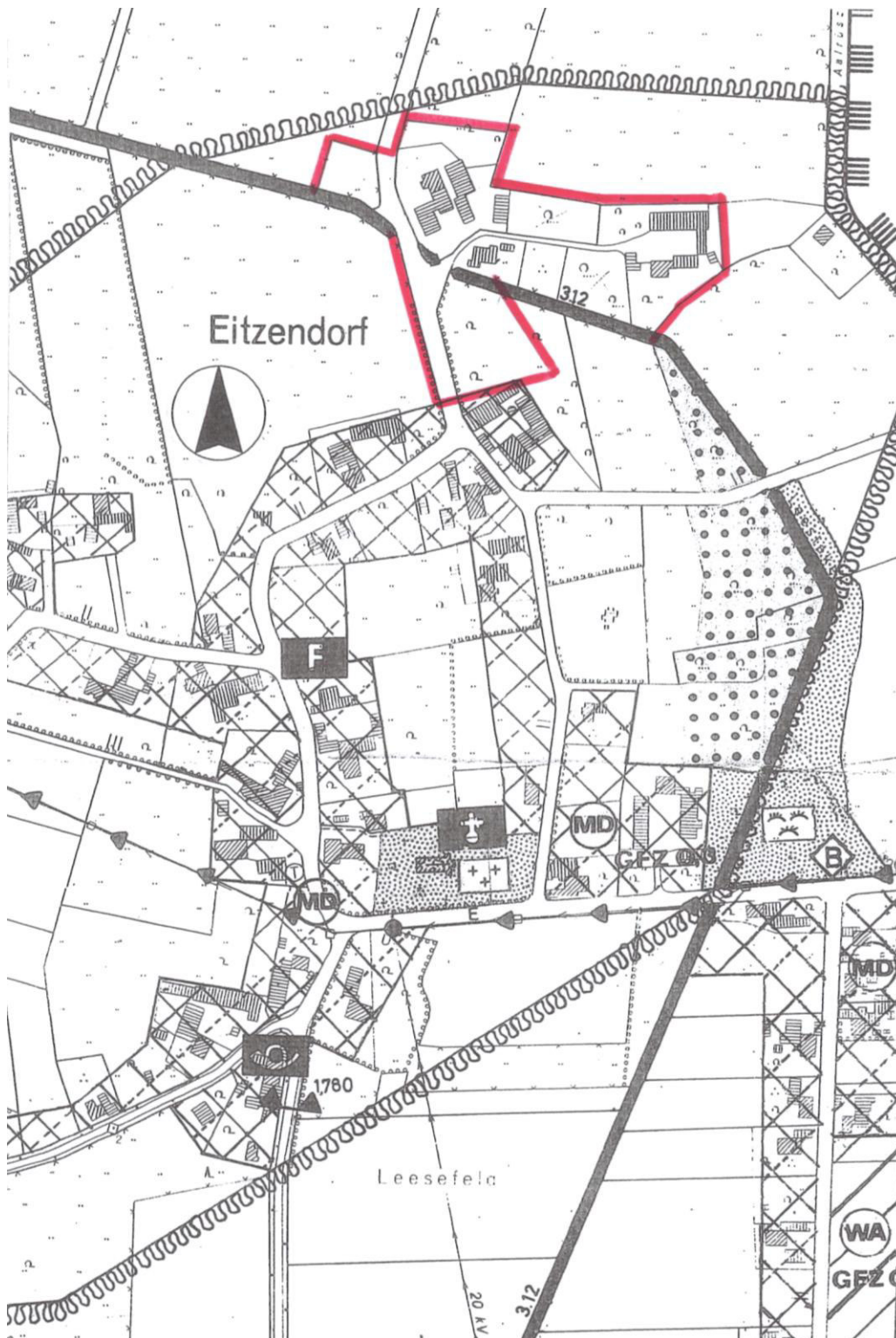


Abbildung: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Nienburg 2003

## 5.0 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Grafschaft Hoya ist am 18.07.1979 von der Bezirksregierung Hannover genehmigt worden. Seit der Bekanntmachung vom 15.10.1979 ist der Flächennutzungsplan wirksam.

Da andere Nutzungen außer „Fläche für die Landwirtschaft“ nicht vorgesehen sind, steht der Flächennutzungsplan dem Planvorhaben nicht entgegen.



## 6.0 STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

### Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Umfeld des Satzungsbereiches ist von einer gemischten Bebauung von landwirtschaftlichen Nutzungen und Wohnen als typische dörfliche Gemengelage (Dorfgebiet) zu bezeichnen.

Durch das bebaute Umfeld sind hinreichend Zulässigkeitsmerkmale im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, vorhanden.



Hofstelle Nr. 2 Wohnhaus



daneben stehendes Scheunengebäude



Blick auf die Wirtschaftsgebäude der Hofstelle



Blick auf das Wohnhaus zur Hofstelle Nr. 1

### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandene Gemeindestraße bzw. durch einen Privatweg sichergestellt.



Blick auf die Gemeindestraße



Blick auf die Privatzuwegung zur Hofstelle Nr. 1

## **7.0 STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT**

### **Entwicklung in den Außenbereich**

Durch die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen strebt die Gemeinde eine Abrundung des Siedlungsgefüges an. Eine unkontrollierte städtebauliche Entwicklung in den Außenbereich hinein findet nicht statt. Es wird ein in der Örtlichkeit nachvollziehbarer Abschluss der Siedlungsentwicklung angestrebt.

### **Art der Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung bestimmt sich im Satzungsgebiet nach den Vorschriften des § 34 BauGB bzw. nach der jeweils in der näheren Umgebung angetroffenen Nutzungsstruktur.

### **Maß der Nutzung / Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse**

Das Maß der baulichen Nutzung regelt sich in allen Aspekten nach den Bestimmungen des § 34 BauGB durch das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung in der jeweiligen näheren Umgebung von Bauvorhaben.

### **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die Bauweise sowie die Stellung der Baukörper auf den Grundstücken und auch die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, hat sich bei der Zulassung von Vorhaben an dem durch die nähere Umgebung vorgegebenen Maß zu orientieren. Dabei wird durch die Festlegung der Satzungstiefe verhindert, dass Baukörper zu weit in den freien Landschaftsbereich hineinrücken.

## **8.0 VERKEHR**

Die verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandene Gemeindestraße bzw. durch einen Privatweg gesichert.

## **9.0 BODENSCHUTZ**

Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist durch den Vorhabenträger unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg/W. zu unterrichten.

## **10.0 IMMISSIONSSCHUTZ**

Der Planbereich liegt in einem landwirtschaftlich strukturierten Bereich, in dem es häufig zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

## 11.0 NATUR UND LANDSCHAFT

Artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung  
Plangala-büro für Garten- & Landschaftsarchitektur : Wietzen

## Einleitung

Zielsetzung der Innenbereichssatzung Nr. 6 der Gemeinde Hilgermissen ist die sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Siedlungsflächen im Ortsteil Eitzendorf.

Parallel zur Erarbeitung der Innenbereichssatzung ergibt sich die Notwendigkeit, die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich des damit verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft zu integrieren und in der Satzung festzusetzen.

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.7.2009 (seit 1.3.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden.

## Lage des Plangebietes

Der Planungsraum liegt am nördlichen Siedlungsraum der Ortslage Eitzendorf. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ca. 30.700 m<sup>2</sup>.

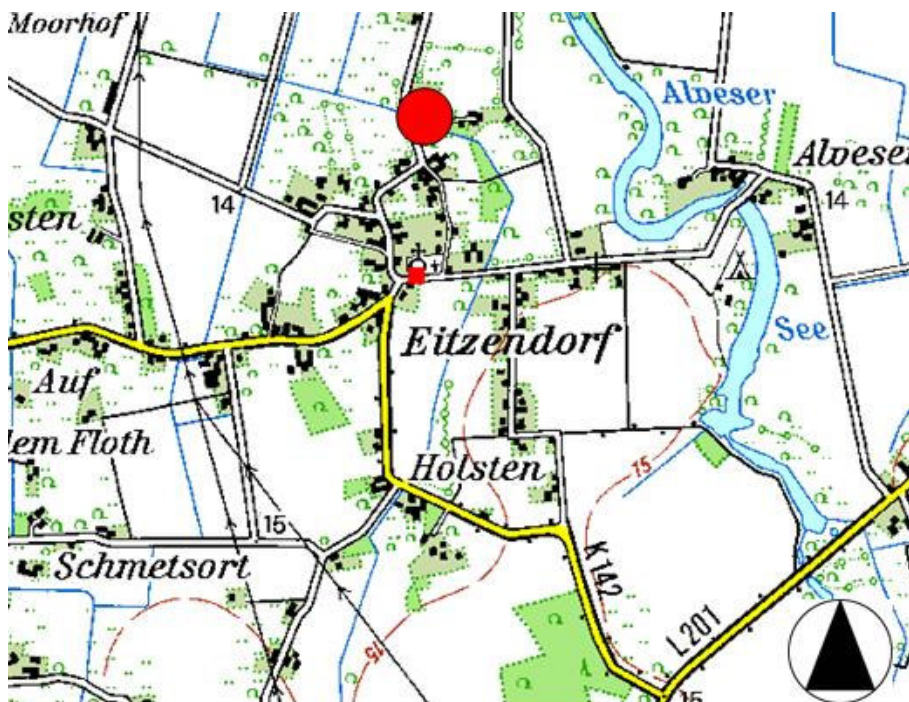


Abb. 1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes

## Städtebauliche Planung - Innenbereichssatzung

Nördlich der Leesele bilden hier die Hoflagen Eitzendorf 1 und 2 sowie das Wohngrundstück Eitzendorf 2A die nördliche Siedlungsgrenze. Teilbereiche der baulich genutzten Flächen der Hofstelle Eitzendorf 3 südlich der Leesele werden ebenso in die Satzung einbezogen und bilden den Übergang zu den baulich genutzten Flächen des Ortsteils. Die Feldgehölze/Waldbereiche zwischen den Hofstellen Eitzendorf 1 und 2 werden in der Satzung durch Pflanzbindung gesichert.

Vorgesehen ist hier, auf den Hofstellen Eitzendorf 1, 2 und 3 eine bauliche Entwicklung entsprechend der angrenzenden baulichen Nutzung zu ermöglichen.



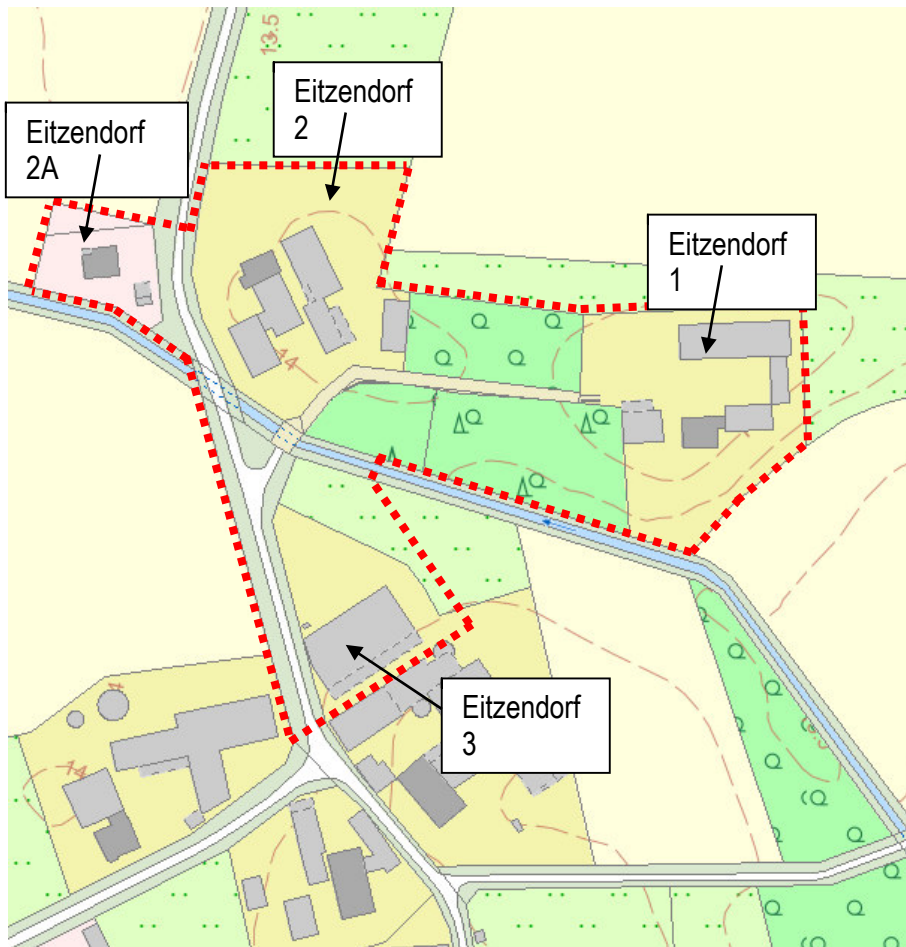


Abb. 2: Abgrenzung Plangebiet

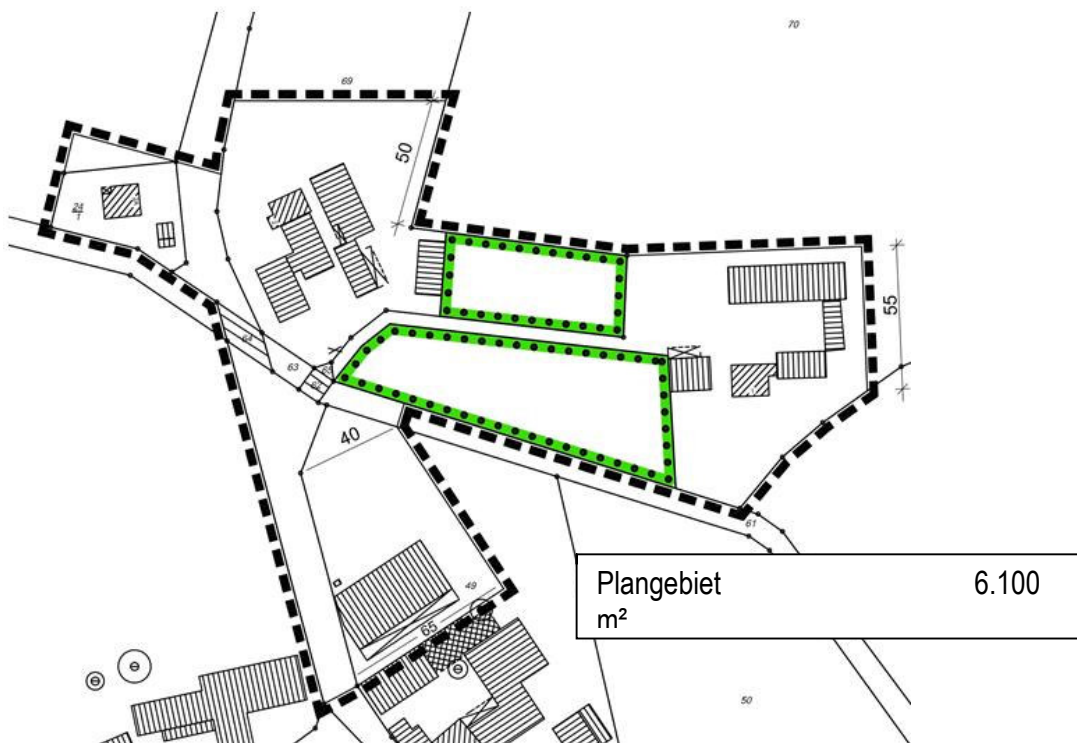


Abb.3: Abgrenzung Plangebiet (Planungsbüro Unger 10-2024, 1:2000 im Original)

### **Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft**

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die potentiell zu erwartenden Wirkfaktoren bei Umsetzung der Bauvorhaben. Die Wirkfaktoren werden für das Plangebiet und die dort vorgesehenen Baumaßnahmen getrennt nach Bau, Anlage und Nutzung zusammengestellt.

<b>Baubedingte Wirkfaktoren</b>
Verlust von Lebensstätten durch Abriss von Gebäuden
Temporäre Flächenbeanspruchung bzw. Bodenauf-/ abtrag (Baustelleneinrichtung, Zufahrten, Arbeitsstreifen, Baufeld, Lagerflächen)
Eingriff in den Gewässer- oder Grundwasserhaushalt
Staubemissionen (Erdmassentransporte)
Schallemissionen, (Baustellengeräusche, Baumaschinen, Fahrzeuge für Transporte)
Visuelle Beunruhigung / Bewegung durch Baubetrieb und Transporte
<b>Anlagebedingte Wirkfaktoren</b>
Dauerhafte Flächenbeanspruchung (Versiegelung)
Veränderung der Geländeoberfläche, (Auf- und Abtrag von Bodenmassen)
Einfügen von Bauwerken
Verlust von Vegetation
<b>Nutzungsbedingte Wirkfaktoren</b>
Verkehr
Schallemissionen (Erschließungsverkehr)
Staubemissionen (Verkehr, Hausbrand)
Lichtemissionen (Außenbeleuchtung)

## Bestandsaufnahme und –analyse

### Heutige Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich der Satzung sind als ländlich geprägtes Dorfgebiet mit land-  
schaftstypischen Bauformen sowie einem Neubau eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes  
(Hofstelle Eitzendorf 3) zu beschreiben. Das Wohnhaus Eitzendorf 2A ist ein freistehendes Einfa-  
milienhaus neueren Datums.



Abb.4: Luftbild

Orts- und Landschaftsbild sind geprägt von den vorhandenen Gehölzflächen (Wald / Feldgehölz),  
Hofgehölzen und Haus- und Nutzgärten mit altem Baumbestand sowie den straßen- und wegebe-  
gleitenden alten Eichen.



Abb. 5: Hofstelle Eitzendorf 1



Abb. 6: Hofstelle Eitzendorf 2 (Haupthaus und abgängiges Stallgebäude)



Abb. 7: Wohnhaus Eitzendorf 2A

Abb. 8: Blick über die Leeslake Richtung Süden Richtung Hofstelle Eitzendorf 3,



Abb. 9: Zufahrt zu den Hofstellen Eitzendorf 1 und 2

## **Schutzgut Mensch**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen.

Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn-, Wohnumfeldfunktion und Erholungsfunktion
- Gesundheit und Wohlbefinden

### **Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion**

Die Flächen des Plangebietes sind von den landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Erholungsnutzungen sind im Plangebiet nicht gegeben. Die Sicherung und die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten der Hofstellen an dieser Stelle führen nicht zu wesentlichen Veränderungen der Wohn- und Erholungsfunktion.

### **Gesundheit und Wohlbefinden**

Der Schutzanspruch der Nachbarschaft ergibt sich aus den Regelungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes und aus der Beurteilung des Umfeldes gemäß den §§ 34 und 35 BauGB.

### **Lärmbelastung**

Das engere und weitere Umfeld ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt und somit einer gewissen Vorbelastung durch landwirtschaftlichen Verkehr und landwirtschaftliche Tätigkeiten unterworfen.

Eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist durch die Schaffung der Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten.

## **Naturräumliche Gliederung und Landschaftseinheiten**

Das Plangebiet liegt in der Naturräumlichen Region "Weser-Aller-Flachland" (Thedinghäuser Vorgeest, 621.04 – Eitzendorfer Lehmplatte). Im LRP werden zudem Landschaftseinheiten (LE) mit einer ähnlichen ökologischen Struktur abgegrenzt. Danach liegt das Plangebiet im Bereich der Hoyaer Lehmplatte (LE 3).

Diese Landschaftseinheit beinhaltet die westseitige Niederterrasse der Weser, nördlich der Stadt Nienburg. Die gesamte Landschaftseinheit ist durch Ackerfluren geprägt und nur schwach durch Gehölzstrukturen gegliedert.

Das Plangebiet ist zu den Streu- und Einzelsiedlungen zu rechnen, die mit ihren Hofgehölzen und den noch erhaltenen siedlungsnahen Grünlandflächen die ackerbaulich geprägte Hoyaer Lehmplatte bereichern.

## **Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

**Biotopbildungsfunktion** Im Bereich der Landschaftseinheit „Hoyaer Lehmplatte“ haben sich auf fluviatilen Ablagerungen vor allem Gley-Braunerde (78 % der Landschaftseinheit) sowie Braunerde (22 %) entwickelt.

Im westlichen Plangebiet findet sich der Bodentyp Tiefer Gley, im östlichen Teilbereich Mittlere Gley-Vega. Die Bodentypen werden mit einer mittleren (Tiefer Gley) bis hohen (Mittlere Gley-Vega) Bodenfruchtbarkeit beschrieben. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine wird als hoch beschrieben.

Schutzwürdige Bodentypen sind im Plangebiet und im Umfeld nicht verzeichnet.

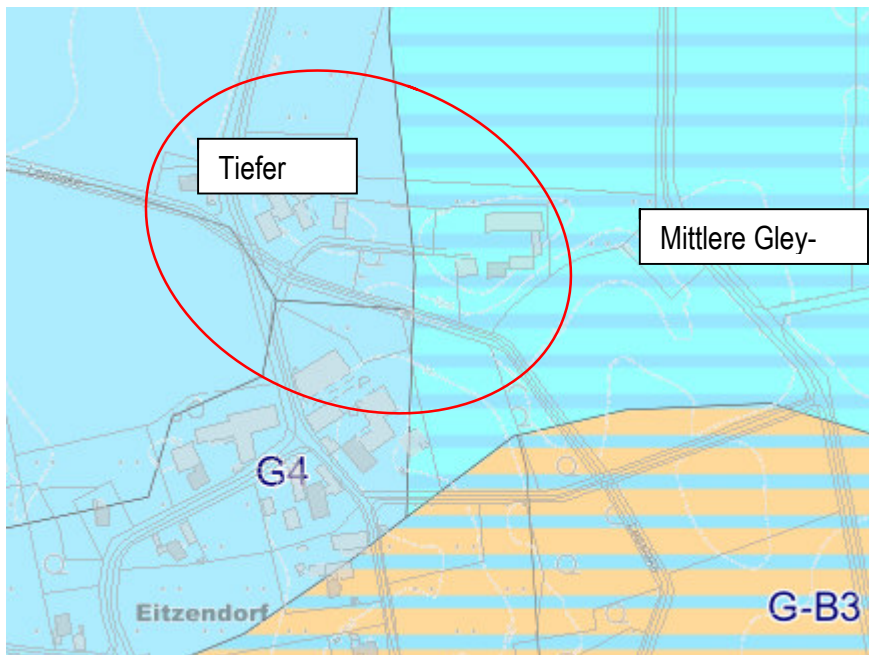


Abb. 10: Bodentypen (Quelle: NIBIS® Kartenserver (2024): Bodenkarte M 1:50.000 - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

### Grundwasserschutzfunktion

Bei der Grundwasserschutzfunktion sind die Funktionsausprägungen teilweise gegenläufig, da hier u.a. die Aufnahmeeigenschaften der Böden von Bedeutung sind. Darüber hinaus spielen der Grundwasserflurabstand und damit die Mächtigkeit des auflagernden Bodenkörpers als Filterschicht eine Rolle. Bei der Passage des Grundwassers durch grundwasserüberdeckende Boden- und Gesteinsschichten werden Verunreinigungen in unterschiedlichem Maße abgebaut oder zurückgehalten. Die Gefährdung des Grundwassers wird deshalb nach der Beschaffenheit und Mächtigkeit der Überdeckung bewertet.

Das Schutzpotential des Grundwassers wird im Plangebiet als gering bewertet (Quelle: NIBIS® Kartenserver (2024): Bodenkarte M 1:50.000 - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover).

Die Abflussregulation der Böden ist auf den nicht bebauten Flächen nicht beeinträchtigt.

### Schutzgut Fläche

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind entsprechend der Bodenschutzklausel nach § 1 a (2) BauGB die Möglichkeiten zur Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Erweiterung der Innenbereichssatzung wird als Maßnahme zur Innenentwicklung betrachtet. Zudem sichert sie hier die Entwicklung bestehender Betriebe.

### Schutzgut Wasser

**Grundwasser** - Der Landschaftsrahmenplan enthält Aussagen zur Grundwasserneubildungsrate und weist Bereiche für den Grundwasserschutz aus. Wichtiges Kriterium zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Grundwasserhaushalts ist die Grundwasserneubildungsrate. Im LK Nienburg reicht die Spanne von unter 100 bis zu 400 mm/a. Die größten Flächenanteile haben Gebiete mit Neubildungsraten von unter 200 mm/a. Das Plangebiet wird mit einer mittleren Neubildungsrate von 151 - 200 mm/a angegeben.

Bei der Passage des Grundwassers durch grundwasserüberdeckende Boden- und Gesteinsschichten werden Verunreinigungen in unterschiedlichem Maße abgebaut oder zurückgehalten. Die Gefährdung des Grundwassers wird deshalb nach der Beschaffenheit und Mächtigkeit der Überdeckung bewertet. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung im Plangebiet wird als gering bewertet.

**Oberflächengewässer** – die Leeslake bildet im östlichen Bereich die südliche Plangebietsgrenze und wird dann Richtung Westen durch zwei Brücken gequert (Zufahrt zu den Hofstellen Eitzendorf 1 und 2 und landwirtschaftlicher Weg gen Norden).

Bei allen baulichen Entwicklungen ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen zur Leeslake einzuhalten.

**Niederschlagswasser** - Nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes besteht die Verpflichtung, unbelastetes Niederschlagswasser - soweit möglich - auf dem Grundstück zu versickern. Ist dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich, ist es auf dem kürzesten Wege gedrosselt einem Vorfluter zuzuleiten.

In der Karte „Durchlässigkeiten der oberflächennahen Gesteine“ ist das Plangebiet als Bereich mit hoher Durchlässigkeit dargestellt. Die Lage der Grundwasseroberfläche ist angegeben zwischen 10 bis 15 (m zu NHN) (Quelle: NIBIS® Kartenserver (2024) Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover). Die Geländeoberfläche liegt bei ca. 14 m (NHN).

Grundsätzlich soll das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickert werden. Ebenso ist eine Nutzung als Brauchwasser zulässig. Entsprechende Regelungen werden in die Satzung übernommen.

### **Schutzgut Luft**

Klima - Makroklimatisch gesehen liegt der Landkreis im Übergangsbereich zwischen Meeres- und Festlandklima und weist so verhältnismäßig warme Sommer und milde Winter auf, er wird dem Klima-Bezirk Weser-Aller-Gebiet zugeordnet. Die häufigste Wetterlage im Laufe des Jahres ist die Westwetterlage. Sie bringt die größten Windgeschwindigkeiten und die stärksten Niederschläge. Bioklimatisch ist fast der gesamte Landkreis der Bioklimastufe des Belastungsklimas zugeordnet.

Durch die Errichtung von Baukörpern und durch die Zunahme der Versiegelung ist mit Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Verhältnisse (z.B. Aufheizungseffekte, Verringerung der Verdunstung) zu rechnen. Auswirkungen auf das Makroklima sind nicht zu erwarten. Aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes sind die Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Klima/Luft als weniger erheblich zu beurteilen.

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

#### *potentielle natürliche Vegetation*

Die potentielle natürliche Vegetation (pnV) nennt diejenigen Pflanzengesellschaften, die sich unter den heutigen Standortbedingungen und auf der Grundlage des derzeitigen regionalen Wildpflanzenbestandes entwickeln würden, wenn alle menschlichen Einflussnahmen auf die Pflanzendecke eingestellt werden. Das Plangebiet zählt zu den Flächen mit der pnV Flattergras-Buchenwald des Tieflandes.

#### *Vorhandene Nutzungen*

Die Flächen im Geltungsbereich der Satzung sind als ländlich geprägtes Dorfgebiet mit landwirtschaftstypischen Bauformen sowie einem Hallenneubau zu beschreiben.

Orts- und Landschaftsbild sind geprägt von den vorhandenen Gehölzflächen (Wald / Feldgehölz), Hofgehölzen und Haus- und Nutzgärten mit altem Baumbestand sowie den straßen- und wegebegleitenden alten Eichen.

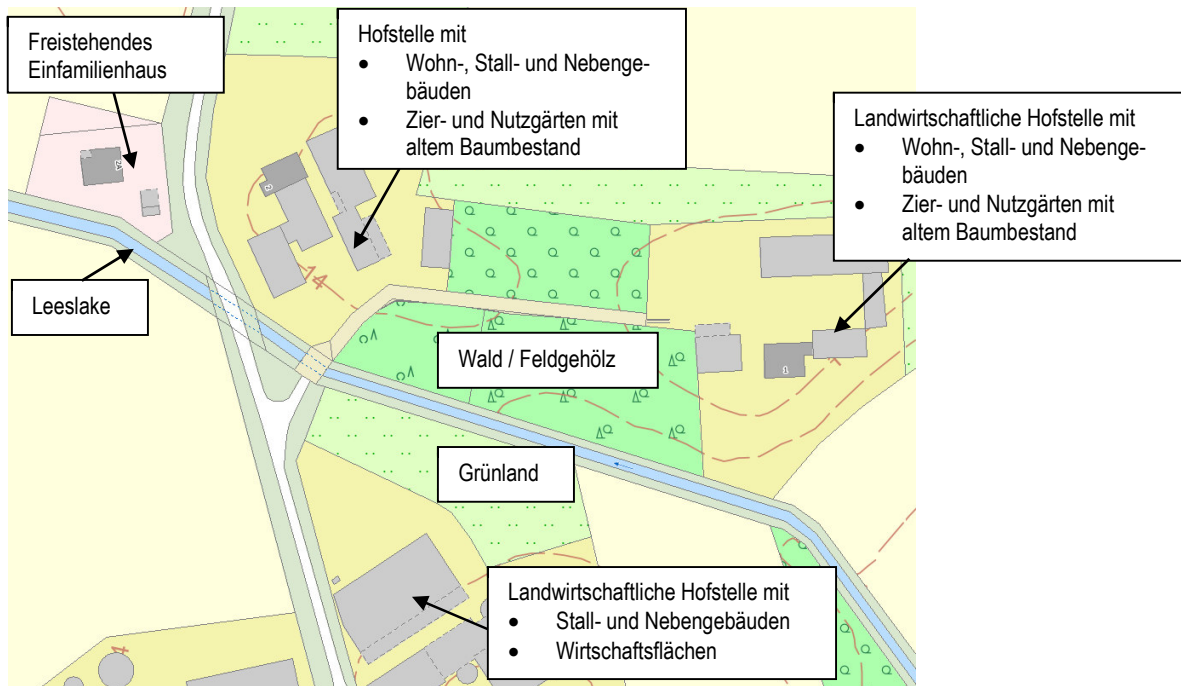


Abb. 11: Biotoptypen im Plangebiet

In der Karte 1 Arten und Biotope (LRP 2020) werden die Grünlandflächen mit mittlerer Bedeutung, die Wald- und Feldgehölzflächen mit hoher Bedeutung für Arten- und Biotope dargestellt

Ausgewiesene naturschutzwürdige Flächen und Biotope mit nationalem oder europäischem Status sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Der Abstand zu den östlich gelegenen Flächen LSG-NI-41 beträgt mindestens 500 m.

### Zielkonzept gemäß LRP 2020

Das Zielkonzept des LRP konzentriert sich auf den Schutz und die Vernetzung der Wald- und Feldgehölzflächen entlang der Leeslake.

### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Nach der Einteilung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Nienburg in Landschaftseinheiten zählt es zur Landschaftseinheit 3 Hoyaer Lehmplatte. Die gesamte Landschaftseinheit ist durch Ackerfluren (72 %) geprägt und nur schwach durch Gehölzstrukturen gegliedert. Kleinflächige Laubwälder (4 %) sind vereinzelt eingestreut. Die Streu- und Einzelsiedlungen mit ihren Hofgehölzen und den noch erhaltenen siedlungsnahen Grünlandflächen bereichern die ackerbaulich geprägte Hoyaer Lehmplatte.

In der Karte 2 „Landschaftsbild“ des Landschaftsrahmenplanes liegt das Plangebiet mit seinen Gehölzstrukturen (Feldgehölze, Einzelbäumen und Baumreihen auf den Höfen und entlang der Straßen und Wege) und hofnahen Grünlandflächen in einem Bereich mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild (teilräumlich gegliederte Ackerlandschaft).

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sind aufgrund der Festsetzungen zur Bestandssicherung der Gehölzstrukturen nicht zu erwarten.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.



Im Plangebiet selbst sind keine in die Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler vorhanden. Dies gilt auch für Kulturgüter oder Sachgüter wie Gebäude o.ä. Der geplante Denkmalschutz für das Wohngebäude der Hofstelle Eitzendorf 1 wurde zwischenzeitlich zurückgezogen.

Soweit bei geplanten Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind die Bestimmungen des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Die Untere Denkmal-schutzbehörde des LK Nienburg/Weser ist unverzüglich zu informieren.

### **Zusammenfassende Bewertung des Bestandes**

Zusammenfassend sind folgende Aussagen zu den Umweltfunktionen festzuhalten:

- Die Bodentypen Tiefer Gley und Mittlere Gley-Vega zählen nicht zu den schützenswerten Böden und haben damit allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Boden.
- Die Grundwassersituation hat **allgemeine** Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser.
- Für das Schutzgut Klima / Luft hat das Plangebiet aufgrund der relativ geringen Ausdehnung **allgemeine** Bedeutung.
- Die Gehölzflächen im Plangebiet haben eine hohe Bedeutung für Arten und Biotope, das Grünland mittlere Bedeutung.
- Die Flächen im Plangebiet selbst haben **eine mittlere** Bedeutung für das Landschaftsbild.

## **Naturschutzfachliche Bewertung des Eingriffs**

Der mit der Versiegelung von Böden verbundene zusätzliche Verlust von Böden (Schutzgut Boden, Schutzgut Grundwasser) und die damit ebenso verbundene Reduzierung der Grundwasserneubildung durch die Ausweisung der Bauflächen ist bei baulichen Entwicklungsabsichten unvermeidbar.

### **Methodisches Vorgehen**

#### **Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen**

Der gesamte Gehölzbestand im Plangebiet wird durch Pflanzbindungen gesichert. Durch diese Festsetzungen wird der Verlust von wertvollen Biotopstrukturen vermieden.

Eine bauliche Entwicklung auf den Hofstellen 1 und 2 ist zudem nur im Bereich der bereits dargestellten Hofanlagen zulässig. Lediglich für die Hofstelle Eitzendorf 3 wird eine bauliche Entwicklung außerhalb der dargestellten Hofstelle auf bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen ermöglicht. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt, Landschaftsbild resultieren entsprechend im Wesentlichen aus der Überbauung von Garten- und Freiflächen innerhalb der Hofflächen (Eitzendorf 1 und 2) und von Grünlandflächen (Eitzendorf 3).

Bei allen baulichen Entwicklungen ist ein mindestens 5 m breiter Gewässerrandstreifen zur Leeslake einzuhalten.

#### **Bewertungsmethode**

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach der vereinfachten Bewertungsmethode „Das Kompensationsmodell“ des Landkreises Osnabrück (2016). Durch die Ermittlung der Biotopwerte vor und nach dem Eingriff lässt sich die qualitative Veränderung der ökologischen Funktionen im Plangebiet dokumentieren.

**Bewertung Bestand:** Die bestehende Bebauung sowie die versiegelten und befestigten Hof-, Wirtschafts- und Wegeflächen werden mit 0 Werteinheiten berücksichtigt.

Für die Bewertung des Bestandes werden die Gärten der Hofstellen Eitzendorf 1 und 2 mit altem Baumbestand mit der Bewertung 1,3 Werteinheiten herangezogen.

Das Grünland (Erweiterung Hofstelle Eitzendorf 3) wird abweichend von der aktuell bereits vorhandenen Nutzung als landwirtschaftliche Lagerfläche mit der Bewertung für Grünland mit 1,3 Werteinheiten berücksichtigt.

**Bewertung Planung:** Eine der Umgebung angepasste Bebaubarkeit wird über eine fiktive GRZ für jede Hofstelle gesondert ermittelt.

#### **Abgrenzung der Eingriffsflächen**

Da in diesem Fall mit der Innenbereichssatzung die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Hofstellen und Grundstücke vorbereitet werden, wird für jede Hofstelle eine gesonderte Eingriffsbewertung zusammengestellt.

**Tabelle 1: Abgrenzung der bewerteten Flächen**

Innenbereichssatzung Nr. 6 - Eitzendorf - Nord	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>nicht in die Bewertung einbezogene Flächen</b>	<b>12.900</b>	
Gewässer Leeslake		500
Feldgehölz- und Waldflächen - Pflanzbindung		6.750
Straßen und Wege inklusive Seitenraum		3.250
Zufahrt Hofstelle Eitzendorf 1 und 2		700
Wohngrundstück Eitzendorf 2A		1.700
<b>in die Bewertung einbezogene Flächen</b>	<b>17.800</b>	
Hofstelle Eitzendorf 1		6.500
Hofstelle Eitzendorf 2		6.900
Hofstelle Eitzendorf 3		3.350
Grünland		1.050
<b>Summe</b>	<b>30.700</b>	<b>30.700</b>

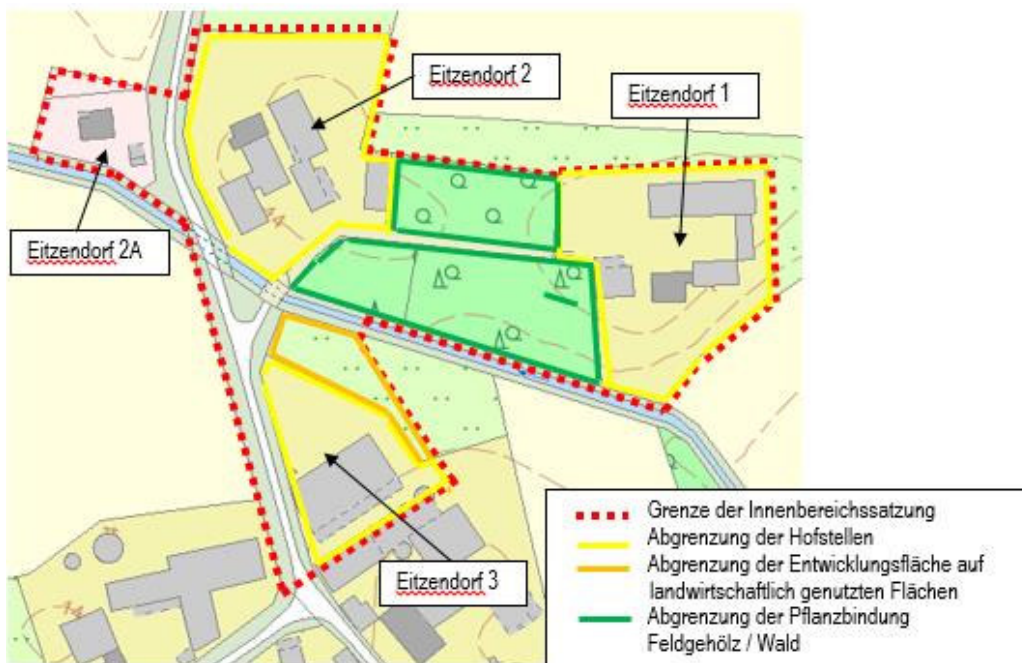


Abb. 12: Abgrenzung der Eingriffsflächen

### Eingriffsbewertung Hofstelle Eitzendorf 1



Abb. 13: Hofstelle Eitzendorf 1 – Karte und Luftbild

Die Hofstelle Eitzendorf 1 ist eine landwirtschaftliche Betriebsstelle. Der Gebäudebestand übersteigt bereits heute eine GRZ von 0,2.

**Bewertung Planung:** Für die Eingriffsermittlung wird von einer Überbaubarkeit mit GRZ 0,3 ausgegangen, um betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Daraus ergibt sich folgendes Bild:

Tab: 2 Bewertung des Bestandes - Eitzendorf 1

Code	Biotoptyp (Osnabrücker Kompensationsmodell)	Fläche in m <sup>2</sup>	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Versiegelte und befestigte Flächen</b>				
OA	Gebäude	1.570	0,0	0
OA	Hof-, Wirtschafts- und Wegeflächen	950	0,0	0
<b>Freiflächen</b>				
PHG	Zier- und Nutzgärten mit altem Baumbestand	3.980	1,3	5.174
<b>Gesamtflächenwert</b>		<b>6.500</b>		<b>5.174</b>

Tab. 3 Bewertung der Planung - Eitzendorf 1

Code	Biotoptyp (Osnabrücker Kompensationsmodell)	Fläche in m <sup>2</sup>	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Versiegelte und befestigte Flächen</b>				
OA	Überbaubare Flächen GRZ 0,3	1.950	0,0	0
OA	zulässige Nebenanlagen	975	0,0	0
<b>Freiflächen</b>				
PHG	Zier- und Nutzgärten mit altem Baumbestand	3.575	1,3	4.648
<b>Gesamtflächenwert</b>		<b>6.500</b>		<b>4.648</b>

Ausgehend von einer Überbaubarkeit mit GRZ 0,3 steigt der Anteil an überbauten, versiegelten und befestigten Flächen um 405 Quadratmeter (2.520 im Bestand / 2.925 m<sup>2</sup> in der Planung). Daraus ergibt sich ein Defizit von **526 Werteinheiten**, das außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden muss.

**Eingriffsbewertung Hofstelle Eitzendorf 2**



Abb. 14: Hofstelle Eitzendorf 2 – Karte und Luftbild

Die Hofstelle Eitzendorf 2 ist keine landwirtschaftliche Betriebsstelle mehr.

Auf der Hofstelle Eitzendorf 2 wurde ein Bestandsgebäude (ca. 310 m<sup>2</sup>) bereits abgerissen. An dieser Stelle ist ein Neubau vorgesehen. Weiterhin ist ein Stallgebäude (ca. 400 m<sup>2</sup>) aus den 50er Jahren abgängig und für den Abriss vorgesehen. Die übrigen Gebäude sollen erhalten bleiben.

**Bewertung Planung:** Unter Berücksichtigung des geplanten Rückbaus des Stallgebäudes und da die Hofstelle nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, wird hier für die Eingriffsermittlung von einer Überbaubarkeit mit GRZ 0,2 ausgegangen.

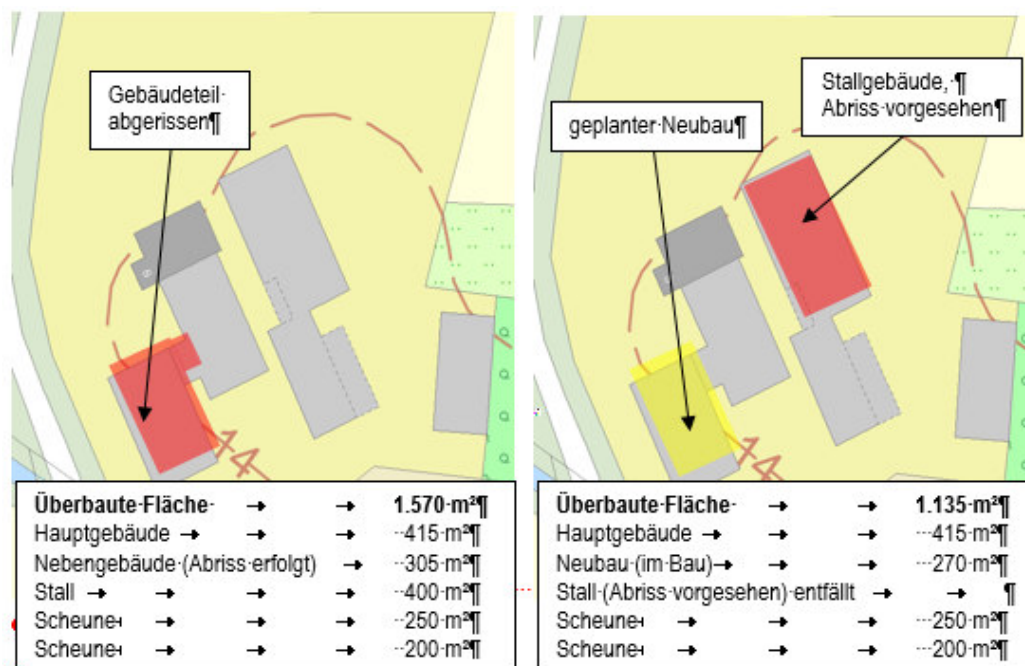


Abb. 15: Gebäude-Bestand und Planung

Daraus ergibt sich folgendes Bild:

**Tab: 4 Bewertung des Bestandes - Eitzendorf 2**

Code	Biotoptyp (Osnabrücker Kompensationsmodell)	Fläche in m <sup>2</sup>	Gesamt wert	Einzelflä- chenwert
	<b>Versiegelte und befestigte Flächen</b>			
OA	Gebäude (einschließlich abgerissener und zum Abriss vorgesehener Gebäude)	1.570	0,0	0
OA	Hof-, Wirtschafts- und Wegeflächen	450	0,0	0
	<b>Freiflächen</b>			
PHG	Zier- und Nutzgärten mit altem Baumbestand	4.880	1,3	6.344
	<b>Gesamtflächenwert</b>	<b>6.900</b>		<b>6.344</b>

**Tab. 5 Bewertung der Planung - Eitzendorf 2**

Code	Biotoptyp (Osnabrücker Kompensationsmodell)	Fläche in m <sup>2</sup>	Gesamt wert	Einzelflä- chenwert
	<b>Versiegelte und befestigte Flächen</b>			
OA	Überbaubare Flächen GRZ 0,2	1.380	0,0	0
OA	zulässige Nebenanlagen	690	0,0	0
	<b>Freiflächen</b>			
PHG	Zier- und Nutzgärten mit altem Baumbestand	4.830	1,3	6.279
	<b>Gesamtflächenwert</b>	<b>6.900</b>		<b>6.279</b>

Daraus ergibt sich ein Defizit von

**-65** Werteinheiten

Auf Grundlage der aktuellen Planung (siehe Abbildungen) sinkt die überbaute Fläche um ca. 435 Quadratmeter (1.570m<sup>2</sup> im Bestand / 1.135 m<sup>2</sup> in der Planung).

Ausgehend von einer Überbaubarkeit mit GRZ 0,2 verbleiben damit ca. 245 Quadratmeter (1.380 m<sup>2</sup> gemäß GRZ 0,2 / 1.135 m<sup>2</sup> gemäß aktueller Planung) für zukünftige Bauabsichten.

Rein rechnerisch ergibt sich aus der Bilanzierung ein Defizit von 65 Werteinheiten. Da mit der vorliegenden Eingriffsermittlung gemäß GRZ 0,2 jedoch durch die Entsiegelungsmaßnahmen eine Reduzierung der Versiegelung gegenüber dem aktuellen Bestand erreicht werden kann, kann die naturschutzfachliche Eingriffsermittlung an dieser Stelle als ausgeglichen betrachtet werden.

### Eingriffsbewertung Hofstelle Eitzendorf 3

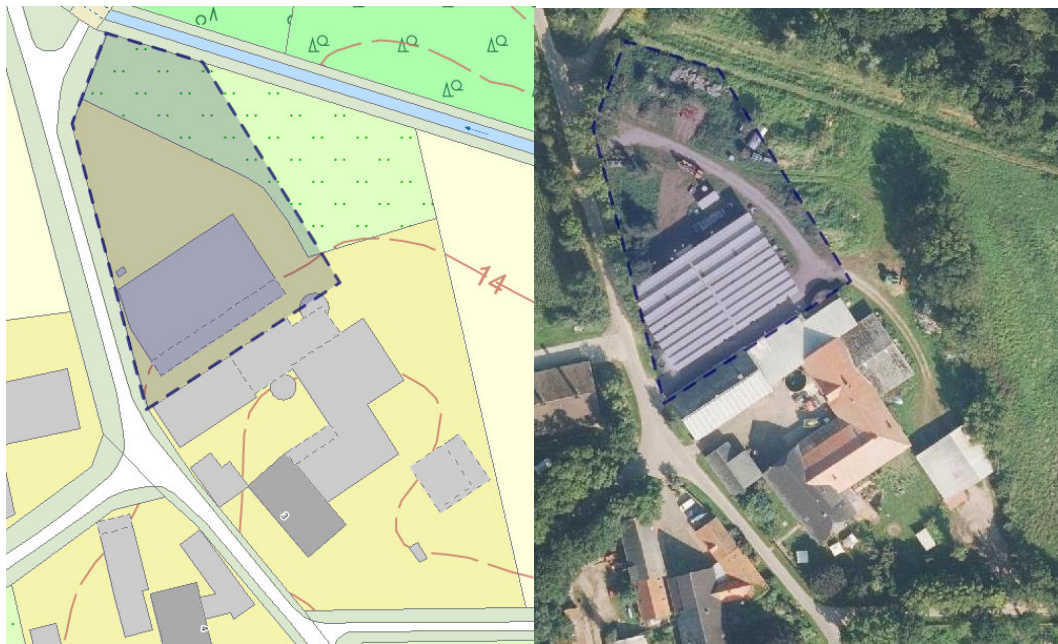


Abb. 16: Hofstelle Eitzendorf 3 – Karte und Luftbild

Der hier zu betrachtende Teilbereich des Plangebietes umfasst insgesamt 4.400 m<sup>2</sup>. Der überwiegende Teil (3.350 m<sup>2</sup>) ist bereits heute als Teilbereich der Hofstelle Eitzendorf 3 dargestellt, die übrigen 1.050 m<sup>2</sup> werden als Grünland dargestellt. Der Gebäudebestand übersteigt bereits heute eine GRZ von 0,3. Das Grünland wird abweichend von der Nutzung als landwirtschaftliche Lagerfläche mit der Bewertung für Grünland mit 1,3 Werteinheiten berücksichtigt. Daraus ergibt sich folgendes Bild:

Tab. 6 Bewertung des Bestandes - Eitzendorf 3

Code	Biotoptyp (Osnabrücker Kompensationsmodell)	Fläche in m <sup>2</sup>	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Versiegelte und befestigte Flächen</b>				
OA	Gebäude	1.100	0,0	0
<b>Freiflächen</b>				
EL	Landwirtschaftliche Lagerflächen, Hof-, Wirtschafts- und Wegeflächen, verdichtet, unbefestigt	1.350	0,5	675
GRR	Randflächen der Lagerflächen, Wiesenflächen (Scherrasen) mit Strauchinseln in den Randbereichen	900	1,3	1.170
GI	Grünland	1.050	1,3	1.365
<b>Gesamtflächenwert</b>		<b>4.400</b>		<b>3.210</b>

Tab. 7 Bewertung der Planung - Eitzendorf 3

Code	Biotoptyp (Osnabrücker Kompensationsmodell)	Fläche in m <sup>2</sup>	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Versiegelte und befestigte Flächen</b>				
OA	Überbaubare Flächen GRZ 0,4	1.760	0,0	0
OA	zulässige Nebenanlagen	880	0,0	0
<b>Freiflächen</b>				
GRR	Wiesenflächen (Scherrasen), Strauchinseln in den Randbereichen	1.760	1,3	2.288
<b>Gesamtflächenwert</b>		<b>4.400</b>		<b>2.288</b>

**Bewertung Planung:** Da diese Teilfläche als Entwicklungsfläche der Hofstelle Eitzendorf 3 zu bewerten ist und der Gebäudebestand bereits eine GRZ von 0,3 überschreitet, wird für die Eingriffsermittlung von einer Überbaubarkeit mit GRZ 0,4 ausgegangen, um betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Ausgehend von einer Überbaubarkeit mit GRZ 0,4 steigt der Anteil an überbaubaren Flächen um 660 m<sup>2</sup> (1.100 im Bestand / 1.760 m<sup>2</sup> in der Planung). Daraus ergibt sich ein Defizit von **922 Werteinheiten**, das außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden muß.

### **Eingriffsbewertung Zusammenfassung**

In der Zusammenfassung der 3 Teilbereiche ergibt sich folgendes Bild.

Für den Teilbereich Hofstelle Eitzendorf 2 ergibt sich bei Annahme einer GRZ 0,2 rein rechnerisch aus der Bilanzierung ein Defizit von 65 Werteinheiten. Die Entsiegelungsmaßnahmen führen jedoch in der Gesamtschau zur Reduzierung der Versiegelung gegenüber dem aktuellen Bestand. Vor diesem Hintergrund kann die naturschutzfachliche Eingriffsermittlung an dieser Stelle als ausgeglichen betrachtet werden.

<b>Eingriffsbereich</b>	<b>Kompensationsbedarf in Werteinheiten</b>
Hofstelle Eitzendorf 1	526
Hofstelle Eitzendorf 3	922
<b>Summe</b>	<b>1.448</b>



## Kompensation des Eingriffs

### Lage der Kompensationsflächen

Als Flächen für Kompensationsmaßnahmen kann in der Gemarkung Eitzendorf in der Flur 3 ein Teilbereich des Flurstücks 82 (Gesamtfläche ca. 6,9 ha) zur Verfügung gestellt werden. Die Fläche liegt ca. 500 m südöstlich der Innenbereichssatzung.

Die Fläche wird als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Südlich des unbefestigten Feldweges, der bis zum Alveser See führt, grenzen Flächen des Campingplatzes an.

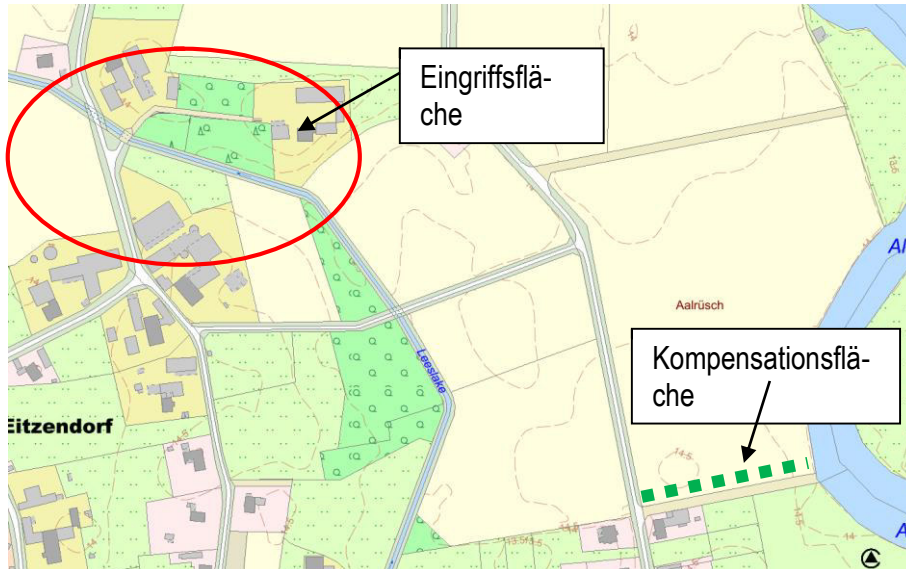


Abb. 17: Lage der Kompensationsflächen

### Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen

Nördlich des Feldweges wird auf der gesamten Breite des Flurstücks (162 m) ein 10 m breiter Streifen (1.620 m<sup>2</sup>) für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt. Damit kann eine Eingrünung der südlich angrenzenden Siedlung zur nördlichen Ackerlandschaft mit Verbindung zum Alveser See (Biotopverbund) erreicht werden.



Abb. 18: Karte und Luftbild Kompensationsflächen

Vorgesehen ist hier die Pflanzung einer fünfreihigen freiwachsenden Hecke mit vorgelagertem Krautsaum.

Die Hecke ist wie folgt herzustellen: Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 50 - 80 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m. Mindestens alle 8m ist ein Baum I. oder II. Ordnung (Pflanzqualität: Heister. 2 x verpflanzt, 150-250 cm) zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Liste zu entnehmen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen, vor Beeinträchtigungen (Wildverbiß, Wühlmäuse) zu schützen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

### Gewährleistung der Umsetzung

**Umsetzungsfrist:** Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist spätestens in der Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) nach Baubeginn auf der Hofstelle Eitzendorf 1 bzw. Eitzendorf 3 durchzuführen.

**Gewährleistung:** Mit der Eintragung einer Baulast zugunsten des Landkreises Nienburg/Weser wird die Durchsetzung einer ausschließlich an ökologischen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten orientierten Bewirtschaftung und Pflege nach Maßgabe der Innenbereichssatzung gewährleistet.

**Sicherung:** Die Sicherung der Kompensation für diese Satzung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde Hilgermissen abschließend geregelt.

### Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme kann eine Aufwertung um 1.458 Werteinheiten erreicht. Damit kann der Eingriff im Plangebiet (1.448 Werteinheiten auf den Hofstellen Eitzendorf 1 und 3) als ausgeglichen betrachtet werden.

**Tab: 8 Bewertung des Bestandes - Kompensationsflächen**

Code	Biototyp (Osnabrücker Kompensationsmodell)	Fläche in m <sup>2</sup>	Gesamtwert	Einzelflächenwert
AC	Acker	1.620	0,9	1.458
<b>Gesamtflächenwert</b>		<b>1.620</b>		<b>1.458</b>

**Tab. 9 Bewertung der Planung - Kompensation**

Code	Biototyp (Osnabrücker Kompensationsmodell)	Fläche in m <sup>2</sup>	Gesamtwert	Einzelflächenwert
PK	freiwachsende Hecke	1.620	1,8	2.916
<b>Gesamtflächenwert</b>		<b>1.620</b>		<b>2.916</b>

## Artenschutz

### Artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.7.2009 (seit 1.3.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden.

Dies kann u.a. mittels einer faunistischen Potenzialabschätzung zur Ermittlung möglicher Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (Artenschutzprüfung) durchgeführt werden.

Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Bei Zuwiderhandlungen gegen die Artenschutzbestimmungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69ff BNatSchG.

Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes sind in § 44 BNatSchG formuliert, der in Absatz 1 für die besonders geschützten und die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Zugriffsverbote beinhaltet.

So ist es gemäß § 44 (1) BNatSchG verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei dem geplanten Eingriff können Arten, die nach § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. Die besonders geschützten bzw. streng geschützten Tier- und Pflanzenarten werden in § 7 (2) Nr. 13 bzw. Nr. 14 BNatSchG definiert. Als besonders geschützt gelten demnach:

- a) Arten des Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU- Artenschutzverordnung),
- b) nicht unter a) fallende, in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora- Habitat-Richtlinie) geführte Arten,
- c) alle europäischen Vogelarten und
- d) Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) BNatSchG aufgeführt sind.

Den europäischen Vogelarten kommt im Schutzregime des § 44 (1) BNatSchG eine Sonderstellung zu:

- gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt.
- weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EU-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

Bei den streng geschützten Arten handelt sich um besonders geschützte Arten, die aufgeführt sind in:

- a) Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung),
- b) Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) oder
- c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 (2) BNatSchG aufgeführt sind.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht relevant sind im vorliegenden Fall die europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten. Auf diese wird im Folgenden entsprechend eingegangen, d.h., es wird eine Abschätzung des Lebensraumpotentials dieser artenschutzrechtlich bedeutenden Gruppen im Eingriffsbereich vorgenommen.

Wenn es erforderlich wird, müssen für diese Arten vor Realisierung der Baumaßnahmen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen (CEF ist die Abkürzung für "continuous ecological functionality-measures" = Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) festgesetzt werden. Können Verbotstatbestände auch mit Hilfe von CEF-Maßnahmen nicht verhindert werden, so ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

Im artenschutzrechtlichen Kontext nicht relevant sind für das geplante Vorhaben die ausschließlich national geschützten Arten bzw. weitere Differenzierungen des rechtlichen Schutzstatus, die auf nationale Regelungen zurückgehen. Diese Arten werden wie alle nicht geschützten Arten im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

### **Methodik**

Die Ermittlung des betroffenen Artenspektrums erfolgt mittels einer Potentialanalyse.

Grundlage dafür bildet zunächst die Habitatausstattung des Plangebietes. Bei der Einschätzung der naturschutzfachlichen Bedeutung des Gebietes für die Fauna werden zunächst die faunistisch bedeutsamen Strukturen, die sich im Gelände erkennen lassen, betrachtet: Hierzu zählen Gebäude, offene Flächen und Gehölze sowie auch der Gesamtkomplex unter Berücksichtigung des umliegenden Geländes (siehe dazu Abb. Biotoptypen im Plangebiet).

Es werden dabei keine systematischen Kartierungen von Tierartengruppen wie Fledermäuse oder Brutvögeln durchgeführt, jedoch auf potenzielle Lebensstätten von Tieren ein besonderes Augenmerk gelegt (Höhlungen, Altbäume, Horste bzw. Nester). Die Auswahl der potenziellen Arten erfolgt einerseits nach ihren Lebensraumansprüchen (ob die Habitate geeignet erscheinen) und andererseits nach ihrer regionalen Verbreitung.

### **Potentialabschätzung Arten und Biotope**

Weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten. Daher kann der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich der Satzung und seine unmittelbare Umgebung beschränkt werden.

### **Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen**

Für den Geltungsbereich der Satzung sind folgende Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Der gesamte Gehölzbestand im Plangebiet wird durch Pflanzbindungen gesichert. Durch diese Festsetzungen wird der Verlust von wertvollen Biotopstrukturen (z.B. Alte Einzelbäume) vermieden.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt, Landschaftsbild resultieren entsprechend im Wesentlichen aus der Überbauung von Garten- und Freiflächen innerhalb der Hofflächen (Eitzendorf 1 und 2) und von Grünlandflächen (Eitzendorf 3). Bei allen baulichen Entwicklungen ist ein mindestens 5 m breiter Gewässerrandstreifen zur Leeslake einzuhalten.

### **Bedeutung des Plangebietes für Arten und Biotope**

Ausgewiesene naturschutzwürdige Flächen und Biotope mit nationalem oder europäischem Status sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist keine vertiefende Bestandserfassung von Tierartengruppen erforderlich.

## Potentialabschätzung zu den Artengruppen

### Potenzialabschätzung Fledermäuse

Allgemein: Unter den Fledermäusen sind Arten vertreten, die häufig und verbreitet in dörflichen Siedlungen vorkommen und hier vor allem innerhalb von Gebäuden ihre Quartiere beziehen wie z.B. die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), als auch Arten, die auf alte, höhlenreiche Bäume angewiesen sind oder (fast) nur in Wäldern leben. Von Bedeutung sind u.a. die Wander- und Jagdhabitats, die sich oftmals an linearen Strukturen wie Schneisen, Hecken oder Gewässerläufen orientieren. Alle Fledermausarten gelten als streng geschützte Art gemäß Bundes-Artenschutzverordnung; darüber hinaus werden sie in der Roten Liste Niedersachsen geführt.

Bedeutung des Plangebietes für Fledermäuse: Das Gebiet und das nähere Umfeld besitzen mit den vorhandenen Gehölz- und Obstwiesenflächen sowie den umgebenden Gärten Lebensraumpotentiale für Fledermausarten (Wochenstuben, Jagdhabitats). Das Plangebiet und angrenzende Siedlungsflächen scheinen als Fledermaus-Lebensraum geeignet zu sein (ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Nebenanlagen, Schuppen und Scheunen sowie ähnliche Versteckmöglichkeiten, ältere Bäume). Einzelne Individuen der o.g. Arten sind entsprechend nicht auszuschließen.

Insgesamt wird dem Planungsraum daher eine Bedeutung für Fledermäuse beigemessen.

### Potenzialabschätzung Reptilien

Allgemein: Die in Niedersachsen noch vorkommenden Reptilienarten beschränken sich auf wenige Arten, die zumeist auf mageren, trocken-sandigen Lebensräumen oder aber in Mooren und Nasswiesen vorkommen können. In der "Normallandschaft" sind bestenfalls Arten wie die Blindschleiche oder auch die Waldeidechse anzutreffen, wobei der Kenntnisstand über die Verbreitung insgesamt Lücken aufweist.

Bedeutung des Plangebietes für Reptilien: Die Flächen des Plangebiets sowie die angrenzenden Siedlungsräume bieten kaum geeigneten Lebensraum für Reptilien. Es ist anzunehmen, dass Reptilien durch die Maßnahme nicht betroffen sein werden und keine Lebensräume zerschnitten werden.

### Potenzialabschätzung Amphibien

Allgemein: Neben artspezifisch unterschiedlich ausgeprägten Gewässern zur Balz-, Laich- und Larvalzeit, handelt es sich bei den Landlebensräumen der Amphibien meist um strukturreiche Landschaften, die genügend Nahrungs- und Versteckmöglichkeiten bieten. Hierzu zählen Laub- und Laubmischwälder, Hecken mit Saumstrukturen, Bracheflächen, Grabenränder, breite Feldraine sowie ferner auch strukturreiche, extensive Gärten. Daneben halten sich einige Froscharten ganzjährig im Gewässer auf. Andere sind auf sandig-magere Landlebensräume angewiesen und können sich sogar in sandige Ackerflächen bis zu ca. 1m tief im Winterhalbjahr eingraben (Knoblauchkröte). Aufgrund der z.T. mehrfach im Jahr stattfindenden Wanderungen von bis zu 3 km sind auch die Wanderkorridore bzw. die funktionalen Beziehungen zwischen Laich-, Sommer- und Winterhabitat zu berücksichtigen.

Bedeutung des Planungsgebietes für Amphibien: Im Plangebiet bzw. angrenzenden Bereichen befinden sich nur vereinzelt Kleingewässer. Die Freiflächen des geplanten Baugebiets sind grundsätzlich von geringer Bedeutung für Amphibien. Für Arten offener Landlebensräume wie Kreuz- oder Knoblauchkröte scheint sowohl die Bodenart, die umliegenden Strukturen als auch die Qualität der defizitären Laichgewässer ungeeignet. Für etwaige Wanderungen zwischen Zierteichen der Siedlung und Sommer- bzw. Winterlebensräumen wird angenommen, dass eher Randstrukturen z.B. entlang von Hecken genutzt werden und die Freifläche weitestgehend gemieden wird. Es ist allerdings nicht vollkommen auszuschließen, dass in Einzelfällen auch die Freifläche bei Wanderungen frequentiert wird, so dass eine Bebauung u.U. Barrierewirkung haben könnte. Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass Wanderungen im gesamten Bereich nur in äußerst geringem Umfang stattfinden.

## **Insekten**

Allgemein: die nachfolgend beschriebenen Auswirkungen von Lichtemissionen treffen auf zahlreiche Arten zu, die nach der Bundesartenschutzverordnung sowie nach der FFH-Richtlinie besonders oder streng geschützt sind.

Auswirkungen von Lichtemissionen: Zwei Formen schädlicher Wirkung künstlicher Lichtquellen auf Tiere lassen sich unterscheiden: der direkte Tod an Lichtquellen und indirekte Wirkungen in Form von Verhaltensänderungen.

Durch Lichtemissionen werden vor allem dämmerungs- und nachtaktive Insekten wie Nachtfalter, Käfer, Zweiflügler oder Köcherfliegen beeinträchtigt. So können an einer Lichtquelle in einer Nacht mehrere Tausend Insekten zu Grunde gehen. Dies hat im Extremfall das lokale Erlöschen einer Insektenpopulation zur Folge. Eine weitere Wirkung des künstlichen Lichtes liegt in der Beeinflussung des Verhaltens der Insekten. Durch die oft stundenlange Ablenkung der häufig nur kurzlebigen Tiere wird die Partnerfindung verhindert, so dass keine Fortpflanzung mehr stattfindet. Dies kann zu weiteren erheblichen Populationsverlusten führen. Dabei werden die Fluginsekten im Umfeld einer Lichtquelle über Entfernungen von 100 – 500m angelockt (durch exponiert stehende Lichtquellen können wandernde Insekten sogar über Distanzen von 5 bis 10 km angelockt werden).

### **Potenzialabschätzung Brutvögel:**

Bedeutung des Planungsgebietes für Brutvögel: Das Gebiet selbst besitzt mit den vorhandenen Gehölzstrukturen (Feldgehölze, Wald, alte Einzelbäume), dem Grünland sowie den landwirtschaftlichen Nebengebäuden und umgebenden Gärten Lebensraumpotentiale für Brutvögel. Hier ist das Vorkommen dauerhafter Lebensstätten wertgebender Vogelarten zu erwarten. Nester an Gebäuden, die von ortstreuen Arten (z.B. Schwalben, Mauersegler) als dauerhafte Lebensstätte genutzt werden, sind ganzjährig geschützt. Einmalige Lebensstätten, wie Singvogel- und Hornissennester, können nach der Fortpflanzungsperiode (Februar bis Oktober / Oktober / November) entfernt werden.

Vorausgesetzt werden im Plangebiet selbst weiterhin typische, auf Störungen relativ unempfindliche Singvogelarten, wie z.B. Elster, Haussperling, Hausrotschwanz, Bachstelze, Mönchsgrasmücke, Amsel, Buchfink, Kohl- und Blaumeise, etc., welche Gebäudenischen oder die Gehölze der angrenzenden Gärten und als Brutreviere nutzen. Der Verlust der Freiflächen als potenzielles Nahrungshabitat dieser Arten dürfte aufgrund des großen Angebotes adäquater Flächen in der Umgebung zu vernachlässigen sein. Hier sind zu nennen die angrenzenden Gärten und Freiflächen mit Hecken, Strauchgruppen und Bäumen und Baumgruppen.

### **Zusammenfassung:**

Die wertvollen Biotopstrukturen sind durch Pflanzbindungen geschützt. Neben diesen geschützten Bereichen besitzt das Gebiet keine wesentliche Relevanz im Hinblick auf einzelne geschützte Tierarten oder den Artenschutz allgemein. Aus den dargestellten Gründen sind auf der Bauleitplanungsebene keine weitergehenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Gebiet erforderlich.

Artenschutzrechtlich sind im Plangebiet unter Berücksichtigungen der einschlägigen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes für die Umsetzungsebene keine erheblichen Konflikte zu erwarten.

Zur Gewährleistung der Umsetzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen werden folgender Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen in den Festsetzungskatalog übernommen:

- Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen auf der Umsetzungsebene
- Vorgaben zur Baufeldherrichtung
- Außenbeleuchtung (Insektenschutz)

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die ökologischen Funktionen in Bezug auf die lokalen Populationen der vorkommenden Arten erhalten bleiben und keine Verbotsatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden.

## Hinweise für die Innenbereichssatzung

### Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

1. **Artenschutzrechtliche Bestimmungen auf der Umsetzungsebene:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Satzung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
2. **Baufeldherrichtung:** Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss von Gebäuden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen von § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen / in den betroffenen Gehölzen / Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde Hilgermissen ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.
3. **Sichtkontrolle vor Beginn der Arbeiten:** Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und / oder dem Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuzuziehen. Ggf. werden vorgezogenen Ausgleichs-, Ersatz- oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.
4. **Außenbeleuchtung (Insektenschutz):** Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

### Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Alle Bäume im Plangebiet mit einem Stammdurchmesser von  $\geq 20$  cm, gemessen in 1 m Höhe, sind in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln und bei natürlichem Ausfall zu ersetzen (Pflanzenarten siehe Pflanzliste, Pflanzqualität mind. 18-20 cm).

Sollte in einem begründeten Einzelfall das Erhaltungsgebot nicht möglich sein, sind die zu fällenden Bäume zusätzlich zur bilanzierten Bodenversiegelung und -überbauung wie folgt auszugleichen.:

1:1	Stammdurchmesser in 1 m Höhe	bis 0,4 m / Stammumfang bis 1,25m
1:2	Stammdurchmesser in 1 m Höhe	bis 0,6 m / Stammumfang 1,26 bis 2 m
1:3	Stammdurchmesser in 1 m Höhe	bis 1,1 m / Stammumfang 3,01 bis 3,5 m
1:4	Stammdurchmesser in 1 m Höhe	> 1,1 m / Stammumfang > 3,5 m

### Externe Kompensation

Als Flächen für Kompensationsmaßnahmen werden in der Gemarkung Eitzendorf in der Flur 3 Teilbereiche des Flurstücks 82 (Teilbereich 1.620 m<sup>2</sup>, Gesamtfläche ca. 6,9 ha) zur Verfügung gestellt werden.

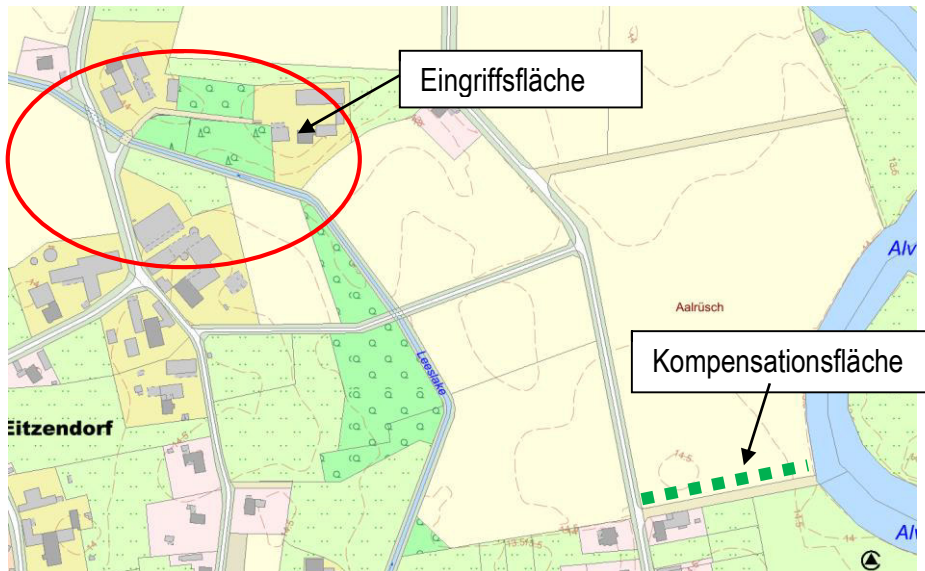


Abb. 19: Lage der Kompensationsflächen

Vorgesehen ist hier die Pflanzung einer fünfreihigen freiwachsenden Hecke mit vorgelagertem Krautsaum.

Die Hecke ist wie folgt herzustellen: Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 50 - 80 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m. Mindestens alle 8m ist ein Baum I. oder II. Ordnung (Pflanzqualität: Heister. 2 x verpflanzt, 150-250 cm) zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Liste zu entnehmen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen, vor Beeinträchtigungen (Wildverbiß, Wühlmäuse) zu schützen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

### Gewährleistung der Umsetzung

#### Umsetzungsfrist:

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist spätestens in der Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) nach Baubeginn auf der Hofstelle Eitzendorf 1 bzw. Eitzendorf 3 durchzuführen.

#### Gewährleistung:

Mit der Eintragung einer Baulast zugunsten des Landkreises Nienburg/Weser wird die Durchsetzung einer ausschließlich an ökologischen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten orientierten Bewirtschaftung und Pflege nach Maßgabe der Innenbereichssatzung gewährleistet.

#### Sicherung:

Die Sicherung der Kompensation für diese Satzung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde Hilgermissen abschließend geregelt.



## Pflanzenlisten

### Liste Nr. 1: Standortheimische Gehölze

#### Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

#### Bäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Prunus avium	-	Vogelkirsche

#### Sträucher

Coryllus avellana	-	Haselnuß
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

## **12.0 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG**

### **Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung im Bereich des Plangebietes ist durch Anschluss an das vorhandene zentrale Wasserversorgungsnetz sicher gestellt.

### **Abwasserbeseitigung**

Die schadlose Beseitigung des anfallenden häuslichen Abwassers erfolgt dezentral auf den Hausgrundstücken. Hierzu ist eine Anlage gemäß der Satzung der Samtgemeinde Grafschaft Hoya über die dezentrale Abwasserbeseitigung zu errichten.

### **Oberflächenentwässerung**

Das innerhalb der Flächen des Plangebietes anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem privaten Baugrundstück vollständig zu versickern. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

### **Löschwasser**

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 durch die Samtgemeinde zu sichern. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung 96 m<sup>3</sup>/Std. und ist für einen Zeitraum von zwei Stunden zu gewährleisten.

### **Abfallbeseitigung**

Auf der Grundlage des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sind dem Landkreis als öffentlich-rechtlichem Entsorgungsträger die in seinem Gebiet anfallenden Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen zur Verwertung oder Beseitigung zu überlassen.

### **Elektrizität/Erdgas**

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Erdgas wird durch das Versorgungsnetz der Avacon Netz GmbH sichergestellt.

### **Telekommunikation**

Der Anschluss des Plangebietes an die leitungsgebundenen Telekommunikationseinrichtungen wird im Rahmen der Planumsetzung wahrgenommen.

### **Altablagerungen/Altstandorte**

Die Plangebietsflächen sind nach der landesweiten Erfassung frei von Altablagerungen.

### **Bodenschutz**

Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist durch den Vorhabenträger unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg/W. zu unterrichten.

### **Brand- und Katastrophenschutz**

In der Gemeinde steht für alle Maßnahmen der Brandbekämpfung, des Rettungsdienstes und der technischen Hilfeleistung eine Freiwillige Feuerwehr zur Verfügung.

## 13.0 MASSNAHMEN UND KOSTEN

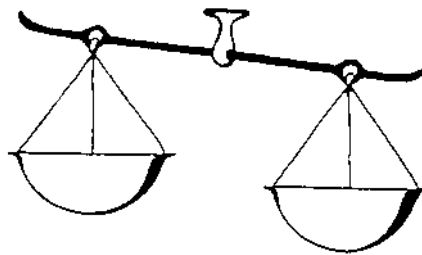
### Kosten

Durch dieses Planverfahren fallen für die Gemeinde keine Kosten an.

### Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 14.0 ABWÄGUNGSVORGANG UND ERGEBNIS



- a) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
- b) Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
- c) Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

## a. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

**KREISZEITUNG**  
Landkreise Diepholz und Nienburg - Hoyaer Wochenblatt  
Mittwoch, 6. November 2024

**Amtliche Bekanntmachung**  
Gemeinde Hilgermissen  
**Verfahren zur Aufstellung der Innenbereichssatzung Nr. 6**  
„Eitzendorf - Nord“  
—gem. § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB—  
**Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2**  
Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeinde Hilgermissen beabsichtigt, die Innenbereichssatzung Nr. 6 „Eitzendorf - Nord“ aufzustellen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Hilgermissen hat in seiner Sitzung am 16.09.2024 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung der Innenbereichssatzung Nr. 6 „Eitzendorf - Nord“ durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilgermissen hat in seiner Sitzung am 22.10.2024 die Auslegung der Innenbereichssatzung beschlossen. Der Entwurf der o.g. Satzung mit Begründung liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Samtgemeinde Grafschaft Hoya, Schloßplatz 2, 27318 Hoya/Weser in der Zeit vom  
**08.11.2024 bis einschließlich 09.12.2024**  
während der Öffnungszeiten  
montags bis freitags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr  
und donnerstags von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr  
sowie nach besonderer Vereinbarung öffentlich aus.

**Internetveröffentlichung**  
Der Entwurf der Innenbereichssatzung ist mit Begründung gemäß § 4a Abs.2 BauGB zu jedermann Einsicht auf der Homepage der Samtgemeinde Grafschaft Hoya, [www.grafschaft-hoya.de](http://www.grafschaft-hoya.de) unter „Aktuelle Meldungen“ während der Auslegungsfrist in der Zeit vom  
**08.11.2024 bis einschließlich 09.12.2024**  
eingestellt und abrufbar.  
Parallel sind die Unterlagen über das Landesportal <https://wvp.niedersachsen.de> zugänglich.

**Ziel und Zweck der Satzung**  
Ziel dieser Satzung ist die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

**Geltungsbereich der Satzung**  
Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich in der Gemarkung Eitzendorf. In dem nachfolgenden Kartenauszug ist der Geltungsbereich durch eine gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.



**Stellungnahmen**  
Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist an [d.krumsieg@hoya-weser.de](mailto:d.krumsieg@hoya-weser.de) übermittelt werden. Bei Bedarf kann die Stellungnahme auch auf anderem Wege abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die o.g. Planung unberücksichtigt bleiben (§ 4a Absatz 5 BauGB).

**Datenschutz**  
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit der Datenschutzgrundverordnung (Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e, DSGVO) und dem Niedersächsischen Datenschutzgesetz (NDStG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt 'Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO)'.

Hoya/Weser, den 05.11.2024  
**Der Gemeindedirektor**

## Stellungnahme von Privatpersonen

### Stellungnahme Innenbereichssatzung Nr. 6 „Eitzendorf – Nord“:

Es wird um Aufnahme des Flurstücks 14/ Flur 4 in die Innenbereichssatzung Nr.6 gebeten.

Weitere Informationen:

- Wir beabsichtigen, auf dem Grundstück eine Immobilie mit mindestens 2 seniorengerechten Wohneinheiten in unmittelbarer Nähe zum Altenheim zu errichten.
- Größe des Flurstückes: ca 6757m<sup>2</sup>
- Das Flurstück grenzt mit 3 von 4 Seiten an den Innenbereich bzw. an bebaute Grundstücke. Es befindet sich in unmittelbarer Verlängerung des B-Planes Nr. 4 Kastanienhof Eitzendorf. Eine Aufnahme des Flurstückes würde somit der folgenden Begründungen der Innenbereichssatzung Nr.6 entsprechen: Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
- Aufgrund der Größe ist das Grundstück für eine wirtschaftliche Nutzung als Ackerland nicht interessant. Die Grundstücksgröße würde eine weitere Bebauung unter Einbeziehung von Grünflächen ermöglichen und könnte somit als sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Siedlungsflächen für die Entwicklung des Dorfes dienen.
- Nachfolgend einige Darstellungen der Lage des Flurstückes

Eigentümer:

Im Auftrag:



### Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewichtet:

In das hier laufende „Innenbereichsverfahren“ lässt sich das hier zur Disposition stehende Flurstück nicht integrieren.

Zu prüfen wäre ohnehin vorab, in wie weit bereits heute eine Bebauung auf der in Rede stehenden Fläche planungsrechtlich zulässig ist; dies wäre durch eine Bauvoranfrage gemäß § 73 NBauO zu klären.

Sofern ein Planerfordernis besteht, ist ein Planungsantrag an die Gemeinde zu richten.

## b. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB



Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie  
Postfach 51 01 53, 30631 Hannover

per e-mail



Landesamt für Bergbau,  
Energie und Geologie

Bearbeitet von Georg Anker

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
60 3 61 2662

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)  
TOEB.2024.11.00040

Durchwahl  
0511-643 3399

Hannover  
11.11.2024

E-Mail:  
toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de

**Innenbereichssatzung Nr. 6 „Eitzendorf – Nord“, hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie gleichzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

### Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den **NIBIS® Kartenserver**. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Dienstgebäude  
GEOZENTRUM HANNOVER  
Stilkeweg 2  
30655 Hannover  
Verkehrsabteilung  
Stadtbahnlinie 7 im Pappelviess

Telefon  
0511 643-0  
Telefax  
0511 643-2304  
E-Mail  
Postfach@lbeg.niedersachsen.de  
Internet  
<http://www.lbeg.niedersachsen.de>

Bankverbindung  
NorellB  
IBAN: DE 84 2505 0000 0106 0233 95  
SWIFT-BIC: NOLA DE 2H XXX

Steuernummer  
Steuernummer beim Finanzamt Hannover Nord  
25/202/29467  
USt - ID - Nummer:  
DE 811299768

- 2 -

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Georg Anker

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

---

## **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

## Krumsieg, Doreen

---

**Von:** LGLN-HM-H - Dez5 <kbd-postfach@lgl.niedersachsen.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 7. November 2024 06:54  
**An:** Krumsieg, Doreen  
**Betreff:** AW: Innenbereichssatzung Nr. 6 "Eitzendorf - Nord" - Gemeinde Hilgermissen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.

Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Krieglufbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Krieglufbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (In der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.

### Hinweis:

Eine Krieglufbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Eine Krieglufbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt.

Sofern eine kostenpflichtige Krieglufbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

[https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine\\_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html](https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html)

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag  
Silvia Weihtag

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
- Regionaldirektion Hameln-Hannover -  
Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Dorfstraße 19, 30519 Hannover  
Tel.: +49 511 30245-502

mailto:silvia.weihtag@lgl.niedersachsen.de  
www.lgl.niedersachsen.de

## Beschluss:

Der Kampfmittelhinweis ist in den Planunterlagen bereits aufgenommen.





Mittelweserverband ⇨ Postfach 13 46 ⇨ 28847 Syke

Gemeinde Hilgermissen  
Postfach 1351  
27316 Hoya/Weser

## MITTELWESERVERBAND

Körperschaft öffentlichen Rechts  
Der Geschäftsführer

Hermannstraße 15    Telefon: (04242) 9224-0  
28857 Syke    Telefax: (04242) 9224-99  
Mail:    info@mittelweserverband.de  
Internet:    www.mittelweserverband.de  
Bankverbindung:    BIC    BRLADE21SYK  
IBAN    DE94 2915 1700 1110 0362 56  
Gläubiger-ID:    DE31ZZZ0000299044  
Sprechzeiten:    Montag - Donnerstag von 08:00 Uhr - 16:00 Uhr  
Freitag von 08:00 Uhr - 12:00 Uhr  
Bearbeiter:    Helmrich Busch - Dw -45  
helmrich.busch@mittelweserverband.de  
Ihr Zeichen:    60 3 62 2602  
Ihre Nachricht vom:    05.11.2024  
Unser Zeichen:    05/15/901-1d  
Syke, den    04.12.2024

### Betreff: Stellungnahme

#### **Innenbereichssatzung Nr. 6 „Eitzendorf — Nord“**

**hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie  
gleichzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten des Mittelweserverbandes als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung der Innenbereichssatzung.

Der Geltungsbereich der geplanten Satzung befindet sich innerhalb unseres Verbandsgebietes und das Verbandsgewässer II. Ordnung Leeslake ist direkt betroffen.

Wie bereits im Entwurf unter Schutzgut Wasser/Oberflächengewässer beschrieben, ist darauf zu achten, dass ein fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen zur Leeslake einzuhalten ist.

#### **Oberflächenentwässerung**

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt sind mit der geplanten Nutzung keine relevanten Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung zu erwarten.

(Hinweis: Bei Versiegelungen kommt es zu einem Verlust von Infiltrationsraum und je nach Niederschlagsintensität zu einem oberflächlichen Abfluss)

Grundsätzlich ist das Oberflächenwasser, weiterhin auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. in geeigneter Weise oberflächennah nach dem Stand der Technik zu versickern (s. Kap. 4.11).

#### **Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich unweit vom linksseitigen Weserdeich und in einer Fläche, die nach § 73 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 115 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) ein signifikantes Hochwasserrisiko aufweist und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (seltener als alle 100 Jahre) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet (Deichgeschütztes Verbandsgebiet des Mittelweserverbands) hinaus, überschwemmt werden kann. Die Belange des Hochwasserschutzes sind in Kap. 4.13 hinlänglich beschrieben.

§ 16 Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) findet aufgrund der Entfernung zum linksseitigen Weserdeich keine Anwendung.

1/2



2/2

**Eingriffskompensation**

Sollten im Zuge der folgenden Änderung des Bebauungsplanes Kompensationsmaßnahmen an Verbandsgewässern des Mittelweserverbandes oder seiner Unterverbände geplant und umgesetzt werden (und hier insbesondere Anpflanzungen), können diese nur im Einvernehmen mit dem Mittelweserverband durchgeführt werden.

Hierzu verweisen wir insbesondere auf die Verbandssatzung § 6 des Mittelweserverbandes, wonach Anpflanzungen nicht näher als 5,00 m, gemessen von der Böschungsoberkante, bis an die Gewässer heran errichtet werden dürfen.

Grundsätzlich begrüßt der Mittelweserverband solche Entwicklungsmaßnahmen an den Verbandsgewässern, sofern die hydraulischen Bedingungen dem nicht entgegenstehen.

Weitere Änderungen bzw. Anregungen die bauliche Gestaltung betreffend werden nicht vorgebracht.

Bitte beteiligen Sie uns weiter am Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen



(i.A. Helmrich Busch)

---

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

**LANDKREIS NIENBURG/WESER**  
DER LANDRAT



LANDKREIS NIENBURG/WESER - 31577 Nienburg

Gemeinde Hilgermissen  
Frau Doreen Krumsieg  
Schloßplatz 2  
27318 Hoya

**Fachbereich Bauen**

**Frau Sack**

Zimmer: 363, Eingang B  
Telefon: (05021) 967-363  
Fax: (05021) 967-333  
Zeichen: **523-300-02381/24**

Ihre Nachricht vom / Ihr Zeichen:

Nienburg, 09.12.2024

Grundstück **Hilgermissen, Hilgermissen**  
Gemarkung: Hilgermissen  
Flur:  
Flurstück:  
Vorhaben Bauleitplanung der Gemeinde Hilgermissen  
Innenbereichssatzung Nr. 6 "Eitzendorf - Nord"  
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Landkreis Nienburg/Weser nimmt aufgrund der von hier zu vertretenden öffentlichen Belange wie folgt Stellung:

Es bestehen ernsthafte Bedenken, dass die Einbeziehung von bereits bebauten Grundstücken im Außenbereich auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB erfolgen kann.

Da in diesem Fall ausschließlich bereits bebaute Außenbereichsgrundstücke in die Ergänzungssatzung einbezogen und damit konstitutiv dem Innenbereich zugeordnet werden sollen, bestehen grundsätzliche Bedenken, dass die Tatbestandsvoraussetzungen aus § 34 Abs. 4 S.1 Nr. 3 in Bezug auf die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen überhaupt vorliegen. Denn ausschließlich die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB, die sog. Entwicklungssatzung, sieht die Einbeziehung von bereits bebauten Bereichen im Außenbereich vor, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind. Diese Voraussetzungen liegen ausweislich des Auszuges aus dem Flächennutzungsplan auf Seite 9 der Begründung zu o.g. Satzungsentwurf hier nicht vor.

Gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB stellt die Ergänzungssatzung ausschließlich darauf ab, ob im Satzungsgebiet der Maßstab des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung des vorhandenen Innenbereichs nach § 34 Abs. 1 BauGB anwendbar ist. Eine Prägung der Außenbereichsflächen setzt daher voraus, dass dem angrenzenden Innenbereich im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise

**Hausanschrift:**  
Kreishaus  
am Schloßplatz  
31582 Nienburg  
Tel. Zentrale: 05021 967-0

**Servicezeiten:**  
Mo. - Fr. 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr  
Mo. u. Do. 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr  
sowie nach Terminvereinbarung

**Regeln zur elektronischen Kommunikation finden Sie unter:**  
[www.kreis-ni.de](http://www.kreis-ni.de)

**Sparkasse Nienburg**  
IBAN: DE21 2565 0106 0000 3003 84  
BIC: NOLADE21NIB



Aktenzeichen 52-300-02381/24  
Schreiben vom 09.12.2024

Seite 2

und die überbaubare Grundstücksfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit auch der Außenbereichsflächen entnommen werden können.

Darüber hinaus bestehen erhebliche Zweifel daran, dass aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort überhaupt eine Anknüpfung an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil besteht und ob für die Beurteilung von Baumaßnahmen in Bezug auf den angrenzenden Innenbereich im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale entnommen werden können.

Es ist mit Geruchsimmissionen durch die in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebe zu rechnen. Aus diesem Grund wird eine gutachterliche Prüfung der Geruchssituation gemäß Anhang 7 der aktuellen TA Luft für erforderlich gehalten, damit die Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials sachgerecht erfolgen kann. Der allgemeine Hinweis in Kapitel 10 der Begründung ist in keinem Fall ausreichend.

Es bestehen daher Bedenken, dass der vorgelegte Satzungsentwurf mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Im Hinblick darauf muss eine hinreichend konfliktfreie bauliche Nutzung möglich sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass die städtebauliche Vereinbarkeit als eigenständige Tatbestandsvoraussetzung in § 34 Abs. 5 S. 1 BauGB ausgebildet ist.

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die vorgesehene Schließung des städtebaulichen Vertrages, sowie die Eintragung der Baulast zur Sicherung der Kompensationsmaßnahme vor Satzungsbeschluss vorzunehmen sind. Es wird um Vorlage des städtebaulichen Vertrages und des Baulastentextes bei der Unteren Naturschutzbehörde zur abschließenden Abstimmung der naturschutzfachlichen Erfordernisse gebeten.

Im Plangebiet fließt der „Leeslake-Graben“, ein Gewässer II-Ordnung. Gemäß der Verordnung über die Unterhaltung und die Schau der Gewässer II. und III. Ordnung für das Gebiet des Landkreises Nienburg/Weser ist ein 5 m breiter Randstreifen, gemessen von der vorhandenen Böschungsoberkante des Gewässers, von jeglichen Baulichkeiten und evtl. Anpflanzungen freizuhalten.

Die Untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass sich Baudenkmale im und in direkter Umgebung der einbezogenen Außenbereichsflächen befinden.

Das Wohn-/ Wirtschaftsgebäude Eitzendorf 1 sowie das Wohnhaus Eitzendorf 30 sind aktuell als Einzelbaudenkmale gem. § 3 Abs. 2 NDSchG in der Liste der Kulturdenkmale als Baudenkmale geführt. Die Denkmaleigenschaft des Einzelbaudenkmal Eitzendorf 1 befindet sich derzeit in Anhörungsverfahren zur beabsichtigten Löschung, bis zum Abschluss des Verfahrens ist das Gebäude als Denkmal zu betrachten.

Aktenzeichen 52-300-02381/24  
Schreiben vom 09.12.2024

Seite 3

Maßnahmen in Umgebung von Baudenkmalen sind gem. § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes so zu planen, dass die Baudenkmale nicht beeinträchtigt werden. Maßnahmen an und in Umgebung eines Baudenkmal sind gem. § 10 NDSchG genehmigungspflichtig.

Die Angaben der Menge von 800 l/min zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfes in der Begründung zur Satzung ist aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes unzureichend. Aufgrund der großen bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude, zum Teil aneinandergelagert, zum Teil mit großen Bauvolumen, wird ein Schutz von mindestens 1600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden als erforderlich angesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB eine bodenrechtliche Planung zugrundliegt. Die Satzung muss daher auf einer sachgerechten Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) beruhen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Sack

---

## Beschluss:

Die Stellungnahme des Landkreises Nienburg/W. wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewichtet:

Bei den zur Disposition stehenden Plangebietsflächen handelt es sich gemäß der Kurhanoverschen Landesaufnahme von 1771 um einen seit Jahrhunderten bereits bebauten Altdorfbereich von Eitzendorf.

Sowohl der zur Disposition stehende Satzungsgebiet als auch der südlich angrenzende Siedlungsgebiet bietet ein homogenes typisches Dorfgebiet.

Da hinreichend Zulässigkeitsmerkmale im Planbereich als auch im bebauten angrenzenden Bereich vorliegen, ist eine Prägung im Hinblick auf die Zulässigkeitsmerkmale des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB mit Blick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut wurde, vorhanden.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass nach gängiger Rechtsprechung nicht verlangt ist, dass für den Satzungsgebiet ein „homogenes“ Gebiet vorliegt (BVerwG Beschl.v. 03.12.2008 – 4BN26.08).

Der Kommentar Schrödter/Breuer (9. Auflage, 2019) zum Baugesetzbuch (BauGB) gibt zum § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB keinen Hinweis darauf, ob die einbezogenen Flächen bebaut oder unbebaut sein müssen. Voraussetzung für den § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 ist, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Der von der Satzung erfasste Bereich muss danach an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil grenzen und außerdem durch die angrenzende Bebauung eine Prägung erfahren, aus der sich ein Maßstab für die bauliche Entwicklung im Außenbereichsflächen ableiten lässt (Kommentar Schrödter/Breuer BauGB § 34 Rn. 118). Woraus sich ergibt, dass auch bei Anwendung des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 bebaute Außen-

bereichsflächen in die Ergänzungssatzung einbezogen werden können. Zudem wird im Kommentar von Ernst/Zinkhahn/Bielenburg zum BauGB darauf hingewiesen, dass eine Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist (Kommentar Ernst/Zinkhahn/Bielenburg BauGB § 34 Rn. 118b).

### **Immissionsschutz**

Im Satzungsbereich befinden sich seit Generationen drei landw. Hofanlagen. Aktuell wurde für die Umnutzung einer ehemaligen Stallanlage im Planbereich zu einer 2. Wohneinheit mit Datum vom 01.06.2023 (Az.: 02998/22) eine Baugenehmigung erteilt. Aufgrund der typischen dörflichen Gemengelage und der enormen Abstände zu den Tierhaltungsbetrieben wurde seitens der Baugenehmigungsbehörde verständlicherweise ohne eine separate gutachterliche Prüfung der Geruchssituation die v.g. Baugenehmigung durch den Landkreis Nienburg/W. erteilt.

Seither hat es im Satzungsbereich keinerlei bauliche Veränderungen ergeben, so dass somit keine Veranlassung einer Geruchsbezugutachtung besteht.

Die hier seitens der Gemeinde mit Augenmaß betriebene dörfliche Entwicklung trägt dem Wandel in der Landwirtschaft Rechnung und entspricht somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Explizit wurde in den Planunterlagen darauf hingewiesen, dass der Planbereich in einem landwirtschaftlich strukturierten Bereich liegt, in dem es häufig zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

### **Naturschutz**

Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

### **Gewässerunterhaltung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in Planunterlagen berücksichtigt.

### **Denkmalschutz**

Die denkmalpflegerischen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

### **Löschwasser**

Dass für den Planbereich ein Löschwasserbedarf von 1600l/min. (96 m<sup>3</sup>/h) erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Aus der Trinkwasserleitung stehen für den Planbereich zur Löschwasserversorgung 48 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung. Die fehlende Löschwassermenge von weiteren 48 m<sup>3</sup> je weitere Stunde ist im Baugenehmigungsverfahren auf Kosten der Bauherren sicher zu stellen.

---

## **c. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Hilgermissen beschließt die Innenbereichssatzung Nr. 6 „Eitzendorf-Nord“ und die dazugehörige Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung.

## 15.0 Verfahrensvermerke

### PLANVERFASSER



planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung  
weichselweg 5 / 31608 marklohe  
tel. 05021/911211  
fax 05021/910002  
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

rolf unger  
dipl.-ing.  
architekt



Marklohe, den 12.01.2025

<b>Aufstellungsbeschluss</b> (gemäß § 2 Abs.1 BauGB)	am 16.09.2024
<b>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b> (gemäß § 3 Abs.1 BauGB)	vom ..... bis .....
<b>Frühzeitige Behördenbeteiligung</b> (gemäß § 4 Abs.1 BauGB)	vom ..... bis .....
<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (gemäß § 3 Abs.2 BauGB)	vom ..... bis
<b>Beteiligung der Behörden</b> (gemäß § 4 Abs.2 BauGB)	vom ..... bis
<b>Abwägung und Satzungsbeschluss</b>	am
<b>Bekanntmachung/Rechtskraft</b> (gemäß § 10 Abs.3 BauGB)	am

Hoya, den

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor