



## URSCHRIFT

**GEMEINDE STOLZENAU**  
**Landkreis Nienburg**

**Entwicklungs-, Ergänzungs- und  
Klarstellungssatzung**  
**Ortschaft Hibben**



**Anlagen:**  
**Begründung**  
**Rechtsplan M 1:1000**  
**Umweltbericht**

**Anlage 1**  
**Anlage 2**  
**Anlage 3**

PLANUNGSGEMEINSCHAFT SUDAU + PARTNER  
BERATENDE INGENIEURE

Mindener Straße 205 · 49084 Osnabrück · Telefon 05 41 / 71 02-2 22  
Telefax 05 41 / 71 02-2 50  
Email: [sudau-und-partner@osnanet.de](mailto:sudau-und-partner@osnanet.de)



# **URSCHRIFT**

## **Begründung**

ZUR

### **Entwicklungs-, Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Ortschaft Hibben GEMEINDE STOLZENAU Landkreis Nienburg**

#### **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Einleitung
  2. Ziel und Zweck
  3. Geltungsbereich
  4. Bestand und Planung
  5. Ver- und Entsorgung /Erschließung
  6. Umweltbelange
  7. Altlasten
  8. Denkmalschutz
-



## **1.0 Einleitung**

Hibben ist eine kleine Ortschaft in der Gemeinde Stolzenau. Sie besteht aus einer Ansammlung von Hofstellen und Wohngebäuden, die sich entlang der Erschließungswege angesiedelt haben. Der Ortsteil ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stolzenau als Dorfgebiet dargestellt.

## **2.0 Ziel und Zweck**

Planungsanlass für die Entwicklungs-, Ergänzungs- und Klarstellungssatzung ist, die Darstellung des Flächennutzungsplanes umzusetzen. Die Gemeinde hat sich hinsichtlich der Entwicklung der einzelnen Ortschaften dahingehend festgelegt, dass eine „ortsverträgliche“ Verdichtung und Erweiterung im Rahmen der Eigenentwicklung in Hibben stattfinden soll. Die Gemeinde möchte den Einwohnerinnen und Einwohnern und weiteren Interessierten ihrem Anliegen entsprechen und die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Aus diesem Grund hat die Verwaltung die Aufstellung einer Entwicklungs-, Ergänzungs- und Klarstellungssatzung beauftragt.

In Hibben liegt eine intakte Infrastruktur zu Grunde. Die vorhandene Bausubstanz ist überwiegend historisch entstanden. Die Haupt- und Nebengebäude weisen einen überwiegend sehr guten Erhaltungszustand auf. Teilweise erfolgte Lückenbebauungen fügen sich harmonisch in das historische Ortsbild ein.

Die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 34 Abs. 4, Nr. 1, Nr.2 und Nr.3 BauGB hat das Ziel, den Ort Hibben als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen und somit eine klare Trennung zwischen Außen- und Innenbereich festzusetzen. Dabei sollen einige Außenbereichsflächen den neu definierten Innenbereich ergänzen, um die langfristige Entwicklung des Ortes sicherzustellen. Am Ort besteht eine Nachfrage sowohl nach Alterswohnsitzen als auch nach Wohnraum für Dorfbewohner der jungen Generation, die auch zukünftig in Hibben wohnen bleiben möchten.

## **3.0 Geltungsbereich**

Durch die umgebende Natur- und Landschaftsprägung stellt sich Hibben als eine abgerundete Siedlungsstruktur dar. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches richtet sich nach der bestehenden Baustruktur und der Erschließung durch Anliegerstraßen. Die genauen Abgrenzungen des Satzungsgebietes sind aus der Planzeichnung, Anlage 2, im Maßstab 1:1000 ersichtlich.

Der Geltungsbereich ist ca. 9,6 ha groß und beinhaltet teilweise die Flur 5 und teilweise die Flur 6 in der Gemarkung Hibben.

## **4.0 Bestand und Planung**

Die Gemeinde Stolzenau ist lt. Regionalem Raumordnungsprogramm 2003 für den Landkreis Nienburg/ Weser, ein Grundzentrum / Kernort. Den im RROP dargestellten Entwicklungszielen hinsichtlich Entwicklung von Wohnraum, nachhaltige Siedlungsentwicklung und Eigenentwicklung wird durch diese Planung entsprochen.

---



Der gültige Flächennutzungsplan stellt die bebauten Flächen als MD - gemischte Bauflächen in Dorfgebieten- entsprechend § 1 Abs.(2) Nr. 5 BauNVO, dar. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe sind und das Gebiet von landwirtschaftlich genutzter Flächen umgeben ist. Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) zu rechnen. Dieses ist üblich und zu tolerieren.

Der Flächennutzungsplan geht von einer positiven Entwicklung der Bevölkerung aus. Der Wohnraumbedarf soll durch Neuausweisungen von Wohnbauflächen für den ländlichen Einfamilienhausbau gedeckt werden. Die Größe der Baugrundstücke soll laut Flächennutzungsplan in der Regel bei rd. 800 m<sup>2</sup> liegen. Diese Größenordnung wird mit dieser Planung im Bereich der bestehenden Grundstücke überschritten. Grund dafür ist der parziell starke Bestand an schützens- und erhaltenswerten Bäumen. Um eine baulich ansprechende Bebauung zu erreichen und den vorhandenen Baumbestand bestmöglich zu schützen, werden für die Ergänzungsflächen im Geltungsbereich die Grundstücksgrößen mit mind. 800 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Im Planbereich verläuft der „Uchter Mühlenbach“. Es wird beidseitig ein 5,00 m breiter Gewässerstrandstreifen dargestellt. Der Bach ist ein EU-relevantes Gewässer mit der Zielsetzung der Erreichung eines guten ökologischen Zustandes und der Berichtspflicht an die EU. Der Flächennutzungsplan stellt hier einen Überschwemmungsbereich dar. Es wurden die Überschwemmungsbereiche überarbeitet. Das Ergebnis liegt seit Ende 2005 vor. Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung liegen nach der Neuberechnung keine Überschwemmungsgebietsgrenzen. Die NLWKN in Sulingen hat federführend die Überschwemmungsbereiche „Uchter Mühlenbach“ bearbeitet.

Im Flächennutzungsplan ist eine Richtfunkstrecke Nr. 316 der Deutschen Telekom AG mit entsprechenden Schutzstreifen und mit der Höhenangabe 85 m dargestellt. Diese wurde in den Satzungsplan übernommen. Eine Bebauung von mehr als 85 m Höhe ist in diesem Bereich durch Anpassung an die Gestaltungscharakteristik des Gebietes ausgeschlossen.

Im Satzungsbereich finden wir Wohn- und landwirtschaftliche Bebauung aus historischer Entstehung und Neubebauungen. Die neu errichteten Wohnhäuser haben Art und Weise der vorhandenen Bebauung aufgenommen und stören nicht das Ortsbild. Landwirtschaftliche Nutzung findet im derzeitigem Anbau von Getreide , Wiesen- und Weidennutzung, teilweise Nutzgärten und Koppelhaltung statt.

Die Wohn- und Landwirtschaftgebäude sind überwiegend aus Ziegeln errichtet. Teilweise ist Fachwerkziegelbau vorzufinden. Die Gebäude sind giebel- und traufständig. Es ist ein erheblicher Bestand an Großbäumen vorzufinden, die teilweise straßenbegleitend und teilweise Flächenbestand sind. Die Hofanlagen sind überwiegend mit Sammelpflaster aus historischer Bauzeit und ortstypischem Betonpflaster aus neuerer Bauzeit befestigt. Der Befestigungsgrad ist teilweise erheblich, was sich aus der früheren intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ergibt. Da die vorhandenen Althöfe aber ausnahmslos eine sehr große Fläche innehaben, ist der Versiegelungsgrad im Verhältnis zur Gesamtfläche nicht erheblich. Eine überschlägige Ermittlung der bebauten Flächen ergibt eine Grundflächenzahl von 0,30; das entspricht einer überbauten Grundstücksfläche von ca. 30 Prozent.

Angrenzende Flächen werden ackerbaulich oder als Grünland genutzt.

Die festgesetzten Grundstücksgrößen von mindestens 800 qm für die Ergänzungsflächen gewährleisten, dass durch die Neubebauung eine gelockerte Bauweise weitergeführt wird. Es ist mit Einzelhäusern zu rechnen, die als Höchstgrenze eine Zweigeschossigkeit besitzen, da diese Art der Bebauung sich der bestehenden Bebauung anpasst und sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt. Dies ist gem. § 34 Abs. 1 BauGB Voraussetzung für eine Baugenehmigung.

---



Nachfolgend Beispiele bestehender Bebauung



Historische Hofstättenbebauung, eingeschossige giebelständige Ziegelbauten mit ausgebautem Dachgeschoss und Krüppelwalmdach.  
Die Höfe sind großzügig befestigt mit Kopfsteinpflaster oder dorftypischem Betonpflaster.



Die Größe der Althöfe liegt zwischen 1500 m<sup>2</sup> bis mehr als 5000 m<sup>2</sup> .

## 5.0 Ver- und Entsorgung, Erschließung

Änderungen bezüglich der abwassertechnischen sowie verkehrlichen Erschließung des Plangebietes sind durch die beabsichtigte Satzung nicht gegeben.

Die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes ist bereits durch die vorhandenen abwassertechnischen Einrichtungen (zentrale Abwasserentsorgung nach Stolzenau) gesichert. Die im Geltungsbereich der Satzung bestehenden Gebäude sind bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden, so dass ein Anschluss möglicher Neubauten an das bestehende Ortsnetz möglich ist.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsbetrieb Stolzenau und ist bei Neubebauungen vom bestehenden Ortsnetz aus sicherzustellen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Avacon AG.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anbindung an die B 441 und die Ortsstraße sowie vorhandene landwirtschaftliche Wege.

Durch die ausreichende verkehrliche Erschließung und den bestehenden ÖPNV ist das Erreichen der Nahversorgungseinrichtungen und der sozialen Infrastruktur problemlos möglich.

---



Die Löschwasserversorgung muss gemäß § 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 08.03.1978 zur Erteilung einer Baugenehmigung gemäß § 42 NBauO in allen Bereichen gesichert sein.

Nach Aussage des Kreisverbandes für Wasserwirtschaft, Nienburg ist die Feuerlöschversorgung durch Unterflurhydranten bis zu einer Wassermenge von 800 l/min für einen Zeitraum von 2 Stunden abgesichert.

Wenn punktuell eine größere Menge erforderlich sein sollte, ist dies im Einzelfall zu prüfen.

## **6.0 Umweltbelange**

Nach § 34 Abs. 5 BauGB 2004 sind Satzungen nicht UVP – pflichtig. Es ist deshalb geboten, ihren Anwendungsbereich so zu beschränken, dass Art. 3 Plan UP – PL (Pläne, die die Nutzung kleiner Gebiete auf lokaler Ebene festlegen und voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben) nicht verletzt werden. Diese Voraussetzung ist in Satzungen nach § 34 BauGB gegeben. Deshalb wird in § 34 Abs. 5 BauGB 2004 der Erlass dieser Satzung außer an die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch an dieselben materiellen Voraussetzungen gebunden wie in § 13 BauGB. Die Aufstellung eines Planes im Geltungsbereich des § 34 BauGB muß sich der näheren Umgebung und dem sich daraus ergebenden Zulässigkeitsmaßstab anpassen.

### **6.1. Untersuchungsraum und –umfang, übergeordnete Planungen**

Die Bestandserhebung und –bewertung wurde auf der Grundlage eigener Annahmen durchgeführt. Das Plangebiet liegt ca. 2 km südwestlich von Stolzenau und rd. 400 m südlich der Bundesstraße B 441. Der insgesamt ca. 10 Hektar große Geltungsbereich der Ergänzungs-, Entwicklungs- und Klarstellungssatzung bezieht in die vorhandenen bebauten (und bereits im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet enthaltenen) Flurstücke folgende weitere Entwicklungsflächen (unbebauten Flurstücke oder Flurstücksteile) ein:

- im Norden: 28/1 teilw., 73 teilw., 71/1 teilw.
- im Westen: 41/1 teilw.

Für den Teil des Flurstücks 41/1, Flur 6 der Gemarkung Hibben wird ein gesondertes Antragsverfahren die Fläche aus dem LSG herausnehmen. Eine Flächennutzungsplankorrektur wird im nächsten Änderungsverfahren die Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft als Baufläche darstellen. Es handelt sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche mit einer entsprechend geringen Wertigkeit für Natur und Landschaft. Zur Abrundung des Siedlungsbereiches ist es städtebaulich sinnvoll, diese Fläche als Ergänzungsfläche in die Satzung mit aufzunehmen, da der ökologische Wert dieser Fläche gegenüber diesem Belang nachsteht.

Die Ergänzungsflächen sind insgesamt 7.819 m<sup>2</sup> groß. Sie sind im Satzungsplan schraffiert dargestellt. Diese zusätzlichen Flächen werden in der Bilanzierung berücksichtigt. Am Bestand sind keine Änderungen zu erwarten.

### **6.2. Eingriff und Ausgleich**

Die Entwicklungs-, Ergänzungs- und Klarstellungssatzung stellt selbst keinen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild dar. Der Eingriff wird zwar durch die vorliegende Planung vorbereitet, aber erst mit der Durchführung der Einzelmaßnah-

---



men wirksam. Gem. § 21 Bundesnaturschutzgesetz ist die Eingriffs-, Ausgleichs- und Ersatzfrage in der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

Ein Ausgleich für den Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild ist am Eingriffsort (auf den einzelnen betroffenen Flurstücken) nur begrenzt möglich. Es werden daher für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen noch Ersatzflächen benötigt, die sich in der räumlichen Nähe zum Eingriffsort befinden sollten. Insbesondere sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich für die mögliche Neuversiegelung von Grundflächen. Für die Bilanzierung werden nur die Ergänzungsflächen mit einem durchschnittlichen Versiegelungsgrad von 30% angesetzt, was dem durchschnittlichen Versiegelungsgrad der angrenzenden Flurstücke entspricht und somit als ortsüblich anzusehen ist. Die restliche Grundstücksfläche (70%) steht für eine dörflich-gartengestalterische Nutzung zur Verfügung.

Als Abgrenzung zur offenen Landschaft sollen auf einem 5 m breiten Pflanzgebotsstreifen freiwachsende, dreireihige Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen entstehen. Folgende Arten sollen verwendet werden: Sträucher (2xv., 60-100 cm): Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhut (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Bäume 2. Ordnung (Heister, 2xv., 150-200 cm): Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*). Der Reihenabstand beträgt 1,0 m, der Pflanzabstand 1,25 m. Das Pflanzgebot wird als Ausgleichsmaßnahme in die Bilanzierung auf dem Flurstück 40/1 eingestellt.

Die genaue Größe der Ersatzmaßnahme ergibt sich aus der Kompensationsberechnung, die nach dem Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück durchgeführt wird. Die Kompensationsfläche wird mit dem vorgesehenen Planverfahren rechtlich abgesichert. Bezogen auf die naturräumlichen Gegebenheiten und die Eingriffssituation richtet sich die Maßnahme auf die Wiederherstellung und Stärkung gestörter Funktionen und der Entwicklung naturnaher Sukzessions- und Gehölzflächen. Dies fördert eine auf extensive Nutzung angewiesene Flora und Fauna.

Die Gegenüberstellung der Beeinträchtigungen durch die Planung mit den landschaftspflegerischen Maßnahmen gemäß NNatG und die Ermittlung der Größe der Ersatzmaßnahme ist den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen. Die Ermittlung des Eingriffsflächenwertes ist nach den entsprechenden Nutzungen / Biotoptypen gegliedert.

**Tabelle 1: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes der Ergänzungsflächen**

lfd. Nr	Kartierschlüssel	Biotoptyp-Bezeichnung	beanspruchte Fläche (qm)	Wertstufe (WE/qm)	Flächenwert (WE)
1.1	GR	Scherrasen	1.525	1,0	1.525
1.2	A	Acker	2.919	0,7	2.043
1.3	GI	Grünland, intensiv	3.375	1,1	3.713
<b>Gesamtfläche: 7.819</b>			<b>Eingriffsflächenwert: 7.281</b>		



**Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationswertes auf den Ergänzungsflächen**

lfd. Nr	Kartier-schlüssel	Biototyp-Bezeichnung	beanspruchte Fläche (qm)	Wertstufe (WE/qm)	Flächenwert (WE)
2.1	ODL	Hof- und Gebäudeflächen (durchschnittlich 30% Versiegelung)	2.277	0,0	0
2.2	PH	Hausgärten (durchschnittlich 70% der Grundstücke)	5.312	1,0	5.312
2.3	HF	Feldhecke (als Abschluss der bebauten Flächen, Flurstück 41/1)	230	1,5	345
<b>Gesamtfläche: 7.819</b>			<b>Kompensationswert: 5.657</b>		

**Ermittlung des Kompensationsrestwertes:**

Kompensationswert	5.657 WE
<u>Eingriffsflächenwert</u>	<u>- 7.281 WE</u>
<b>Kompensationsrestwert</b>	<b>- 1.624 WE</b>

Die Flächengröße der Ersatzmaßnahme ist abhängig vom Vorwert der Fläche, auf der die Maßnahme entwickelt wird, und vom Entwicklungsziel der Maßnahme.

### 6.3. Ersatzmaßnahme

Als Ersatzmaßnahme ist eine Fläche des Flurstücks 59, Flur 8, Gemarkung Anemolter vorgesehen. Dieses Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Stolzenau. Es ist insgesamt 6.233 m<sup>2</sup> groß. Der größte Teil der Fläche ist mit Mischwald bestanden (4.250 m<sup>2</sup>). Die restlichen 1.983 m<sup>2</sup> werden z.Zt. als Acker genutzt. Die Ackerfläche steht für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen zur Verfügung. In den 1.983 m<sup>2</sup> ist bereits die Ersatzmaßnahme für die Innenbereichssatzung „Frestorf“ mit einer Fläche von 566 m<sup>2</sup> enthalten. Somit verbleiben noch 1.417 m<sup>2</sup> für eine gleichartige Ersatzmaßnahme.

Auf der Ackerfläche soll durch Ansaat mit Wildkräutern und Gräsern eine Wildwiese entwickelt werden. An der Nordgrenze des Flurstücks sollen Strauchgruppen mit überschirmenden Bäumen gepflanzt werden. Die Fläche soll sich durch extensive Nutzung bzw. sukzessive entwickeln. Durch die Entwicklung ergibt sich eine ökologische Wertsteigerung der bisher intensiv genutzten Ackerfläche. Die vorhandene Hochspannungsleitung darf durch Gehölzpflanzungen nicht gefährdet werden.

Die Lage der Ersatzfläche ist der beiliegenden Flurkarte, M 1 : 2.000, zum Umweltbericht (Anlage 3) zu entnehmen.

Die Ersatzmaßnahme für die Entwicklungs-, Ergänzungs- und Klarstellungssatzung „Hibben“ ist auf Grund seiner Lage in der Gemarkung Anemolter in der räumlichen Nähe zum Eingriff möglich.

Die Fertigstellung, die Unterhaltung und der Erhalt der Ersatzmaßnahme obliegt der Gemeinde Stolzenau.





Ermittlung der Kompensationsflächengröße:

Berechnung der Ausgleichsfläche:

Der Vorwert der Fläche beträgt: für Ackerland 0,8 WE/qm.  
Der Sollwert nach der Entwicklung soll betragen: 1,8 WE/qm.  
Der Aufwertungsfaktor beträgt somit:  $1,8 - 0,8 = 1,0$  WE/qm.

Die für den Eingriff erforderliche Kompensationsflächengröße beträgt demnach:

Kompensationsrestwert : Aufwertungsfaktor = Flächengröße  
 $1.624 \text{ WE} : 1,0 \text{ WE/qm} = 1.624 \text{ qm}$ .

Auf dem für die Ersatzmaßnahme vorgesehenen Flurstück in der Gemarkung Anemolter stehen 1.417 qm zur Verfügung. Es verbleibt ein Flächendefizit von 207 qm. Somit wird der Eingriff zu 87% ausgeglichen. Dieser Prozentsatz wird als ausreichend erachtet.

## 7.0 Altlasten

Ein Bodenbelastungsverdacht besteht nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich der Satzung nicht. Sollten im Zuge der Umsetzung der Satzung Bodenbelastungen und Vermutungen bekannt werden, werden entsprechende nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzungen durchgeführt.

In Nachbarschaft befindet sich eine Altablagerung am Hibbener Weg auf dem Flurstück 7 in der Flur 5. Es wird im Altlastenverzeichnis geführt unter der lfd. Nr. 256032403.

## 8.0 Denkmalschutz

Im Planungsbereich befinden sich ein **Naturdenkmal** und ein **Gebäudedenkmal**. Das Naturdenkmal ND NI 71 sind zwei Großbäume (Eichen) rechts am Hibbener Weg. Der Schutzzweck ist der Erhalt des besonders schön und stattlich gewachsenen Baumes, der im Zusammenhang mit dem kleineren Baum eine besondere stattliche Krone bildet.

Das Gebäudedenkmal ist der Fachwerkgiebel am Haus Hibben 4. Beide Denkmäler werden durch die Satzung nicht beeinträchtigt.

Bodenfunde sind umgehend bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Die Arbeiten sind nach Auftreten unverzüglich einzustellen.

Aufgestellt: 23.11.2005  
geändert 08.05.2006  
geändert 01.03.2007  
geändert 03.07.2007  
geändert 16.11.2007

Stolzenau, den :

SUDAU + PARTNER  
Beratende Ingenieure

-----  
Bürgermeister