



Gemeinde Kirchdorf

Erweiterung der Innenbereichssatzung und Änderung der Ergänzungssatzung zur Innenbereichssatzung im Ortsteil Scharringhausen

Begründung

ENTWURF 11-2025

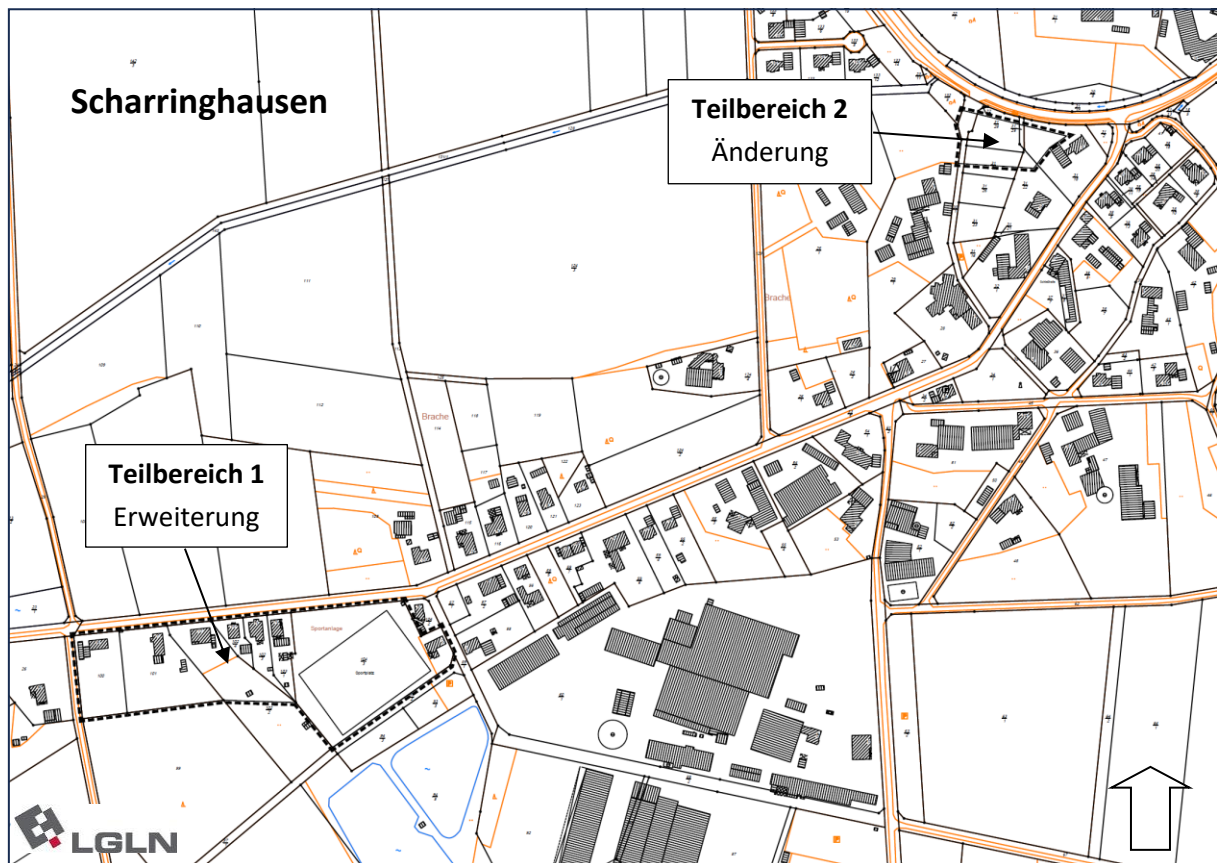


Abb. 1: Übersichtsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (unmaßstäbliche Darstellung)



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoebler@t-online.de
www.peter-flaspoebler.de

Gemeinde Kirchdorf
Erweiterung der Innenbereichssatzung und
Änderung der Ergänzungssatzung zur Innenbereichssatzung im Ortsteil Scharringhausen
Begründung

Auftraggeber



Gemeinde Kirchdorf
Rathausstraße 12
27245 Kirchdorf

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER**

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
STADTPLANER & ARCHITEKT
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoebler@t-online.de
www.peter-flaspoebler.de



MITGLIED DER
ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN
EL-Nr. 11.835
EL-Nr. 19.166

Gemeinde Kirchdorf
Erweiterung der Innenbereichssatzung und
Änderung der Ergänzungssatzung zur Innenbereichssatzung im Ortsteil Scharringhausen
Begründung

Gliederung	Seite
1 Rechtsgrundlagen	4
2 Bestehende Innenbereichssatzung Scharringhausen	4
3 Anlass und Planungsziele	6
4 Geltungsbereich	8
5 Planungsrechtliche Voraussetzungen, sonstige Anforderungen und Verfahren	10
6 Übergeordnete Vorgaben und Rahmenbedingungen	12
6.1 Raumordnung und Landesplanung	12
6.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Diepholz (LRP)	14
6.3 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf	14
7 Inhalt der Satzung	16
7.1 Erweiterung der Innenbereichssatzung	16
7.2 Änderung der Ergänzungssatzung	17
8 Umweltbelange und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
8.1 Natur und Landschaft	19
8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung	24
8.3 Sonstige Auswirkungen	24
8.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahme	25
9 Erschließung, Hinweise, sonstige Auswirkungen und Belange	29
9.1 Verkehrliche Erschließung	29
9.2 Ver- und Entsorgung	29
9.3 Hinweise zum Artenschutz	30
9.4 Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund	30
9.5 Altlasten und Kampfmittel	31
9.6 Hinweise zur Photovoltaikpflicht gem. § 32a NBauO	31
9.7 Archäologische Hinweise	31
10 Beschluss	32

1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Erweiterung der Innenbereichssatzung und Änderung der Ergänzungssatzung sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257),
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).

2 Bestehende Innenbereichssatzung Scharringhausen

Für die Gemeinde Kirchdorf sind durch die **Abgrenzungssatzung vom 20.07.1994** die „Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortslage“ nach § 34 Abs. 4 Nummer 1, 2 und 3 BauGB festgelegt worden. Diese Satzung umfasst auch die Ortslage von Scharringhausen (siehe nachfolgende Abbildung 2). Im Jahre 2013 wurde die o. a. Abgrenzungssatzung ergänzt. Diese **Ergänzungssatzung vom 20.12.2013** umfasst drei Teilbereiche (siehe nachfolgende Abbildung 3).

Innerhalb der durch die Abgrenzungssatzung und die Ergänzungssatzung festgelegten Satzungsgebiete sind Vorhaben nach den Maßgaben des § 34 Abs. 1 bis 3b BauGB zulässig.

Nach der **Abgrenzungssatzung vom 20.07.1994** grenzt die „im Zusammenhang bebaute Ortslage“ im südwestlichen Bereich von Scharringhausen an den Sportplatz. Dieser und die westlich daran angrenzende Bebauung sowie das Vereinsheim wurden seinerzeit nicht in den Innenbereich einbezogen. Vorhaben außerhalb des Satzungsgebiets unterliegen derzeit somit den Einschränkungen des § 35 BauGB. Tatsächlich wird der Bebauungszusammenhang westlich des Sportplatzes, in dem sich zudem inzwischen eine bauliche Verdichtung vollzogen hat und der Bereich des Vereinsheims durch die bestehende Bebauung und die bauliche Nutzung der Umgebung derartig geprägt, dass sie städtebaulich als Bestandteil der bebauten Ortslage in Erscheinung tritt.

Gemeinde Kirchdorf
Erweiterung der Innenbereichssatzung und
Änderung der Ergänzungssatzung zur Innenbereichssatzung im Ortsteil Scharringhausen
Begründung

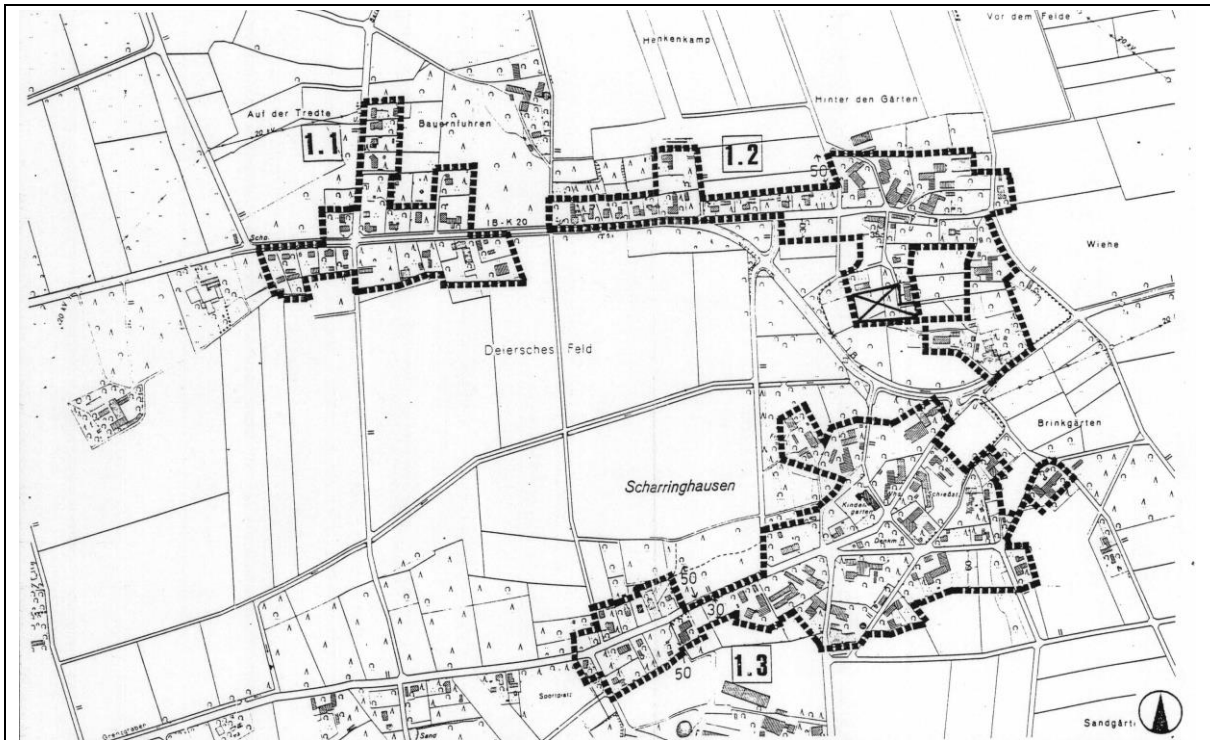


Abb. 2: Scharringhausen Abgrenzungssatzung vom 20.07.1994

Unmaßstäbliche Darstellung

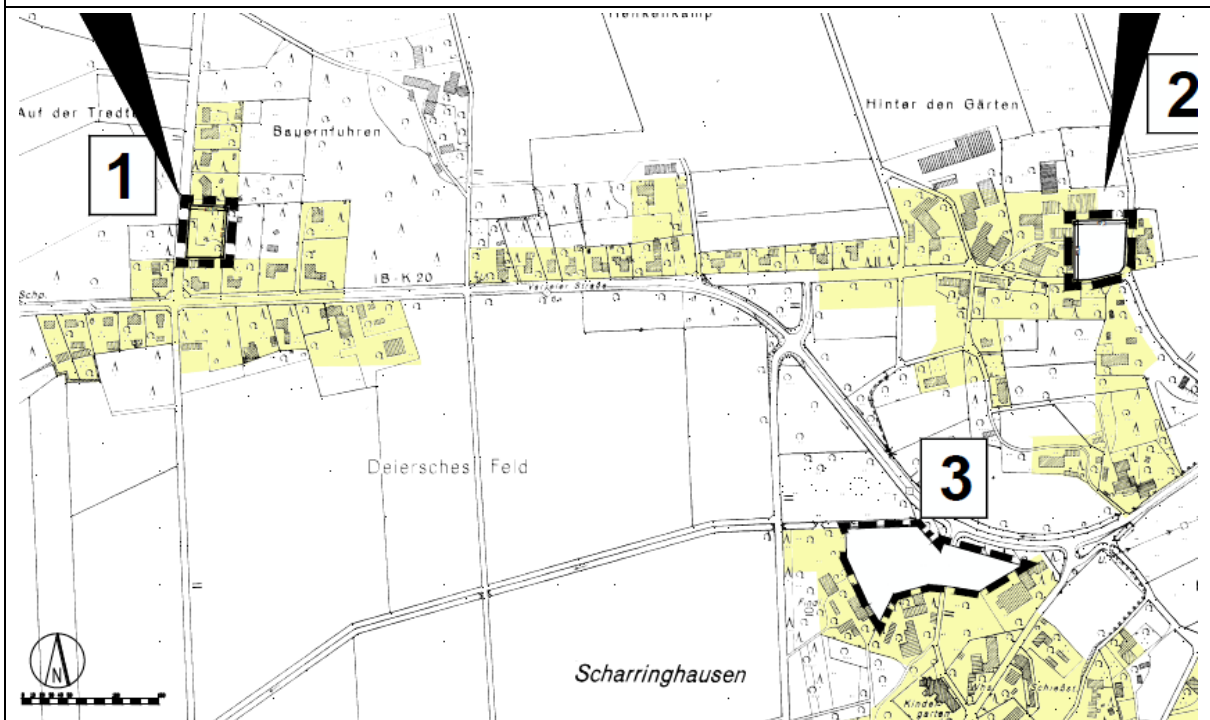


Abb. 3: Scharringhausen Ergänzungssatzung vom 20.12.2013

Unmaßstäbliche Darstellung

Für den **Teilbereich 3 der Ergänzungssatzung vom 20.12.2013** wurde seinerzeit zusätzlich folgende **Festsetzung zur Eingriffskompensation** getroffen:

In der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode sind je 10 m² neu versiegelter Fläche / neu überbauter Fläche auf dem Baugrundstück eine mind. 20 m² große, zusammenhängende Fläche standortheimischer Gehölze fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Auf die Grenzabstände gem. §§ 50 – 57 Nieders. Nachbarschaftsgesetz wird verwiesen.

Diese Festsetzung erschwert maßgeblich eine Bebauung auf inzwischen neu geschaffenen Grundstücken im östlichen Bereich des Teilbereichs 3. Deshalb soll zukünftig die Kompensation der Eingriffe auf externen Flächen erfolgen. Hierzu bedarf es einer Änderung der Festsetzung zur Kompensation für den östlichen Teil der Teilfläche 3.

3 Anlass und Planungsziele

Wie zuvor dargestellt, besteht für den Ortsteil Scharringhausen seit dem 20.07.1994 eine Innenbereichssatzung (Abgrenzungssatzung), die im Jahre 2013 um drei Teilbereiche ergänzt wurde. Die Ergänzungssatzung, inklusive textlicher Festsetzungen, wurde am 20.12.2023 rechtsverbindlich.

Aufgrund der **Beschlüsse des Rates der Gemeinde Kirchdorf** soll

1. die bestehende Innenbereichssatzung für den Ortsteil Scharringhausen erweitert und
2. im Teilbereich 3 der bestehenden Ergänzungssatzung eine Änderung der textlichen Festsetzungen zur Eingriffskompensation erfolgen.

Aus diesem **Anlass** werden die hier in Rede stehende Erweiterung der Innenbereichssatzung und die Änderung der Ergänzungssatzung im Ortsteil Scharringhausen durchgeführt. Die Planung umfasst **zwei Teilbereiche**:

- Die **Erweiterung der Innenbereichssatzung (Teilbereich 1)** erfolgt, um bebaute Grundstücksflächen in die bebaute Ortslage von Scharringhausen einzubeziehen, damit die Zulässigkeit der dortigen baulichen und sonstigen Nutzungen nach § 34 BauGB baurechtlich gesichert wird. In diesem Zusammenhang soll der bestehende Sportplatz planungsrechtlich gesichert werden.
- Die **Änderung der Ergänzungssatzung von 2013 (Teilbereich 2)** betrifft eine Teilfläche des Teilbereichs 3. Dort sind derzeit Kompensationsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Zukünftig soll der naturschutzrechtliche Ausgleich auf einer externen Fläche erbracht werden.

Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand, zur Verfahrensbeschleunigung und zur Kostenminimierung werden beide Planungen in einem gemeinsamen Verfahren durchgeführt.

Mit dem Beschluss zur Erweiterung und zur Änderung der Innenbereichssatzung können insbesondere die folgenden **Ziele und Zwecke** berücksichtigt werden:

- Planungsrechtliche Klarstellung und Absicherung bebauter Hausgrundstücke als Bestandteil der „im Zusammenhang bebauten Ortslage“,
- Anwendbarkeit des § 34 BauGB zur Förderung von Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung,
- Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten insbesondere in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung, Absicherung des bestehenden Sportplatzes einschließlich des Vereinsheims als Bestandteil der „im Zusammenhang bebauten Ortslage“,
- Verbesserung der Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten von Innenbereichsgrundstücken, um der fortschreitenden Landschaftszersiedlung entgegenzuwirken.

Es liegen der Planung darüber hinaus die folgenden **städtebaulichen und sonstigen Entwicklungsziele** zugrunde:

- Entwicklung und Sicherung bestehender Siedlungsflächen,
- Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen,
- Entgegenwirken einseitig überalterter Bevölkerungsstrukturen,
- Entgegenwirken von Abwanderungsprozessen,
- Bestandssicherung kommunaler Infrastruktureinrichtungen, insbesondere des bestehenden Kindergartenstandorts Scharringhausen,
- Förderung der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- Förderung der Möglichkeiten des gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnens im ländlichen Raum.

Die Planung beinhaltet außerdem folgende **umweltbezogenen Zielsetzungen**:

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- flächensparende und wirtschaftliche Erschließung durch das Nutzen bestehender Verkehrs- sowie Ver- und Entsorgungsinfrastruktur,
- Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

4 Geltungsbereich

Um die bestehende Abgrenzungssatzung zu erweitern und die textliche Festsetzung der Ergänzungssatzung zu ändern, wird dieses Planverfahren durchgeführt, das **zwei Teilbereiche** umfasst.

Geltungsbereich Erweiterung der Innenbereichssatzung (Teilbereich 1)

Die **Erweiterung der Innenbereichssatzung (Teilbereich 1)** betrifft die bebauten Hausgrundstücke Scharringhausen Nr. 73, 72, 141, 117 und 77 im südwestlichen Bereich von Scharringhausen und den Sportplatz mit dem Vereinsheim (Scharringhausen Nr. 113). Der Geltungsbereich des Teilbereichs 1 schließt südlich an die Straße Scharringhausen an. Einbezogen werden die Flurstücke 100, 101, 102/2 tlw., 102/3, 102/4, 103/1 und 104/3.

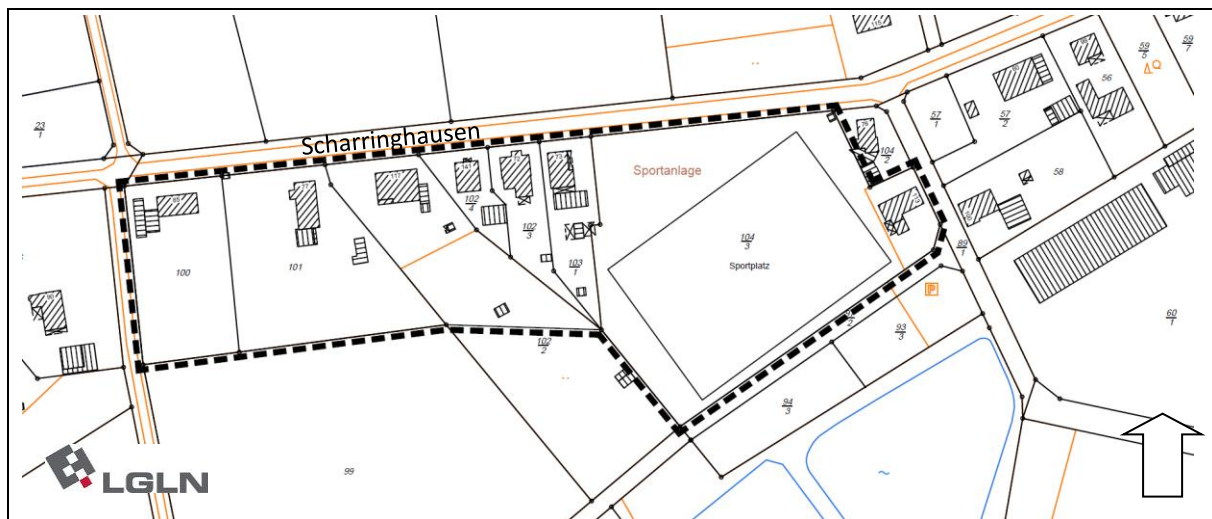


Abb. 4: Geltungsbereich der Erweiterung der Innenbereichssatzung (Teilbereich 1)
Unmaßstäbliche Darstellung

Die Einbeziehung der bebauten Grundstücksflächen in die Innenbereichssatzung dient einerseits der Klarstellung, da mit der zwischenzeitlich (nach 1979) erfolgten Errichtung der Wohnhäuser Scharringhausen Nr. 117 und 141 sowie der Ausgestaltung des Sportplatzes und der baulichen Verfestigung durch das Vereinsheim faktisch eine städtebauliche Innenbereichslage entstanden ist. Die Flächen des Teilbereichs 1 sind in die umliegende Bebauung eingebunden und werden durch die vorliegende bauliche Nutzung sowie die der angrenzenden Bereiche geprägt.

Der Teilbereich 1 umfasst eine Fläche von ca. 25.330 m² und ist in der Abbildung 4 dargestellt. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der zeichnerischen Darstellung auf der Grundlage der Liegenschaftskarte M. 1:1000 zu entnehmen.

Geltungsbereich Änderung der Ergänzungssatzung (Teilbereich 2)

Die **Änderung der Ergänzungssatzung (Teilbereich 2)** umfasst Grundstücksflächen südlich der Varreler Straße (Kreisstraße 20). Hierbei handelt es sich um die Flurstücke 31/18, 31/22 tlw., 31/25 tlw., 31/27 tlw. und 31/28 sowie das Flurstück 30/1 teilweise (Straßenverkehrsfläche). Für Eingriffe in diesem Bereich soll die Kompensation künftig externen auf dem Flurstücks 35/1, Flur 14, Gemarkung Kirchdorf erfolgen.

Der Teilbereich 2 umfasst eine Fläche von ca. 3.085 m² und ist in der Abbildung 5 dargestellt. Die exakte Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der zeichnerischen Darstellung auf der Grundlage der Liegenschaftskarte M. 1:1000 zu entnehmen.

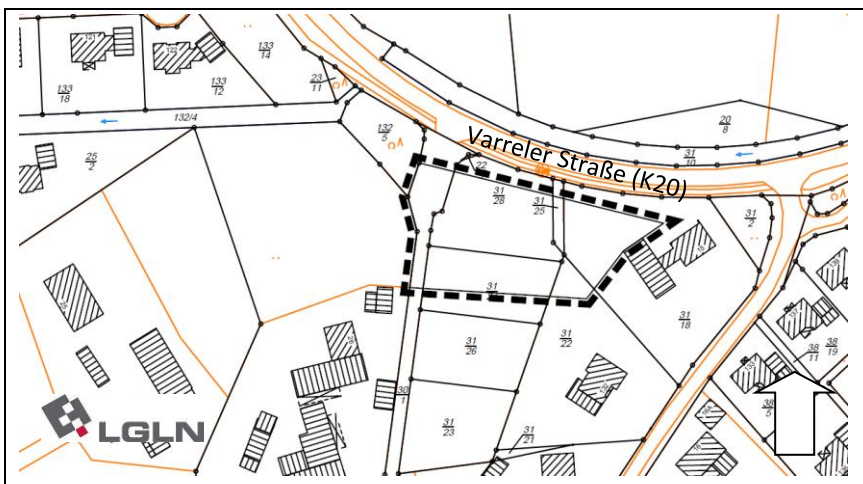


Abb. 5: Geltungsbereich der Änderung der Ergänzungssatzung (Teilbereich 2)

Unmaßstäbliche Darstellung

5 Planungsrechtliche Voraussetzungen, sonstige Anforderungen und Verfahren

Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung

- die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (**Klarstellungssatzung** gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB),
- bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (**Festlegungssatzung** gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB),
- einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (**Einbeziehungssatzung bzw. Ergänzungssatzung** gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB können die Satzungen miteinander verbunden werden.

Laut § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist die Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB (**Festlegungs- und Einbeziehungssatzung/Ergänzungssatzung**), dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (z.B. Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Diese Voraussetzungen sind in den vorliegenden Fällen erfüllt.

Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die hier in Rede stehende **Ergänzung der Innenbereichssatzung (Teilbereich 1)** umfasst bebaute und vollständig erschlossenen Grundstücke sowie den bestehenden Sportplatz. Hierbei handelt es sich um Flächen, die sich städtebaulich bereits als Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage darstellen. Insofern dient die hier in Rede stehende **Erweiterung bzw. Ergänzung der Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB** im Wesentlichen der **Absicherung** einer bereits vollzogenen städtebaulichen Entwicklung.

Die in diesem Zusammenhang ebenfalls durchgeführte **Änderung der Ergänzungssatzung aus dem Jahre 2013** betrifft eine textliche Festsetzung zur Kompensation, welche nun extern

erbracht werden soll. Die Möglichkeiten der baulichen bzw. städtebaulichen Entwicklung werden an dieser Stelle durch die Änderung verbessert.

Die Satzung ermöglicht keine Vorhaben, das in der Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ aufgeführt wird, da sich Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. UVP-pflichtige Vorhaben sind aufgrund der vorliegenden städtebaulichen Prägung dort unzulässig.

Natura 2000- Gebiete (FFH- Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) sind weder direkt noch indirekt betroffen.

Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (**Klarstellungssatzungen**) haben, was die Rechtsqualität der einbezogenen Grundstücke betrifft, nur deklaratorische Wirkung. Die Aufstellung einer Klarstellungssatzung ist deshalb nicht an die planungsrechtlichen Mindeststandards gebunden. Für jedes Grundstück, das in eine Satzung nach § 34 Abs 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB einbezogen wird, muss deshalb die Innenbereichsqualität vorliegen. Dies kann für die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke im Teilbereich 1 geschlossen werden. Da jedoch aufgrund der städtebaulichen Situation und zur Gewährleistung einer geordneten Entwicklung der bestehende Sportplatz mit dem Vereinsheim in den Innenbereich einbezogen wird, erfolgt **formalrechtlich die Aufstellung einer Erweiterung der Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.**

Bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB und bei der Änderung von Festsetzungen gem. § 9 BauGB, die in Satzungen getroffen wurden, gelten die Vorschriften über die **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB**. Danach kann auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Stattdessen ist es möglich, die von der Planung betroffene Öffentlichkeit innerhalb einer angemessenen Frist zu beteiligen oder wahlweise die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Träger öffentlicher Belange und die berührten Behörden sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Einbeziehungssatzungen werden durch den Rat beschlossen und mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung rechtskräftig.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Festlegungs- und Einbeziehungs-/Ergänzungssatzungen **einzelne Festsetzungen wie im Bebauungsplan** nach § 9 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. § 9 Absatz 6 und § 31 BauGB sind entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Wenn Festsetzungen getroffen werden, sind diese jedoch auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen und nur soweit zu treffen, wie es

zur Ergänzung der Satzungsbestimmungen im Rahmen des vom § 34 BauGB allgemein vorgegeben Gebietscharakters erforderlich ist.

Der Satzung ist eine **Begründung** beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen darzulegen (§ 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB). Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Bei Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB muss die Begründung jedoch **Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB** beinhalten. Hierbei handelt es sich um die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB des Baugesetzbuchs **Eingriffe in Natur und Landschaft** zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden (§ 21 BNatSchG Verhältnis zum Baurecht). In diesem Fall ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und ggf. über Kompensationsmaßnahmen zu entscheiden.

6 Übergeordnete Vorgaben und Rahmenbedingungen

6.1 Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung sind im Wesentlichen im **Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP)** und in den Regionalplänen bzw. **Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP)** enthalten.

Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP)

Das **LROP des Landes Niedersachsen** basiert auf der Fassung aus dem Jahre 1994. Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 veröffentlicht worden. In dieser Neubekanntmachung der LROP-VO 2017 sind die Änderungen und Ergänzungen bis zum Jahre 2017 enthalten. Letztmalig wurde das LROP im Jahre 2022 fortgeschrieben. Das LROP ordnet die Samtgemeinde Kirchdorf dem *Ländlichen Raum* zu. Es formuliert Ziele und Grundsätze für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Diepholz (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** stellt die planerische Konzeption für die Entwicklung der Region dar, in diesem Falle für den Landkreis Diepholz. Die Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) werden im RROP auf die regionale Ebene übertragen. Das RROP für den Landkreis Diepholz stammt aus dem Jahre 2016. Hinsichtlich der zentralörtlichen Stufung ist der Hauptort Kirchdorf im RROP als *Grundzentrum* mit den Funktionszuweisungen *Tourismus und Erholung* festgelegt. *Grundzentren* haben als zentrale Orte innerhalb der Gemeinden zentralörtliche Funktionen zu übernehmen.

Das RROP ordnet die Geltungsbereiche dieser Planung den bebauten Siedlungsbereichen zu. Es formuliert Ziele und Grundsätze für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Der Flächenverbrauch soll verringert und die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Siedlungsgebiete und auf eine Nachverdichtung im Innenbereich gelenkt werden.

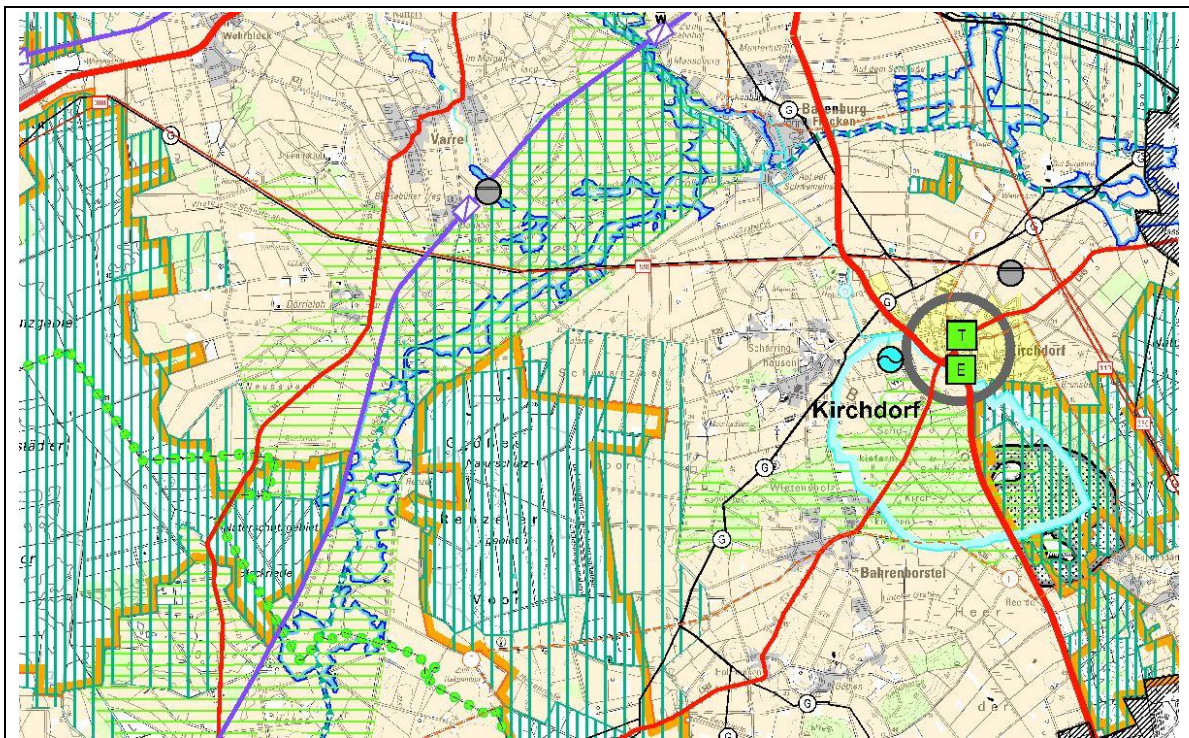


Abb. 6: Auszug zeichnerische Darstellung des RROP für den Landkreis Diepholz

Unmaßstäbliche Darstellung

Quelle: www.diepholz.de

Die hier in Rede stehende Erweiterung der Innenbereichssatzung und Änderung der Ergänzungssatzung umfasst bereits bebaute Grundstücks- bzw. Innenbereichsflächen. Sie dient der

baurechtlichen Klarstellung sowie der Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten von Innenbereichsgrundstücken sowie dem Ausgleich der damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Planung steht somit nicht in Konkurrenz mit den Zielen der Raumordnung.

6.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Diepholz (LRP)

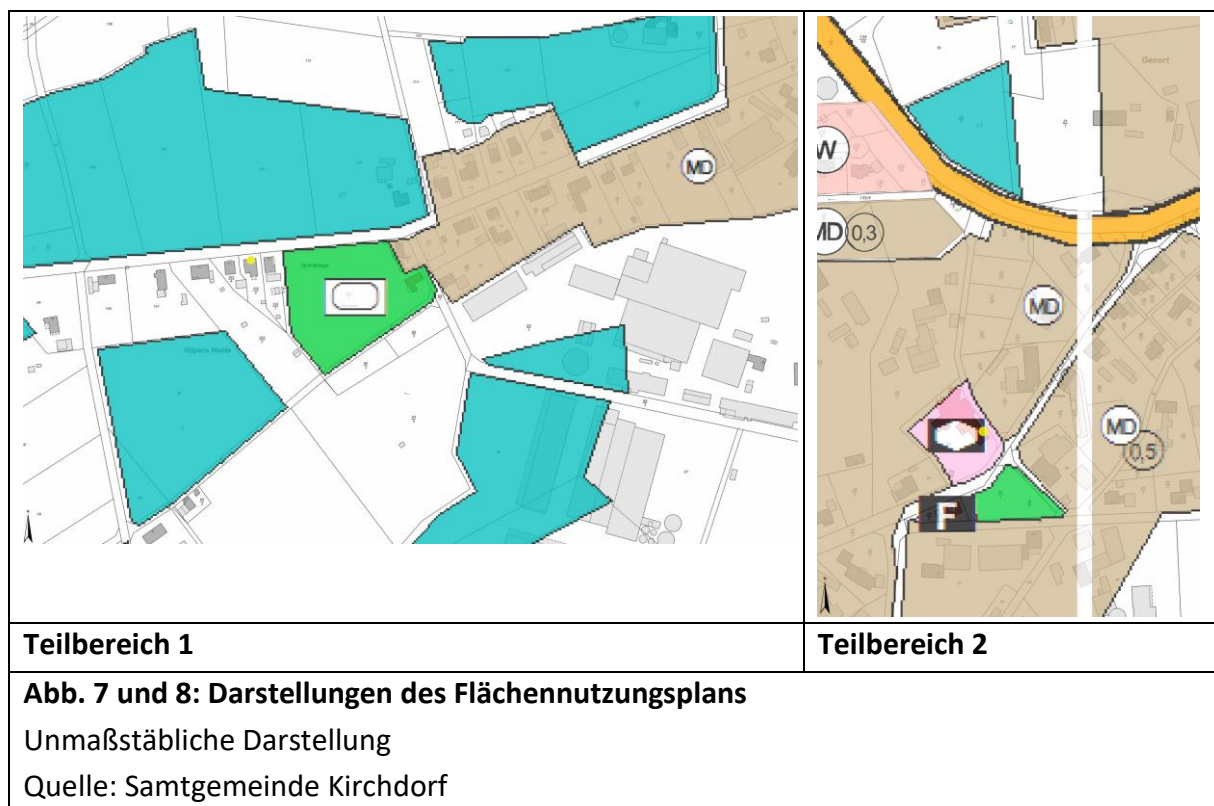
Der gültige Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Diepholz liegt seit 2008 als vom Kreistag beschlossenes Fachgutachten vor. Er befindet sich derzeit in der Fortschreibung.

Der LRP trifft für die beiden Teilbereiche keine umweltrelevanten Aussagen, sie werden den Siedlungsbereichen zugeordnet. Die einzigen Aussagen im Zielkonzept des LRP (Karte 6) werden den Flächen mit ackerbaulicher Nutzung zugeschrieben. Sie fordern eine boden- und grundwasserschonende Nutzung.

Die Karte (Textkarte Nr. 24) mit den Hinweisen für die Bauleitplanung enthält keine Aussagen zu den Plangebieten.

Ein Landschaftsplan (LP) liegt für die Gemeinde Kirchdorf nicht vor.

6.3 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf (FNP)



Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Kirchdorf stellt im **Teilbereich 1** dieser Innenbereichssatzung den bestehenden Sportplatz und das bestehende Sportheim als **Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz** dar. Die westlich daran anschließenden bebauten Grundstücke werden im FNP als **Flächen für die Landwirtschaft** dargestellt (vgl. Abbildung 7). Nördlich und südlich der bestehenden Wohnbebauung stellt der FNP **Flächen für Wald** dar.

Die Erweiterung der Innenbereichssatzung, welche den Teilbereich 1 umfasst, betrifft bereits mit Wohnhäusern bebaute Grundstücksflächen und die Fläche des Sportplatzes mit dem Sportheim. In Bezug auf die betroffenen Hausgrundstücke dient die Planung der Klarstellung i. S. v. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB und darf von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Das Gleiche gilt für Einbeziehungssatzungen bzw. Ergänzungssatzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Da die bloße Darstellung von *Flächen für die Landwirtschaft* keine anderen Nutzungsmöglichkeiten gezielt ausschließt, steht die Darstellung im Flächennutzungsplan der Einbeziehung des Ergänzungsbereiches in den Innenbereich nicht grundsätzlich entgegen. Aufgrund dessen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans als Voraussetzung für diese Planung nicht erforderlich.

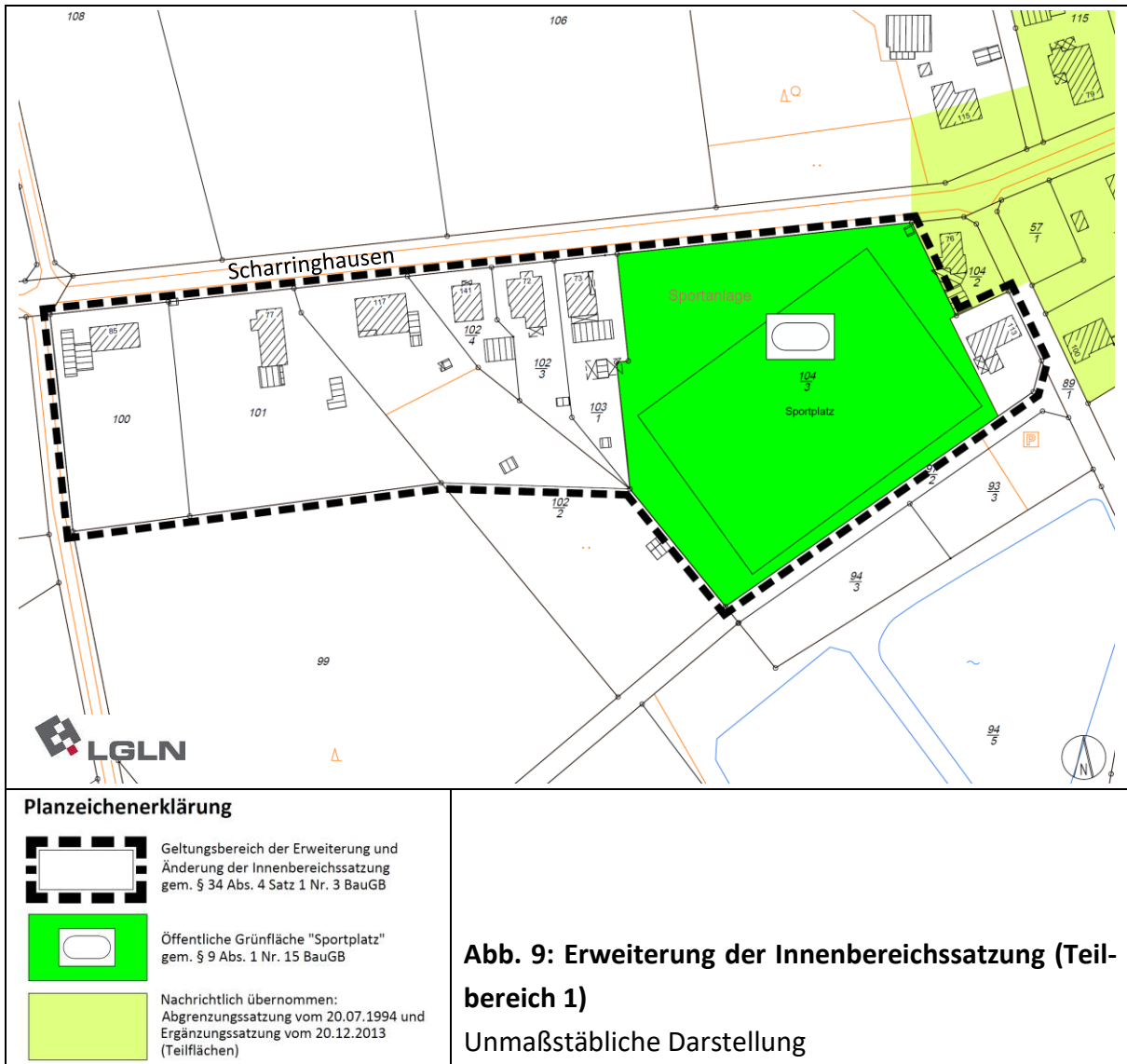
Die Absicherung des bestehenden Sportplatzes erfolgt auf der Grundlage der bestehenden FNP-Darstellung.

Die Samtgemeinde Kirchdorf beabsichtigt, die mit dieser Planung in den Innenbereich einbezogenen Hausgrundstücke zu einem späteren Zeitpunkt als Bauflächen in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.

Für den **Teilbereich 2** ist die bauliche Nutzungsmöglichkeit bereits im Flächennutzungsplan verankert. Dort stellt der Flächennutzungsplan die besondere Art der baulichen Nutzung als **Dorfgebiet (MD)** dar.

7 Inhalt der Satzung

7.1 Erweiterung der Innenbereichssatzung



Die **Erweiterung der Innenbereichssatzung (Teilbereich 1)** betrifft den Sportplatz mit dem Vereinsheim (Scharringhausen Nr. 113) und die bebauten Hausgrundstücke Scharringhausen Nr. 73, 72, 141, 117 und 77) im südwestlichen Bereich von Scharringhausen. Der Geltungsbereich (Teilbereich 1) schließt südlich an die Straße Scharringhausen an. Die Satzung schließt unmittelbar an die bestehende Innenbereichssatzung an.

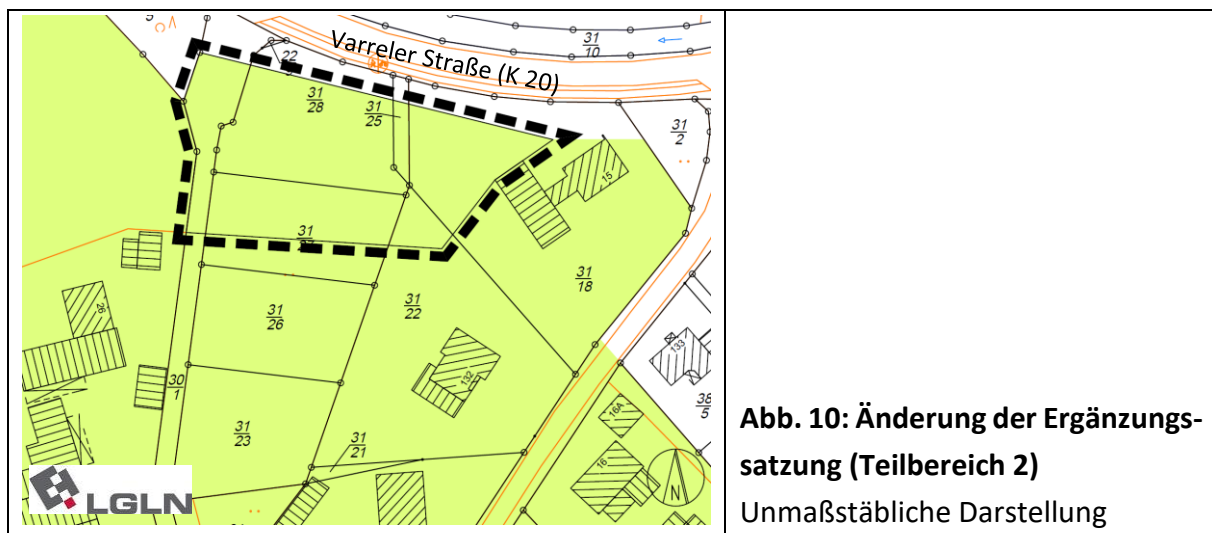
Mit dieser Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden die bisherigen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Zulässigkeit

von Vorhaben richtet sich dort zukünftig nach § 34 BauGB, soweit in der Satzung keine ergänzenden Festsetzungen getroffen werden.

Für Einbeziehungssatzungen gilt, dass die Reichweite der Prägungswirkung nach den optisch wahrnehmbaren, siedlungsstrukturellen Gegebenheiten vor Ort festzulegen ist. Da die einbezogenen Hausgrundstücke bebaut sind, geben diese somit den Maßstab zur Gewährleistung der Anforderungen an das Einfügungsgebot des § 34 BauGB klar und eindeutig vor, sodass ergänzende Festsetzungen beispielsweise zur Bauweise oder der überbaubaren Grundstücksfläche nicht getroffen werden.

Der bestehende **Sportplatz**, der bereits im Flächennutzungsplan als städtebauliches Ziel dargestellt ist, soll weiterhin als öffentliche Grün- und Sportanlage fungieren. Die Satzung darf nicht im Widerspruch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entstehen. Dies wäre unter Umständen der Fall, wenn aufgrund der durch die Satzung bestimmten Innenbereichslage eine Bebauung der Flächen des bestehenden Sportplatzes ermöglicht werden würde. Um den Bestand des Sportplatzes zu gewährleisten, wird die Sportplatzfläche auf Grundlage des § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB als **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

7.2 Änderung der Ergänzungssatzung



Die **Änderung der Ergänzungssatzung (Teilbereich 2)** umfasst Grundstücksflächen südlich der Varreler Straße, die inzwischen teilweise der Bebauung zugeführt wurden. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke 31/18, 31/22 tlw., 31/25 tlw., 31/27 tlw. und 31/28 sowie das Flurstück 30/1 teilweise (Straßenverkehrsfläche). Der Änderungsbereich ist durch die Ergänzungssatzung vom 20.12.2013 bereits dem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ zugehörig,

Vorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Satzung regelt jedoch bisher, dass auf den Baugrundstücken auch die erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen anzulegen sind. Konkret sind *je 10 m² neu versiegelter Fläche / neu überbauter Fläche auf dem Baugrundstück eine mind. 20 m² große, zusammenhängende Fläche standortheimischer Gehölze fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten*. Diese Festsetzung erschwert maßgeblich eine Bebauung auf inzwischen neu geschaffenen Grundstücken. Deshalb soll zukünftig die Kompensation der Eingriffe auf einer externen Fläche erfolgen. **Hierzu wird die bestehende Festsetzung durch die folgende Festsetzung ersetzt:**

Das in der Ausgleichsbilanz errechnete Defizit von 1.680 Werteinheiten wird auf dem Flurstück 35/1, Flur 14, Gemarkung Kirchdorf ausgeglichen. Die Fläche befindet sich nordwestlich von Kuppendorf und ist derzeit als Ackerfläche sowie als Nadelholz klassifiziert. Sie weist eine Größe von insgesamt 22.019 m² auf. Davon sind bereits 4.179 m² als externe Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 50 belegt. Es steht somit noch eine Fläche von 17.840 m² für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung.

*Um den ausgelösten Eingriff zu kompensieren, ist auf einer Teilfläche von 900 m² eine flächige Gehölzpflanzung der Baumarten Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Sandbirke (*Betula pendula*) sowie der Straucharten Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Feldahorn (*Acer campestre*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Schlehe (*Prunus spinosa*) anzulegen. Je 10 m² soll dabei ein Gehölz gepflanzt werden. Die Pflanzen sollen in unregelmäßig über die Fläche verteilten Trupps angepflanzt werden, der Pflanzabstand innerhalb der Trupps soll 2 m betragen. Als Pflanzqualität sind Heister 150/ 200 cm zu verwenden. Die Pflanzmaßnahme trägt zur Biotopvielfalt bei und ermöglicht künftig eine Bodenentwicklung ohne landwirtschaftliche Nutzungseinflüsse auf der Fläche.*

Mit **Inkrafttreten dieser Satzung** wird im Teilgeltungsbereich 3 der Ergänzungssatzung vom 20.12.2013 im Ortsteil Scharringhausen für den hier überplanten Bereich die textliche Festsetzung Nr. 3 aufgehoben und durch die hier getroffene textliche Festsetzung Nr. 3 zur externen Kompensationsmaßnahme ersetzt.

Hinweis zur festgesetzten Kompensationsmaßnahme

Im Zusammenhang mit dieser Festsetzung zur Kompensation wird auf das Kapitel 8.4 verwiesen. Die festgesetzte externe Kompensationsmaßnahme übernimmt auch Ausgleichsfunktion für die mit der Erweiterung der Innenbereichssatzung (Teilbereich 1) verbundenen Eingriffe.

8 Umweltbelange und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auf die Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB sind ergänzend § 1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nummer 1 BauGB beizufügen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist anzuwenden.

8.1 Natur und Landschaft

Basisszenario

Der Erweiterungsbereich der Innenbereichssatzung ist bereits weitgehend bebaut und somit dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Es handelt sich um bebaute Grundstücke und einen Sportplatz an der Straße *Scharringhausen* (**Teilbereich 1**). Nördlich der Straße *Scharringhausen* grenzt Wald an, südlich an die Gartenflächen der Wohngebäude befindet sich ebenfalls ein Waldstück, im weiteren Verlauf Ackerflächen und zwei Stillgewässer.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um Wiesengrundstücke an der *Varreler Straße (K 20)* (**Teilbereich 2**), die inzwischen bereits weitgehend bebaut wurden. Nördlich verläuft die *Varreler Straße (K 20)*. Östlich und südlich des Änderungsbereichs befinden sich bebaute Grundstücke. Westlich grenzen eine Grünlandfläche und ein kleineres Waldstück an.

Scharringhausen ist insgesamt ländlich geprägt und zeichnet sich durch viele Grünlandflächen und kleinere Waldstücke innerhalb der besiedelten Bereiche aus.

Schutzgut Landschaftsbild

Räumlich betrachtet lassen sich die zur Rede stehenden Flächen dem besiedelten Bereich zuordnen, der durch prägende Freiflächen durchsetzt ist. Für das Landschaftsbild treten sie daher als zum Ort gehörende, bebaute Grundstücksflächen oder Freiflächen in Erscheinung.

Für das Ortsbild sind die innerörtlichen Grünland- und Waldbereiche ein wichtiger visueller und dorfbildprägender Aspekt.

Schutzgut Flora, Fauna und Biotope

Die Satzungsbereiche stellen sich hinsichtlich der **Flora und Biotoptypen** aktuell nach der Einordnung des Kartierschlüssels v. Drachenfels (2021)¹ im Teilbereich 1 auf den Flurstücken 100,

¹ **Olaf von Drachenfels (2021):** Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Hrsg. NLWKN, Hannover.

101, 102/2 tlw., 102/3, 102/4 und 103/1 als Einzelhausbebauung (OE) mit neuzeitlichen Ziergärten (PHZ) und das Flurstück 104/3 als Sportplatz (PSP) mit Vereinsheim (OE) dar.

Im Teilbereich 2 liegt artenarmes Intensivgrünland trockener Standorte (GIT) vor (Flurstücke 31/18, 31/22 tlw., 31/25 tlw., 31/27 tlw. und 31/28). Die schmale Erschließungsstraße (OVS) zwischen Grünland und dem benachbarten Gehölz ist in den Geltungsbereich miteinbezogen worden (Flurstück 30/1 teilweise).

Für die **Fauna** ist mit einem Vorkommen der in besiedelten Gartenbereichen üblichen Brutvögel und Fledermäuse zu rechnen. Das Grünland im Teilbereich 2 dient potenziell als Nahrungs- und Jagdrevier. Bodenbrütende Vogelarten wie Feldlerche oder Rebhuhn können aufgrund der Kleinräumigkeit und vorhandenen Vertikalstrukturen ausgeschlossen werden.

Gesetzlich geschützte Biotope oder Schutzgebiete nach §§ 23 bis 30 BNatSchG in Verbindung mit dem NNatSchG sind in den Satzungsgebieten nicht vorhanden und werden durch die Planung auch nicht tangiert.

Schutzgut Boden

Die beiden Planungsbereiche befinden sich laut BK 50 des NIBIS-Kartenservers² in der Bodenregion *Geest*. **Teilbereich 1** liegt in der Bodenlandschaft der Dünen und Flugsande, als Bodentyp herrscht **sehr tiefer podsolierter Regosol** vor. Podsolierter Regosol wird als seltener Boden geführt. **Teilbereich 2** liegt in der Bodenlandschaft fluviatiler und glazifluviatiler Ablagerungen, der Bodentyp wird mit **mittlerem Podsol** beschrieben.

Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) ist auf beiden Flächen gering.

Die Gefährdung der Bodenfunktion durch Verdichtung wird für den Teilbereich 1 mit gering gefährdet angegeben, die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden mit gering. Für den Teilbereich 2 besteht keine Gefährdung der Bodenfunktion durch Verdichtung sowie keine Verdichtungsempfindlichkeit.

Beim Untergrund handelt es sich um nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine mit den üblichen lastabhängigen Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine. Die vorherrschende Bodenklasse von 0 bis 2 m Tiefe für Erdarbeiten nach DIN 18300 wird der Bodenklasse 3 (leicht lösbare Bodenart) eingestuft³. Die Angaben des NIBIS-Kartenservers ersetzen keine Baugrunduntersuchung.

² **NIBIS® Kartenserver (2025):** *Bodenkarte 1:50.000 (BK50), Bodenwasserhaushalt, Suchräume für schutzwürdige Böden, Bodenfruchtbarkeit.* - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (abgerufen am 13.11.2025).

³ **NIBIS® Kartenserver (2025):** *Ingenieurgeologie* - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (abgerufen am 13.11.2025).

Der Einbeziehungsbereichs (Teilbereich 1) ist bereits weitestgehend bebaut, daher ist das mögliche Maß der Bodenversiegelung durch Bebauung als eher gering einzustufen. Der Änderungsbereich (Teilbereich 2) betrifft eine Wiesenfläche, die inzwischen teilweise bebaut ist. Hier wird auf einer teilweise ursprünglich für Kompensationen vorgesehenen Fläche zukünftig Versiegelung ermöglicht.

Bodenversiegelungen sind als Eingriff in das Schutzgut Boden zu werten. Diese Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Flächenausdehnung spielt das Plangebiet für eine nachhaltige landwirtschaftliche ackerbauliche Nutzung eine untergeordnete Rolle.

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht aufgeführt⁴. Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu unterrichten.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der LGLN zu benachrichtigen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer befinden sich keine in den Satzungsbereichen. Die Grundwasserstufe wird laut NIBIS-Kartenserver⁵ für den Teilbereich mit sehr tief (GWS 5 = > 8 – 16 dm), für den Teilbereich 2 mit grundwasserfern (GWS 7 = > 20 dm) angegeben. Eingriffe in den Grundwasserhaushalt sind durch die Planung nicht zu erwarten, durch die relativ geringe Flächengröße möglicher zukünftiger Bebauung (einige wenige Einfamilienhäuser) sind die Auswirkungen auf Retentionsfähigkeit oder sonstige Beeinträchtigungen zu vernachlässigen, da anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann.

Das Plangebiet liegt abseits von hochwassergefährdenden Gewässern und deutlich außerhalb von gesetzlichen Überschwemmungs- und Risikogebieten. Zu beachten ist das Ziel, die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen. Hochwasserminimierende Aspekte sollen als Grundsatz berücksichtigt werden.

⁴ NIBIS® Kartenserver (2025): *Altlasten* - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (abgerufen am 13.11.2025).

⁵ NIBIS® Kartenserver (2025): *Grundwasserstufe* - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (abgerufen am 13.11.2025).

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

Schutzgut Klima

Die durchschnittliche Niederschlagsmenge betrug 674 mm in den Jahren 1991 bis 2020, die mittlere Jahrestemperatur lag für den gleichen Zeitraum bei 10° Celsius⁶.

Offenlandbereiche gelten als Kaltluftentstehungsgebiete. Auf Grund der geringen Größe und bereits vorliegenden Bebauung des Satzungsbereichs sind die Auswirkungen auf das Klima/Luft als nicht erheblich einzustufen.

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter und des Eingriffs

Insgesamt sind die Auswirkungen der Einbeziehungssatzung für alle Schutzgüter als gering einzustufen. Die mögliche Bebauung im Einbeziehungs- und Änderungsbereich orientiert sich gemäß den Vorschriften des § 34 BauGB an der vorhandenen Bebauung. Die künftige Bebauung muss sich insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen. Hieraus ergibt sich ein **zusätzlicher möglicher Versiegelungsgrad von ca. 1.200 m²**.

Für Flora und Fauna wertvolle Bereiche sind nicht vorhanden. Es sind keine gesetzlich geschützten Biotop- oder Schutzgebiete betroffen. Durch die kleineren Waldflächen und vorhandenen Gehölzbestände, die den Siedlungsbereich bereits eingrünen, wird der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild gemindert. Die dem Teilbereich 1 gegenüberliegende Waldfläche wird durch diese Satzung nicht zusätzlich beeinflusst oder in der Entwicklung beeinträchtigt, da der bestehende Abstand zum Wald nicht verändert wird.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch eine externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Umweltauswirkungen, bezogen auf die auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt:

⁶ NIBIS® Kartenserver (2025): *Klima und Klimawandel* - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (abgerufen am 13.11.2025).

Gemeinde Kirchdorf
 Erweiterung der Innenbereichssatzung und
 Änderung der Ergänzungssatzung zur Innenbereichssatzung im Ortsteil Scharringhausen
Begründung

Schutzgut	Umweltauswirkungen
Landschaft	<p>Mit der Ergänzung des Innenbereiches sind bereits bebaute Flächen betroffen. Für den Änderungsbereich wird eine Grünlandfläche beansprucht.</p> <p>Das Ort- und Landschaftsbild ist in geringem Maße betroffen.</p>
Flora, Fauna, Biotope	<p>Durch den Verlust von Grün und Freiflächen wird das Schutzgut Tiere und Pflanzen beeinträchtigt.</p> <p>Eine Innenentwicklung ist jedoch der Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich vorzuziehen.</p> <p>Es sind keine geschützten Biotope betroffen.</p>
Boden	<p>Durch die Überbauung der bisher unbebauten Bereiche des Plangebiets ist ein Verlust der Bodenfunktionen (Standort für Pflanzen und Nahrungshabitat für Tiere, Filter- und Puffervermögen, Retentionsvermögen) zu erwarten.</p> <p>Innerhalb des Satzungsgebietes liegen keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen, Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen vor.</p>
Wasser	<p>Durch die Versiegelung von Flächen werden die Schutzgüter Boden und Wasser beeinträchtigt.</p> <p>Eine Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Gebiets ist möglich, sodass die Beeinträchtigung der Neubildung von Grundwasser minimiert werden kann.</p>
Klima/Luft	<p>Es sind keine signifikanten Beeinträchtigungen festzustellen.</p> <p>Mit der Satzung ist keine Verschlechterung der klimatischen Situation zu erwarten.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Es werden nach aktuellem Stand keine Kultur- oder Sachgüter beeinträchtigt. Archäologische Funde unterliegen der Meldepflicht.</p>
Menschen	<p>Auf das Plangebiet wirken Immissionen durch die örtliche Landwirtschaft ein. Sie sind im ortsüblichen Maße hinzunehmen.</p> <p>Vom Plangebiet selbst gehen keine Immissionen aus.</p> <p>Bezogen auf das Schutzgut Mensch sind keine signifikanten Beeinträchtigungen festzustellen.</p>

8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Erarbeitung einer Einbeziehungssatzung, die bauliche Maßnahmen ermöglicht, ist auch zu überprüfen, ob Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten vorliegen. Dies sind im Wesentlichen die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Das Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Prüfung ergibt sich aus dem tatsächlichen oder potenziellen Vorkommen bzw. der möglichen Beeinträchtigung von geschützten Pflanzen- und Tierarten. Die artenschutzrechtlichen Verbote im Sinne des § 44 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG gelten grundsätzlich flächendeckend (nicht nur für Schutzgebiete), jedoch ausschließlich für die wild lebenden Tiere der besonders und streng geschützten Arten und besonders geschützte Pflanzenarten (Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäische Vogelarten).

Für das Satzungsgebiet wären vor allem Fledermäuse, die alle europarechtlich geschützt sind, sowie die im Plangebiet vorkommenden Vögel relevant. Eine Betroffenheit liegt nur insofern vor, als dass das Nahrungshabitat Grünland im Teilbereich 2 eingeschränkt wird.

Habitatbäume bestehen nach aktuellem Stand im Plangebiet nicht. Für bodenbrütende Vogelarten, hier insbesondere die Feldlerche, ist der Satzungsgebiet zu kleinflächig (Teilbereich 2) bzw. bereits bebaut (Teilbereich 1). Eine Beeinträchtigung von potenziell vorkommenden, geschützten Anhang IV-Arten kann bei Beachtung von Bauzeiten (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) ausgeschlossen werden. Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) und andere Schutzgebiete nach BNatSchG sind nicht betroffen.

Es ist daher keine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

8.3 Sonstige Auswirkungen

Durch diese Bauleitplanung werden Flächen in Anspruch genommen, die derzeit dem Außenbereich zuzuordnen, aber bereits weitgehend bebaut sind (Teilbereich 1) sowie Flächen, die im MD liegen, aber unbebaut sind und derzeit zum Teil als Grünland bzw. Weideflächen (Teilbereich 2) genutzt werden. In diesem Zusammenhang ergibt sich das Erfordernis der Umwandlung potentiell landwirtschaftlich nutzbarer Flächen in Bauland. Die Grünlandfläche ist aber flächenmäßig als zu gering anzusehen, als dass ein nennenswerter Verlust landwirtschaftlicher Böden zu verzeichnen ist.

Die Inanspruchnahme des Außenbereichs für Teilbereich 1 dient an dieser Stelle der Klarstellung, da sie überwiegend bereits bebaut ist und als Bestandteil des besiedelten Bereichs in

Erscheinung tritt. Der Teilbereichs 2 befindet sich innerhalb des besiedelten Bereichs. Die hier festgelegte Kompensation für zukünftige Bebauung wird nun extern ausgeglichen.

Durch die direkte Lage an Erschließungsstraßen sind die Grundstücksflächen bereits an die öffentliche Ver- und Entsorgungsstruktur angebunden. Planungsziel ist es, den überplanten Bereich in die bereits bestehende Innenbereichssatzung einzubinden, um eine Bebauung nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu ermöglichen.

Aufgrund der Lage der Plangebiete und der bereits vorliegenden Bebauung ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die ergänzende Neubebauung nicht zu erwarten. Die überplanten Grundstücksflächen im Teilbereich 2 sind bereits durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans für eine bauliche Entwicklung vorgesehen (MD).

Mit dieser Planung ist der Verlust von Weideflächen/Grünlandflächen in geringem Umfang verbunden. Dieser Verlust ist angesichts anderweitiger, höher zu gewichtender Belange vertretbar.

Sonstige Auswirkungen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

8.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahme

Bestandteil des Satzungsverfahrens ist die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und die Bestimmung der notwendigen Festsetzungen und Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe.

Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG sind „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserpegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“. Der Verursacher des Eingriffs ist nach § 15 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Eingriffe auszugleichen oder zu ersetzen.

Flächenbilanz und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die zur Rede stehenden Plangebiete werden potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB auf den Grundstücken ermöglicht. Dies sind im Einzelnen für den

- **Teilbereich 1** auf dem Flurstück 101 (Haus-Nr. 77) eine mögliche Lückenbebauung zwischen den Häusern Nr. 77 und 85, mit einem Umfang von ca. 380 m² Flächenversiegelung. Auf dem Flurstück 100, (Haus Nr. 85) wäre gem. § 34 BauGB ein rückwärtiger Anbau im Umfang von ca. 300 m² Flächenversiegelung möglich.

- **Teilbereich 2** wäre nach § 34 eine Bebauung im Umfang von ca. 500 m² Flächenversiegelung möglich.

Dies bedeutet eine mögliche **Flächenversiegelung von insgesamt ca. 1.180 m²**, die ausgeglichen werden muss.

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges und die Herleitung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des „Osnabrücker Kompensationsmodells (2016)“ und berücksichtigt den Bestand vor und nach Durchführung der Planung.

Den Biotoptypen gemäß DRACHENFELS, O. v. (2021) werden in diesem Modell Wertfaktoren zugeordnet. Diese Wertfaktoren ergeben durch Multiplikation mit der Eingriffsflächengröße eines Biotops im Plangebiet einen Flächenwert. Der Flächenwert der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ebenfalls aus dem Produkt aus Kompensationsfläche und dessen Wertfaktor. Die Kompensation ist erreicht, wenn Eingriffs-Flächenwert und Kompensations-Flächenwert in etwa übereinstimmen.

Bilanzierung

Gegenüberstellung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen (Ist-Soll-Bilanz)			
Bestand/Ist-Zustand			
Biotoptypen	Fläche ¹⁾	Wertfaktor ²⁾	Werteinheiten
Artenarmes Intensivgrünland trockener Standorte (GIT) (Teilbereich 2)	500 m ²	1,3	650
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) (Teilbereich 1)	680 m ²	1,0	680
Versiegelte Fläche:	1.180 m²		1.330
Planung			
Bebauung	Fläche ¹⁾	Wertfaktor ²⁾	Werteinheiten
Wohnbebauung (OE) (Teilber. 1 und 2)	1.180 m ²	0	0
Gesamtgröße:	1.180 m²	Kompensationswert:	0
Ermittlung des Kompensationsbedarfs			
➔ Eingriffsflächenwert			1.330
➔ abzüglich Kompensationswert			0
➔ Kompensationsdefizit			1.330
<u>Erläuterungen:</u>			
1) Alle Flächenangaben gerundet;			
2) Wertfaktoren in Anlehnung an Osnabrücker Kompensationsmodell (2016); Biotoptypen nach v. Drachenfels (2021)			

Gemeinde Kirchdorf
Erweiterung der Innenbereichssatzung und
Änderung der Ergänzungssatzung zur Innenbereichssatzung im Ortsteil Scharringhausen
Begründung

Als Ausgleich für den Eingriff durch die Erweiterung der Innenbereichssatzung und Änderung der Ergänzungssatzung zur Innenbereichssatzung im Ortsteil Scharringhausen der Gemeinde Kirchdorf wird auf einer externen Fläche eine standortgerechte Laubwaldfläche entwickelt.

Es handelt sich um das Flurstück 35/1, Flur 14, Gemarkung Kirchdorf. Die Fläche befindet sich nordwestlich von Kuppendorf und ist derzeit als Ackerfläche sowie als Nadelholz klassifiziert. Sie weist eine Größe von insgesamt 22.019 m² auf. Davon sind bereits 4.179 m² als externe Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 50 belegt. Es steht somit noch eine Fläche von 17.840 m² für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung.

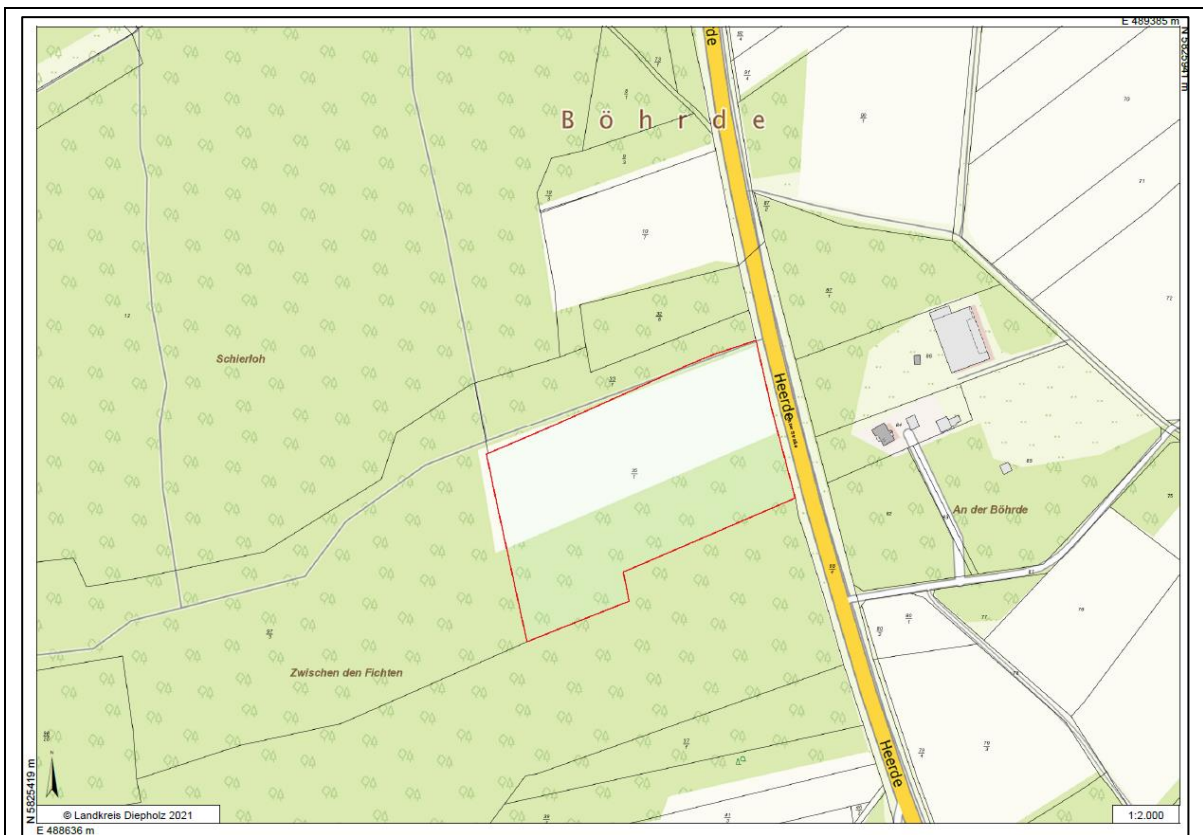


Abb. 11: Lage der externen Kompensationsfläche

Unmaßstäbliche Darstellung

Quelle: Samtgemeinde Kirchdorf

Der Ausgangsbiotyp der externen Kompensationsfläche ist Sandacker (AS). Er wird durch Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu einem Laubmischwald entwickelt.

Dem zu entwickelnden Gehölzbestand - eine flächige Gehölzpflanzung der Baumarten Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Sandbirke (*Betula pendula*) sowie der

Straucharten Haselnuss (*Corylus avelana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Feldahorn (*Acer campestre*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Schlehe (*Prunus spinosa*) - wurde nach dem seinerzeit angewandten **Kompensationsmodell des Niedersächsischen Städtetags** ein Wertfaktor von 3 zugeordnet (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Im Kampe“, Seite 41). Nach Mitteilung des Landkreises Diepholz vom Juli 2025, wird im Landkreis Diepholz das Modell des Niedersächsischen Städtetags nicht mehr anerkannt. Stattdessen wird durch den Landkreis empfohlen, das **Osnabrücker Kompensationsmodell** anzuwenden.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Nach dem **Osnabrücker Kompensationsmodell** können *externen Kompensationsmaßnahmen in der Regel Wertigkeiten von bis zu 2,5 WE als Zielwert beigemessen werden. Eine noch höhere Bewertung ist wegen der meist nicht gegebenen planerischen Kalkulierbarkeit in der Regel ausgeschlossen (z. B. Zielerreichung nach mehr als einer Generation). Ausnahmen stellen naturschutzfachlich herausragende Maßnahmen dar.*⁷ Da dies hier nicht der Fall ist, wird für die externe Kompensationsmaßnahme mit dem Zielbiotop Laubmischwald demzufolge ein Wertfaktor von 2,5 angesetzt.

Kompensationsfläche			
Biotoptypen	Fläche	Wertfaktor	Werteinheiten
Ausgangsbiototyp Sandacker (AS)	900 m ²	1	900
Zielbiotop Laubmischwald	900 m ²	2,5	2.250
Kompensationswert			1.350

Um den ausgelösten Eingriff zu kompensieren, ist somit auf einer Teilfläche von ca. 900 m² des Flurstücks 35/1, Flur 14, Gemarkung Kirchdorf eine flächige Gehölzpflanzung der Baumarten Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Sandbirke (*Betula pendula*) sowie der Straucharten Haselnuss (*Corylus avelana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Feldahorn (*Acer campestre*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Schlehe (*Prunus spinosa*) anzulegen. Je 10 m² soll dabei ein Gehölz gepflanzt werden. Die Pflanzen sollen in unregelmäßig über die Fläche verteilten Trupps angepflanzt werden, der Pflanzabstand innerhalb der Trupps soll 2 m betragen. Als Pflanzqualität sind Heister 150/ 200 cm zu verwenden. Die Pflanzmaßnahme trägt zur Biotopvielfalt bei und ermöglicht künftig eine Bodenentwicklung ohne landwirtschaftliche Nutzungseinflüsse auf der Fläche.

⁷ Zitat **Osnabrücker Kompensationsmodell** 2016, Seite 35

9 Erschließung, Hinweise, sonstige Auswirkungen und Belange

9.1 Verkehrliche Erschließung

Die **verkehrliche Erschließung** erfolgt durch die öffentliche Straße *Scharringhausen*. Die Straße ist ihren Anforderungen gemäß ausgebaut. Die Befahrbarkeit von Einsatz- und Hilfeleistungsfahrzeugen und der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen ist jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich.

Der Ortsteil Scharringhausen ist an das Netz des **ÖPNV** angeschlossen. Scharringhausen wird durch die Buslinien Nr. 127 und 132 angefahren. Im Teilbereich 1 befindet sich die Bushaltestelle „Moorhausen“. In unmittelbarer Nähe zum Teilbereich 2 liegt die Bushaltestelle „Post“.

9.2 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des den bebauten und unbebauten Grundstücken vorgelagerten öffentlichen Straßenraums ist die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden. Die bebauten Grundstücke im Teilbereich 1 sind an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Grundstücke im Teilbereich 2 können unmittelbar angeschlossen werden.

Träger der **Strom- und Gasversorgung** ist die Westnetz GmbH.

Die **Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung** erfolgt durch die Wasserversorgung Sulinger Land.

Der Ortsteil Scharringhausen ist an das **Telekommunikationsnetz der Telekom** angeschlossen.

Die Samtgemeinde Kirchdorf stellt den Grundschatz für die **Löschwasserversorgung** im hier überplanten Bereich sicher.

Für das auf den privaten Grundstücken anfallende **Oberflächenwasser** sind nach § 96 NWG (zu § 56 WHG) die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes sollte das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft (AWG) Bassum.

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den

jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (**Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer**).

9.3 Hinweise zum Artenschutz

Die **artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG** gelten unabhängig vom Planungsrecht und unabhängig von Baugenehmigungen. Daher ist bei Baumaßnahmen sicherzustellen, dass es im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z. B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Diepholz einzubinden.

Da die temporäre Anlage und Vorhaltung von Bodenmieten (Baggergut) mit Einsetzen von Bewuchs die Ansiedlung von bedrohten Arten nach sich ziehen kann, sind die Bodenmieten – auch aus bodenschützenden Gründen – bis zu ihrer Weiterverwendung abzudecken oder zeitnah abzutransportieren.

Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.

Zum Erhalt von Nahrungshabitaten lichtempfindlicher Fledermausarten sollen bei der Beleuchtung privaten Grundstücke insekten- und fledermausfreundliche **Leuchtmittel und Lichtquellen** verwendet werden.

9.4 Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und für möglichst kurze Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Es wird empfohlen die Oberflächenbefestigung der Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, Hauszuwegungen, die Stellplätze selbst und Terrassen mit versickerungsfähigem Pflaster und/oder Pflaster mit hohem Fugenanteil auszuführen.

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.

9.5 Altlasten und Kampfmittel

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu unterrichten.

Im Geltungsbereich dieser Satzung wurde keine Luftbildauswertung und keine Sondierung oder Räumung vorgenommen. Sollten bei Erdarbeiten andere **Kampfmittel** (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

9.6 Hinweis zur Photovoltaikpflicht gem. § 32a NBauO

Auf **§ 32a NBauO** „Solarenergieanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ wird hingewiesen. Danach sind bei der Errichtung von Gebäuden die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50% der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten.

Ab dem 01.01.2025 ist außerdem die Regelung in Kraft getreten, dass bei Aufstockung, Anbau oder Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht eines bestehenden Gebäudes eine dabei neu errichtete oder erneuerte Dachfläche, die mindestens 50 m² beträgt, zu mindestens 50 % mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten sind.

9.7 Archäologische Hinweise

Im Geltungsbereich der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung sind gegenwärtig keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen,

Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

10 Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Gemeinde Kirchdorf in seiner Sitzung am _____.____.20____ als Begründung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB beschlossen.

Kirchdorf,

Bürgermeister

