



Satzung über die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB

**Einbeziehungssatzung „In den Kämpfen“
OT Hördinghausen**

Begründung

gemäß § 34 (5) BauGB

Projektnummer: 222346
Datum: 2023-01-09

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Veranlassung	2
2	Abgrenzung	3
3	Voraussetzungen zur Aufstellung der Satzung	4
4	Inhalt der Satzung	5
5	Eingriffsbilanzierung und Artenschutz	5
6	Hinweise	6
7	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	7

Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- Eingriffsbilanzierung

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2023-01-09

Proj.-Nr.: 222346

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

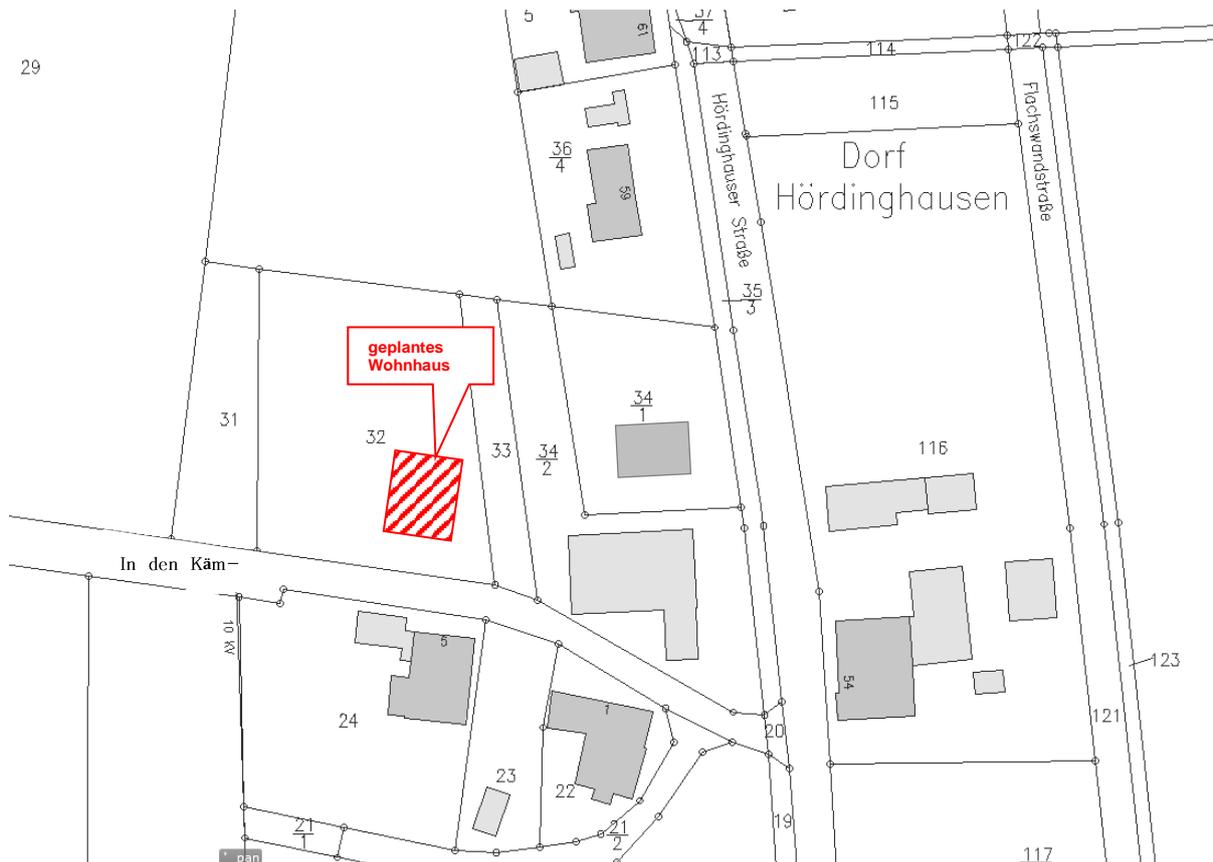
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Veranlassung

Im Westen der Ortschaft Hördinghausen, an der Straße in den Kämpfen“ soll ein Wohnhaus errichtet werden. Baurechtlich ist hier die Errichtung eines Wohngebäudes nicht zulässig. Für den geplanten Grundstücksbereich besteht hier z.Z. kein Baurecht; weder auf der Grundlage eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) noch nach § 34 (s.g. Innenbereich) oder § 35 BauGB (z.B. als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich).

Abb.: Ortslage Hördinghausen „In den Kämpfen“ (Ausschnitt o.M.)



Hinsichtlich der Schaffung von Baumöglichkeiten für Wohnbauzwecke unter Ausnutzung gegebener Erschließungsverhältnisse hat sich die Gemeinde Bad Essen in den vergangenen Jahren vermehrt auch der Fragestellung gewidmet, inwieweit im Gemeindegebiet, innerhalb oder unmittelbar am Rand der bebauten Ortslagen Bebauungsmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können, die unter der Prämisse einer Nachverdichtung oder Ergänzung des Bestandes eröffnet werden können. Auf das Konzept Siedlungsentwicklung 2030 wird verwiesen.

Dahinter steht die Überlegung, dass neben der Neuausweisung von Baugebieten, die regelmäßig neben einem nicht unerheblichen Planungsaufwand auch mit entsprechenden Auswirkungen wie Ergänzung der Erschließung oder Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden sind, bestehende Ressourcen im Bereich der Erschließung, also des Bestandes, besser genutzt werden sollen.

Neben den Möglichkeiten einer Nachverdichtung oder Ergänzungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sollen dabei auch Möglichkeiten und Potentiale untersucht und genutzt werden, die über das Instrument der Satzungen nach § 34 BauGB oder ggf. durch Außenbereichssatzungen nach § 35 BauGB bestehen bzw. eröffnet werden können.

Im nunmehr konkreten Fall der geplanten Errichtung eines Wohngebäudes an der Straße „In den Kämpfen“ soll mit der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung (gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB) eine Ergänzung der Bebauung ermöglicht werden.

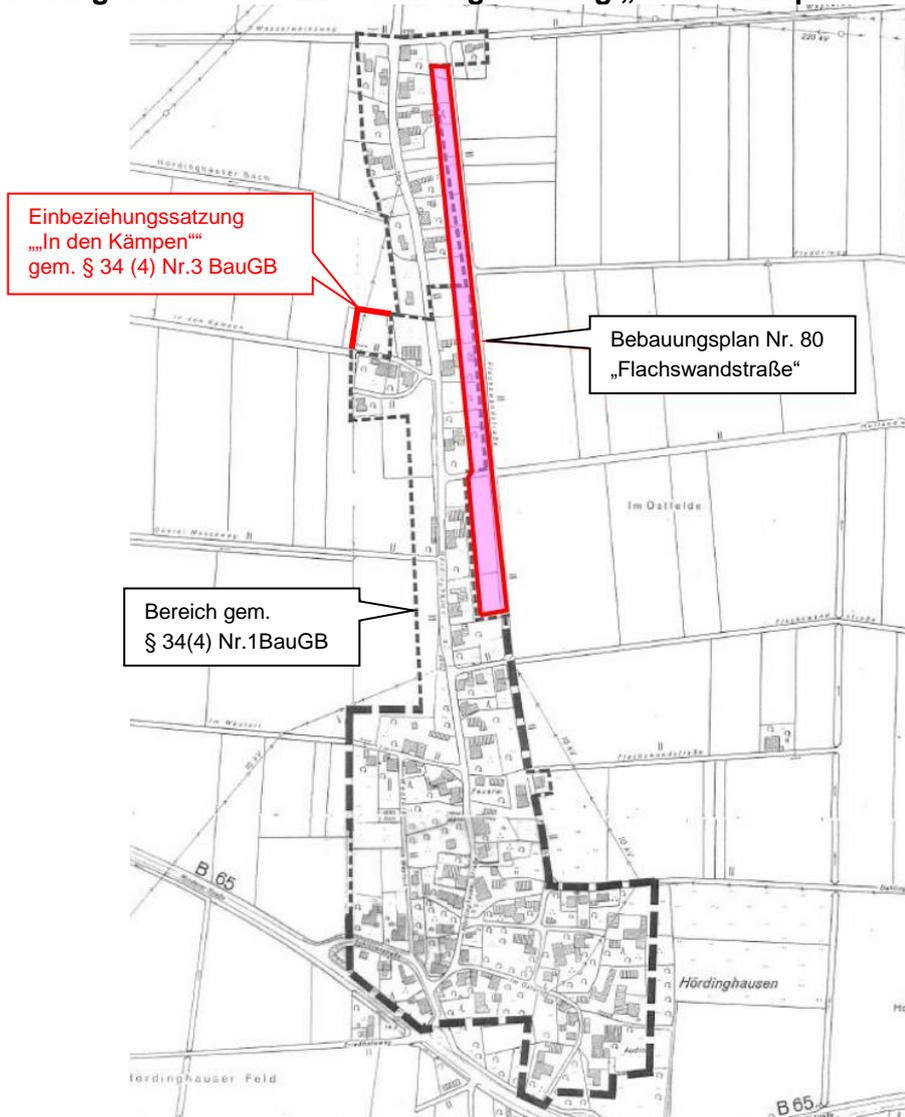
Die Gemeinde Bad Essen schafft deshalb nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Bebauung des o.g. Bereiches, und stellt damit die Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich klar. Dazu wird eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen (s.u.).

Der vorgesehene Satzungsbereich entspricht den o.g. Anforderungen mit dem Bestreben der Gemeinde Bad Essen, an den Innenbereich angrenzende Flächenpotentiale für bauliche Zwecke zu mobilisieren, und damit gleichzeitig den Ausweisungsbedarf neuer Baugebiete in der „offenen“ Landschaft zu reduzieren. Damit liegt die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung im öffentlichen Interesse.

2 Abgrenzung

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung (gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB), Gemeinde Bad Essen, westlich der Straße „In den Kämpfen“ ist auch der Anlage der Satzung zu entnehmen.

Abb.: Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „In den Kämpfen“



3 Voraussetzungen zur Aufstellung der Satzung

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „In den Kämpfen“ gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB sind erfüllt:

- **Die Grenzen für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind festgelegt.**

Für die Gemeinde Bad Essen sind die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil bereits in mehreren Abschnitten festgelegt worden. Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergibt sich hier durch die vorhandene Bebauung im Zuge der Straße „In den Kämpfen“.

Nach Auffassung der Gemeinde ist in dem nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB zu beurteilenden Bereich eine entsprechende Bebauung - auf Grund der in der unmittelbaren Nachbarschaft gewachsenen baulichen Strukturen - vorhanden, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

- **Es sollen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, da diese Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sind.**

Der Einbeziehungsbereich wird durch die angrenzenden bebauten Bereiche eindeutig baulich geprägt.

- **Die Einbeziehungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.**

Der hier für eine Neubebauung vorgesehene Grundstücksteil ist insofern schon von Wohnbebauung umgeben (geprägt). Die mit dieser Einbeziehungssatzung vorbereitete Bebauung des Planbereiches stellt insofern eine Arrondierung eines bereits bestehenden Siedlungsbereiches dar. Dies entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

- **Es wird hier nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.**

Die Errichtung von Wohnhäusern in der hier vorgesehenen Größenordnung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. (sh. Nr. 18.7 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung)

- **Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (insbesondere Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete u.ä.).**

Der Gemeinde liegen keine Hinweise auf Schutzgebietsausweisungen für das Plangebiet oder das Umfeld des Plangebietes vor.

4 Inhalt der Satzung

Innerhalb der in § 1 der Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Bestimmungen des § 34 BauGB (sh. § 2 der Satzung). Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Darüber hinaus sind für den Einbeziehungsbereich gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB mit § 3 der Satzung (also die noch unbebauten Grundstücksbereiche) weitere Nutzungs- und Gestaltungsregelungen für die zulässigen Bauvorhaben getroffen worden. Diese Regelungen greifen die in der Örtlichkeit vorhandenen Bebauungsstrukturen auf und gewährleisten, dass sich Neubauvorhaben in den Siedlungskontext einfügen.

5 Eingriffsbilanzierung und Artenschutz

Gemäß § 34 (5) BauGB sind auf Satzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB die § 1a (2) und (3) und § 9 (1a) BauGB entsprechend anzuwenden. Dazu wird im Rahmen der Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung eine überschlägige Eingriffsbilanzierung erarbeitet und entsprechende Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen festgelegt (sh. Anlage).

Durch die Standortwahl des Satzungsbereiches wird dem Vermeidungsgrundsatz nach § 8 NNatG hinsichtlich der Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und dem § 1 a (1) BauGB – sparsamer Verbrauch von Boden – Rechnung getragen.

Der Satzungsbereich liegt an einer vorhandenen Straße und ist bereits von zwei Seiten von Bebauung umgeben, so dass eine Zersiedelung der freien Landschaft nicht erfolgt. Durch die unmittelbare Zuordnung zur innerörtlichen Lage wird der zusätzliche Bau von Erschließungsstraßen vermieden. Die Überplanung betrifft ackerbaulich genutzte Flächen, was zu einer Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beiträgt.

Hinsichtlich des europäischen Artenschutzes ist eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt worden, sh. Anlage.

Danach weist das Plangebiet im Ergebnis einer erfolgten Ortsbegehung und einer gutachterlichen Ersteinschätzung kein besonderes Potenzial hinsichtlich Lebensraumfunktionen artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artgruppen auf. Das Vorhandensein von Niststandorten europäischer Vogelarten oder von Fledermaus-Quartieren (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann in der Umgebung des Plangebietes zwar nicht ausgeschlossen werden, innerhalb des Plangebietes selbst ist jedoch lediglich eine Nutzung als Nahrungshabitat ohne besondere Bedeutung zu erwarten.

Darüber hinaus weist das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedeutung für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten/Artgruppen (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. weitere Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer oder Pflanzen) und keine Strukturen/Habitatbedingungen auf, die sich für essentielle Lebensstätten solcher Arten anbieten. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung bzw. Vorprüfung ist insgesamt festzuhalten, dass bei Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu erwarten ist. Die Durchführung spezieller Kartierungen oder eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände („Art-für-Art-Betrachtung“) sind daher nicht erforderlich.

6 Hinweise

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert und erfolgt über das vorhandene Straßennetz (Straße „In den Kämpfen“), welches entsprechend ausgebaut ist; hier ist ein Ausbau im Bereich der Einbeziehungsflächen nicht erforderlich.

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen des Satzungsgebietes ist bereits sichergestellt bzw. erfolgt durch Anschluss an die in der Nachbarschaft bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze. Angrenzend an den Satzungsgebiet sind entsprechende Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Auf die bestehenden Schutzbestimmungen wird verwiesen. Im Zuge der Erschließungsplanung wird eine rechtzeitige Koordination mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorgenommen, damit die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend geplant und disponiert werden können. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in der Erschließungsstraße geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen werden. Der Satzungsgebiet kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt nach der Wasserversorgungs- und Wasserabgabesatzung.

Bzgl. der ordnungsgemäßen Entsorgung des Oberflächenwassers ist hier anzuführen, dass auf Grund des hier anstehenden Bodens und der Grundwasserstände eine dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse vor Ort anzustreben ist.

Entsprechende Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen sind zu berücksichtigen.

Voraussetzung für die Versickerung der Niederschlagsabflüsse ist gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 (Tabelle 1), dass nur nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser zufließt.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird vor Ort in oberflächigen flachen Versickerungsanlagen, wie z.B. Mulden, in den Untergrund versickert. Zur Reduzierung des erforderlichen Speichervolumens in den Sickermulden kann auch ein Mulden-Rigolen-System angeordnet werden.

Dachflächenabflüsse können nach Filterung auch direkt in Rigolen eingeleitet werden. Ein Mindestabstand von 1,00 m zur Grundwasserspiegeloberfläche darf nicht unterschritten werden. Eine Einleitung direkt in eine Rigolenanlage ist nur für nicht belastete Oberflächenabflüsse (z.B. von Dachflächen) zulässig.

Hinsichtlich der Belange der Landwirtschaft ist festzustellen, dass im Umfeld des Plangebietes Landwirtschaft betrieben wird. Die aus ordnungsgemäßer Landwirtschaft auftretenden Immissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Das Nds. Denkmalschutzgesetz ist zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde (Landkreis) zu melden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

In diesem Zusammenhang wird auf § 14 (1) und (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen; danach sind zutage tretende Funde bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. zu schützen, wenn nicht die zuständige Denkmalpflegebehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet hat.

7 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „In den Kämpfen“ erfolgt gemäß § 34 (6) BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Wallenhorst, 2023-01-09

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit der Einbeziehungssatzung „In den Kämpfen“ dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am _____ zum Satzungsbeschluss vorgelegen.
Bad Essen, den _____