



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

Eingriffsbilanzierung

Projektnummer: 222346
Datum: 2023-01-06

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS	3
2	EINGRIFFSBILANZIERUNG.....	4
2.1	Eingriffsflächenwert	5
2.2	Geplanter Flächenwert	5
2.3	Ermittlung des Kompensationsdefizits	6
2.4	Kompensationsmaßnahmen.....	6
2.5	Vorschlagliste für Bepflanzungsmaßnahmen.....	7

Wallenhorst, 2023-01-06

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG



i.V. H. Böhm

Bearbeitung:

Henrik Klawa-Scharfen, B.Eng.

Wallenhorst, 2023-01-06

Proj.-Nr.: 222346

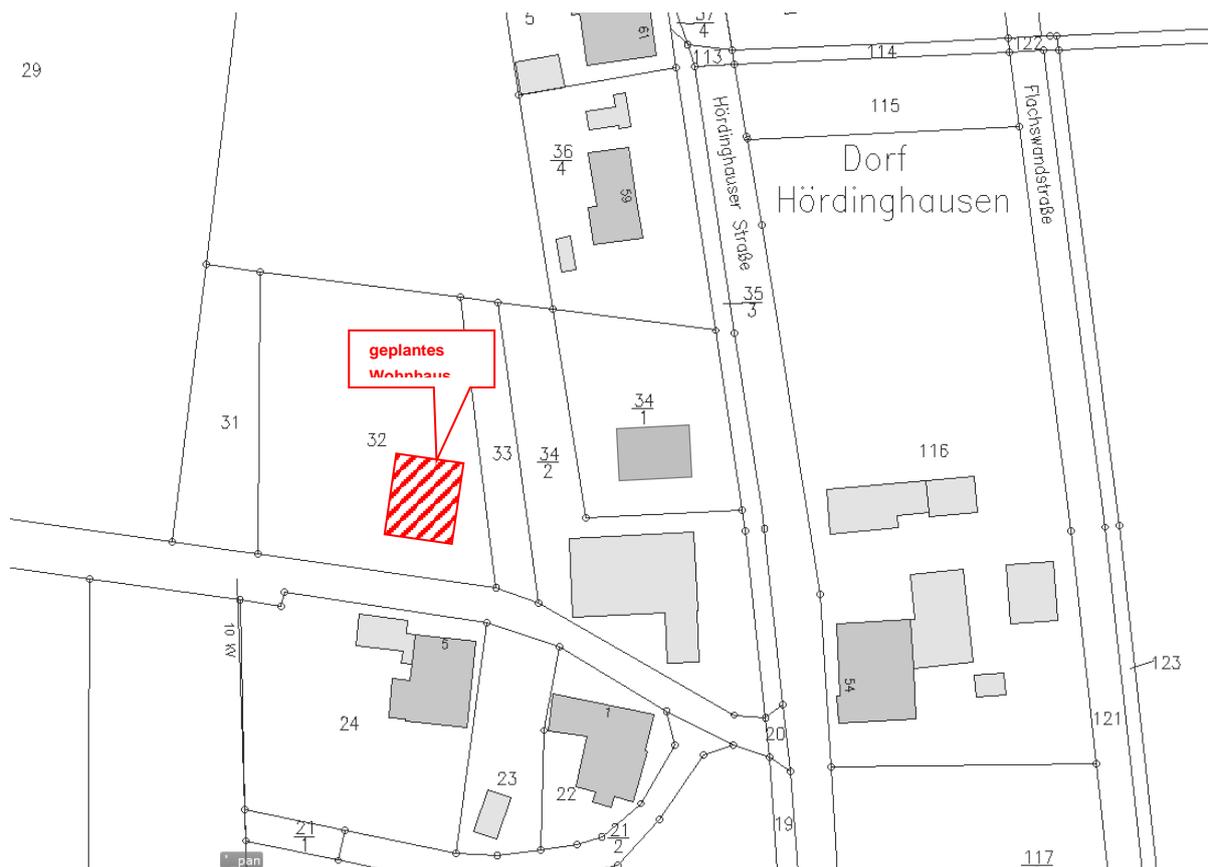
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

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 Beschreibung des Planvorhabens

Im Westen der Ortschaft Hördinghausen, an der Straße in den Kämpen“ 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 Kämpen“ (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.

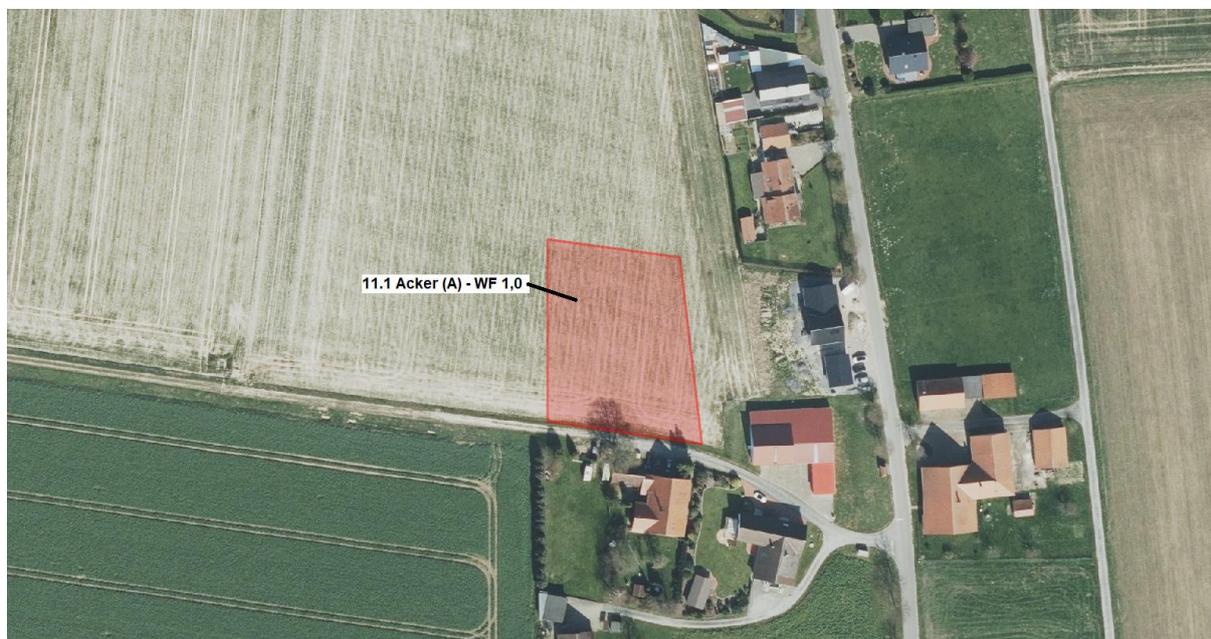
Im nunmehr konkreten Fall der geplanten Errichtung eines Wohngebäudes an der Straße „In den Kämpfen“ soll mit der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung (gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB) eine Ergänzung der Bebauung ermöglicht werden.

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 Eingriffsbilanzierung

Die Bewertung des planungsrechtlich abgesicherten Zustandes gemäß dem B-Plan Nr. 94.1 und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgen anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK OSNABRÜCK, VECHTA, CLOPPENBURG 2016¹).



Quelle: LGLN (2020)

¹ LANDKREISE OSNABRÜCK, VECHTA, CLOPPENBURG, (2016). *Das Osnabrücker Kompensationsmodell – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung*. Osnabrück.

2.1 Eingriffsflächenwert

Der Eingriffsflächenwert ergibt sich aus der Multiplikation der einzelnen Flächengrößen mit dem jeweiligen Wertfaktor.

Bestand	Flächen- größe (m ²)	Wertfaktor (WF)	Eingriffs- flächen- wert (WE)
11. Acker (A)	2.660	1,0	2.660
Gesamt:	2.660		2.660

Es ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von **2.660 Werteinheiten**.

2.2 Geplanter Flächenwert

Abb.: Lageplan (Ausschnitt o.M.)



Der geplante Flächenwert innerhalb des Plangebietes ergibt sich aus der Multiplikation der einzelnen Flächengrößen mit dem jeweiligen Wertfaktor der Ausgleichsmaßnahmen.

Maßnahmen	Flächen- größe (m ²)	Wertfaktor (WF)	Geplanter Flächen- wert (WE)
Überbaubare Fläche (Grundfläche)	360*	0,0	0
Baumreihe mit 6 hochstämmigen Obstbäumen alter Sorten oder Pflanzung von anderen heimischen, standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen	175	1,5	262,5
Sonstige Freiflächen / Hausgarten	2.125	1,2**	2.550
Gesamt:	2.660		2.812,5

* Einzelhaus (200 m²) + Carports (60 m²) + Nebenanlagen (100 m²)

* Aufgrund der geplanten naturnahen Gestaltung des Hausgartens - sh. Abb. Lageplan oben - wird ein Wertfaktor von 1,2 angenommen (statt wie üblich 1,0).

Es ergibt sich ein geplanter Flächenwert von **2.813 Werteinheiten**.

2.3 Ermittlung des Kompensationsdefizits

Zur Ermittlung des Kompensationsdefizits wird der Eingriffsflächenwert, der den Funktionsverlust symbolisiert, dem Kompensationswert gegenübergestellt.

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Eingriffsflächenwert} & - & \text{Geplanter Flächenwert} & = & \text{Kompensationsdefizit} \\
 2.660 \text{ WE} & - & 2.813 \text{ WE} & = & -153 \text{ WE}
 \end{array}$$

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert wird deutlich, dass ein rechnerischer Kompensationsüberschuss von **153 Werteinheiten** besteht.

2.4 Kompensationsmaßnahmen

Externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.5 Vorschlagliste für Bepflanzungsmaßnahmen

Regionaltypische Obstbaumsorten (Auswahlliste in Anlehnung an die Informationsbroschüre „Obstbaumwiesen“ des Landkreises Osnabrück):

Apfelsorten:

Alkmene	Krüger´s Dickstiel
Finkenwerder Prinzenapfel	Landsberger Renette
Geheimrat Oldenburg	Mantet
Gloster	Melrose
Goldparmäne	Ontario
Gravensteiner	Roter, grüner Boskoop
Ingrid Marie	Rote Sternrenette
Jamba	Schöner aus Boskoop
James Grieve	Summered
Jakob Lebel	Stark Earliest
Jonagold	Weißer Klarapfel

Birnensorten:

Alexander Lucas	Gräfin von Paris
Clapps Liebling	Köstliche von Charneau
Conference	Vereinsdechant
Gellerts Butterbirne	Williams Christ

Pflaumen- und Zwetschensorten:

Althans Reneklude	Nancy-Mirabelle
Bühler Frühzwetsche	The Czar
Große, grüne Reneklude	Wangenheims Frühzwetsche
Hauszwetsche	Zimmer Frühzwetsche

Süßkirschensorten:

Büttners Rote Knorpelkirsche	Kassins Frühe
Dönissens Gelbe	Regina
Große Prinzessin	Schneiders späte Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche	

Sauerkirschensorten:

Koröser Weichsel

Standortgerechte, heimische Gehölze

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>