



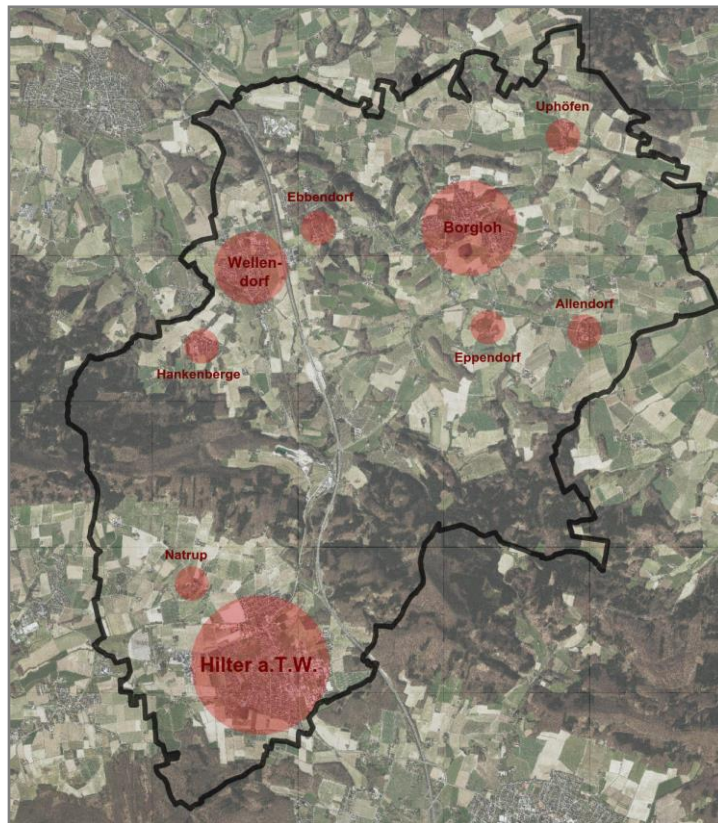
# Gemeinde Hilter a.T.W.

Landkreis Osnabrück

## Flächennutzungsplan Begründung mit vorläufigem Umweltbericht

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

- frühzeitige Beteiligung -



**Ingenieure + Planer**

Infrastruktur und Stadtentwicklung  
GmbH & Co. KG

Wasserversorgung · Infrastruktur  
Straßenbau · Verkehr  
Landschaftsplanung  
Stadtplanung  
Ingenieurvermessung  
Geoinformationssysteme

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>I. BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1. Rechtsgrundlagen</b>	<b>1</b>
<b>2. Aufgabe und Rechtswirkung</b>	<b>1</b>
<b>3. Planungsanlass/-ziele</b>	<b>2</b>
<b>4. Verfahren</b>	<b>2</b>
<b>5. Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
5.1 Siedlungsräumliche Gegebenheiten	6
5.2 Naturräumliche Gegebenheiten	7
5.3 Regionalplanung	8
5.4 Landschaftsrahmenplan	15
5.5 Kommunale Planungen	15
5.6 Einwohner- und Haushaltsentwicklung	16
5.7 Wirtschaftsstruktur und -entwicklung	18
5.8 Schutzgebiete/-festsetzungen	19
5.9 Bebauungspläne	20
<b>6. Herausforderungen</b>	<b>21</b>
6.1 Handlungsfelder	21
6.2 Prognosehorizont	22
6.3 Darstellungstiefe	22
6.4 Immissionsschutz	23
<b>7. Planinhalt / Darstellung der Bodennutzung</b>	<b>24</b>
7.1 Bauflächen	24
7.2 Flächen für den Gemeinbedarf	29
7.3 Flächen für Mobilität und Verkehr	31
7.4 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	31
7.5 Grünflächen, Flächen für Freizeit und Erholung	32
7.6 Wasserflächen und für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen	34
7.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;	34
7.8 Flächen für die Landwirtschaft	35
7.9 Flächen für Wald	36

<b>8.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>37</b>
<b>9.</b>	<b>Kennzeichnungen</b>	<b>37</b>
<b>10.</b>	<b>Vermerke</b>	<b>40</b>
<b>11.</b>	<b>Bindungswirkung der Planung</b>	<b>40</b>
<b>12.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>40</b>
<b>13.</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange / Grundsätze der nachhaltigen Entwicklung</b>	<b>41</b>
13.1	Landschaftsplanung	41
13.2	Umweltprüfung einschließlich Eingriffsregelung	41
13.3	Artenschutz	41
13.4	Gebot der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB / Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB	42
13.5	Belange des Klimaschutzes gem. § 1 Abs. 5 BauGB / § 1a Abs. 5 BauGB	43
13.6	Alternativenprüfung	44
<b>II.</b>	<b>VORLÄUFIGER UMWELTBERICHT</b>	<b>45</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>45</b>
1.1	Planungsanlass	45
1.2	Kurzbeschreibung der bestehenden Situation	45
1.3	Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanneuaufstellung	46
<b>2.</b>	<b>Ziele des Umweltschutzes laut der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne und ihre Berücksichtigung</b>	<b>47</b>
2.1	Gesetzliche Grundlagen	47
2.2	Schutzausweisungen	49
2.3	Fachpläne	52
<b>3.</b>	<b>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Basisszenario) und überschlägige Prognose von Umweltauswirkungen geplanter Bauflächenausweisungen</b>	<b>67</b>
3.1	Methodik	67
3.2	Einzelflächenbetrachtung / Steckbriefe	74
3.3	Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	142
<b>4.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>144</b>
4.1	Hinweise zur Methodik und zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	144
4.2	Referenzliste der verwendeten Quellen	144

<b>III.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>146</b>
1.	<b>Aufstellungsbeschluss</b>	<b>146</b>
2.	<b>Frühzeitige Beteiligung</b>	<b>146</b>
3.	<b>Offenlage</b>	<b>146</b>
4.	<b>Feststellungsbeschluss</b>	<b>146</b>
5.	<b>Ausfertigung</b>	<b>146</b>
6.	<b>Genehmigung</b>	<b>146</b>
7.	<b>Bekanntmachung</b>	<b>147</b>

### **Anlagen:**

- Siedlungsflächenentwicklungskonzept Borgloh, ibt Ingenieure und Planer, Stand: 03.09.2024
- Siedlungsflächenentwicklungskonzept Hilter, ibt Ingenieure und Planer, Stand: 03.09.2024
- Siedlungsflächenentwicklungskonzept Wellendorf, ibt Ingenieure und Planer, Stand: 03.09.2024
- Siedlungsflächenentwicklungskonzept Bereich Osnabrücker Str. / Borgloher Str. und Gewerbepark Ebbendorf, ibt Ingenieure und Planer, Stand: 03.09.2024
- Bewertung Innenentwicklungspotentiale, ibt Ingenieure und Planer, Stand: 03.09.2024 (Anlage A)
- Bewertung Siedlungsflächenpotentiale, ibt Ingenieure und Planer, Stand: 03.09.2024 (Anlage B)
- Bewertung Gewerbeflächenpotentiale, ibt Ingenieure und Planer, Stand: 03.09.2024 (Anlage C)
- Artenschutzrechtliche Konfliktanalyse (ASP I) potentieller Bauflächen, Dense & Lorenz GbR, Stand: 02.09.2024
- Konzept für die Bedarfe der Gewerbeflächenentwicklung in der Gemeinde Hilter a.T.W. im Zeitraum 2023-2035, ExperConsult, Stand 17. 04.2023
- Verzeichnis der Baudenkmale, Stand 29.09.2008 (Landkreis Osnabrück)
- Anlage zum Umweltbericht: Karte Schutzgebiete/-objekte
- Anlage zum Umweltbericht: Karte Boden
- Anlage zum Umweltbericht: Karte Wasser

## I. BEGRÜNDUNG

### 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

### 2. Aufgabe und Rechtswirkung

Der Flächennutzungsplan als zentrales Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung formuliert die zukünftigen planerischen Ziele einer Gemeinde. Er stellt als vorbereitender Bebauungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet dar. Er ist neben dem Bebauungsplan ein zentrales Instrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. Die Darstellung der Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet wird im Flächennutzungsplan in den Grundzügen und nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dargestellt. Dabei werden die verschiedenen, zum Teil konkurrierenden Teil- bzw. Fachplanungen zusammengeführt und miteinander in Einklang gebracht. Dafür sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Ziel des Flächennutzungsplans und auch der Bebauungspläne ist es, gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Der Flächennutzungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Außerdem gilt es insbesondere im Rahmen der Stadtentwicklung den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, d. h. der Flächennutzungsplan muss die übergeordneten planerischen Ziele der Landes- und Regionalplanung beachten. Widersprechen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes den Zielen der Raumordnung, so ist der Flächennutzungsplan nicht genehmigungsfähig und daher auch nicht wirksam. Gleichzeitig beeinflussen die Inhalte des Flächennutzungsplanes aber auch die übergeordneten Planungsebenen, da diese die Gegebenheiten und Erfordernisse der kommunalen Planung berücksichtigen müssen (vgl. § 1 Abs. 3 Raumordnungsgesetz).

Auch wenn der Flächennutzungsplan überwiegend grundstücksscharfe Grenzen aufnimmt, so stellt er dennoch die Bodennutzung nur in ihren Grundzügen dar, denn ihm obliegt in erster Linie die Aufgabe Flächen für Nutzungen zu sichern und diese konfliktfrei untereinander anzuordnen. Die Konkretisierung der Nutzungen erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung und den entsprechenden Fachplanungen.

Im Gegensatz zu den Bebauungsplänen besitzt der Flächennutzungsplan grundsätzlich keinen Normcharakter. Er ist lediglich behördenverbindlich und bindet daher lediglich die Verwaltung sowie

öffentlichen Planungsträger bei ihren weiteren Planungen (siehe §§ 7 und 8 Abs. 2 BauGB). Gegenüber den Bürgern schafft der Flächennutzungsplan in der Regel keine Verbindlichkeit.

Die vorbereitende Funktion des Flächennutzungsplanes hat zur Folge, dass Planungen auf den nachgeordneten Ebenen einer Konkretisierung bedürfen. Verbindliche Regelungen und Zulässigkeitskriterien werden erst durch Bebauungspläne getroffen. Die Zweistufigkeit der Bauleitplanung wird insbesondere dadurch deutlich, dass der FNP gemäß § 5 BauGB Darstellungen für die städtebauliche Entwicklung umfasst, während die Bebauungspläne für die städtebauliche Ordnung rechtsverbindliche Festsetzungen treffen (vgl. § 8 BauGB). Folglich wird der Flächennutzungsplan, anders als ein Bebauungsplan nicht als Satzung beschlossen, sondern festgestellt.

Im Einzelfall kann der FNP allerdings eine rechtliche Außenwirkung entfalten. So stellt die Darstellung im Flächennutzungsplan bei Entscheidungen über Bauvorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB einen öffentlichen Belang dar, der einem Bauvorhaben nicht entgegenstehen bzw. durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden darf. Darüber hinaus entfaltet der Flächennutzungsplan eine unmittelbare Rechtswirkung, wenn er Darstellungen nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB enthält. Durch die Festlegung von sogenannten „Konzentrationszonen“ für privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB und dem damit einhergehenden Ausschluss dieser Vorhaben im übrigen Gemeindegebiet verfügt der FNP über eine Bindungskraft, die den Festsetzungen eines Bebauungsplanes gleichkommt. Darstellungen mit der Rechtswirkung nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB sind daher der Normenkontrolle nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO zugänglich. Regelung zur Festlegung von Konzentrationszonen für Windkraftanlagen finden im vorliegenden Entwurf jedoch keine Anwendung, sondern werden aus der Raumordnung nachrichtlich übernommen.

### **3. Planungsanlass/-ziele**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilter a.T.W. ist in der Zeit von 1972 bis 1976 aufgestellt und im Jahr 1977 verbindlich geworden. Seitdem gab es 46 Änderungen und 3 Berichtigungen.

Die Darstellungen im aktuell verbindlichen Flächennutzungsplan sind teilweise überholt und entsprechen nicht mehr den aktuellen demografischen, ökonomischen und ökologischen Anforderungen, sodass eine zukunftsgerichtete Steuerung nur noch eingeschränkt möglich ist. In den vergangenen Jahren haben sich die Rahmenbedingungen durch neue und geänderte Zielvorstellungen von Fachplanungen und rechtlichen und regionalplanerischen Vorgaben grundlegend gewandelt. Dieses zeigt sich insbesondere in neuen Fachplanungen wie z. B. die nachhaltige und erneuerbare Energiegewinnung, die höhere Gewichtung von Klima-, Umwelt-, und Naturschutz, geändertem Mobilitätsverhalten und digitalen Entwicklungen. Vor diesem Hintergrund ist eine Neuaufstellung des gesamten Planwerks erforderlich, um eine zukunftsorientierte und nachhaltige Gemeindeentwicklung vorzubereiten.

Für die langfristige Steuerung der räumlichen und städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes beabsichtigt die Gemeinde Hilter a.T.W. den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Mit der Erarbeitung soll eine vorbereitende Gesamtplanung für einen Planungshorizont von 15-20 Jahren geschaffen werden. Betrachtet werden soll sowohl die Ebene der Gesamtgemeinde als auch die der einzelnen Ortsteile, insbesondere Hilter, Borgloh und Wellendorf.

### **4. Verfahren**

Das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird unter Beachtung der rechtlichen Erfordernisse als Vollverfahren zweistufig entsprechend der §§ 2 ff BauGB durchgeführt. Bestandteil des Flächennutzungsplanes ist die Planzeichnung, die Begründung sowie der Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt und die Umweltprüfung enthält.

Da sich die vorbereitende Planung jedoch erheblich auf die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Stadt und damit vor allem auf ihre Bürgerschaft auswirkt, soll die Öffentlichkeit stärker und über die gesetzlichen Vorgaben hinaus in die Planung eingebunden werden.

Das Verfahren gliedert sich insbesondere in die folgenden Arbeitsphasen:

### Interne Vorbereitung

Um die Politik frühzeitig und rechtzeitig einzubinden, wurde vor Beginn des Planungsverfahrens mit dem Rat der Gemeinde Hilter a.T.W. eine grundsätzliche Diskussion über die Vorstellung zur Entwicklung in den Teilräumen der Gemeinde und über die Fragen „Wo wollen wir hin?“ sowie „Wie soll unser Hilter der Zukunft aussehen?“ geführt.

### Aufstellungsbeschluss

Auf Basis des erkannten Handlungsbedarfes wurde im März 2022 der Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vom Rat der Gemeinde Hilter a.T.W. gefasst. Dieser stellte die Grundlage für den Planungsauftrag dar.

### Ämterauftakt

Im Rahmen eines Ämterauftakts wurden Fachbehörden über die Planungsabsicht informiert und der zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes erforderliche Bedarf der zu ermittelnden Planungsgrundlagen und Fachgutachten erörtert.

### Erster Bürgerdialog

Um das in der Bürgerschaft vorhandene Know-How zu nutzen, die Identifikation mit dem Lebensort zu erhöhen und eine hohe Akzeptanz für die Planung zu erzielen, wird das Verfahren in einem dialogorientierten Prozess durchgeführt. Im Juni 2023 wurden die erste Bürgerbeteiligungsrunde durchgeführt. Der Bürgerdialog erfolgte ortsteilbezogen in Form von Ortsteilwerkstätten. Ziel war es, gemeinsam mit den Bürger/innen die Aspekte Wohnen, Gewerbe, Verkehr, soziale und technische Infrastruktur, Nahversorgung und naturräumliche Qualität entsprechend der ortsspezifischen Rahmenbedingungen zu untersuchen, die Schwächen und individuellen Entwicklungsmöglichkeiten der Ortsteile herauszuarbeiten und Entwicklungsschwerpunkte abzuleiten.

In einem diskursiven Prozess konnten die Bürger Defizite und Qualitäten in den Stadtteilen benennen sowie ihre Vorschläge und Ideen zur Verbesserung und zur Gestaltung der zukünftigen Entwicklung einbringen.

### Ausarbeitung des Vorentwurfes

In enger Abstimmung zwischen Verwaltung und IBT wurden auf Basis der Anregungen Ortsteilentwicklungskonzepte erarbeitet. Hierbei wurden insbesondere die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale, Reserveflächen und Flächen für die Siedlungsentwicklung näher untersucht und anhand verfügbarer Daten auf Konflikte und Realisierbarkeit bewertet. Die vorgeschlagenen Erweiterungsflächen wurden politisch beraten. Anschließend wurde unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Grundlagenermittlung, den bisherigen Veranstaltungen, vorliegenden Fachplanungen und den bisherigen Ausarbeitungen der Vorentwurf erstellt.

### frühzeitige Beteiligung mit Zweitem Bürgerdialog

Der Vorentwurf wurde nunmehr vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen, öffentlich bekanntgemacht und veröffentlicht. Im Rahmen der Beteiligung wird ein Zweiter Bürgerdialog durchgeführt. Ziel ist es, den Vorentwurf im Rahmen einer Beteiligungsveranstaltung vorzustellen und zu diskutieren. Ebenfalls soll ein Scoping-Termin mit den Fachbehörden durchgeführt werden.

Hieran schließen sich die folgenden Phasen an:

### Ausarbeitung des Entwurfes

In enger Abstimmung zwischen Verwaltung und Planungsbüro werden die Anregungen und die Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung abgewogen und in den Entwurf des Flächennutzungsplanes eingearbeitet.

### Beteiligung

Der Entwurf soll vom Rat der Gemeinde im 2. Quartal 2026 zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen, öffentlich bekanntgemacht und ausgelegt werden. Im Rahmen der Beteiligung besteht die Möglichkeit zur Abgabe von Anregungen gem. BauGB.

### Ausarbeitung Endfassung

Die im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Anregungen werden in der Zweiten Jahreshälfte 2026 geprüft und abgewogen. Der Flächennutzungsplan wird für den Feststellungsbeschluss vorbereitet.

### Feststellungsbeschluss

Ziel ist ein Feststellungsbeschluss Anfang des Jahres 2026 durch den Rat.

### Genehmigung und Bekanntmachung

Der vom Rat der Gemeinde beschlossene Plan wird dem Landkreis Osnabrück anschließend zur Genehmigung vorgelegt. Nach der Genehmigung wird der Plan bekanntgemacht und verbindlich.



# FNP Neuaufstellung

## Interne Vorbereitung

- Grundsatzdiskussion RAT

## Aufstellungsbeschluss

**Q 1 2022**

## Ämterauftakt

- Erste ämterübergreifende Abstimmung:  
Festlegung der Rahmenbedingungen und des Bedarfes an Planungsgrundlagen und Fachgutachten

Q 1 2023

## Erster Bürgerdialog

- Ortsteilwerkstätten in den Ortsteilen Hilter, Borgloh, Wellendorf

Q 2 2023

## Ausarbeitung Vorentwurf

- Zusammenführung der Erkenntnisse aus der Grundlagenermittlung, den Veranstaltungen und vorliegenden Fachplanungen

Q 3 2023 –  
Q 3 2024

## Beschluss frühzeitige Beteiligung

**Q 3 2024**

## Frühzeitige Beteiligung

- Bürgerinformationsveranstaltung
- Scoping-Termin mit Fachbehörden

Q 4 2024

## Ausarbeitung Entwurf

- Überarbeitung der Fachgutachten
- Einarbeiten der Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung in den Planentwurf

Q 1-Q 2 2025

## Beschluss Beteiligung

**Q 2 2025**

## Beteiligung

- Möglichkeit zur Einreichung von Anregungen

Q 3 2025

## Ausarbeitung Endfassung

- Prüfung und Abwägung der Anregungen

Q 4- 2025

## Festlegungsbeschluss

**Q 1 2026**

## Genehmigung und Bekanntmachung

**Q 1 2026**

## 5. Rahmenbedingungen

### 5.1 Siedlungsräumliche Gegebenheiten

#### 5.1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Hilter a.T.W. liegt in Niedersachsen, im Süden des Landkreises Osnabrück. Sie grenzt im Norden an Georgsmarienhütte und Bissendorf, im Osten an Melle, im Süden an Dissen, Bad Rothenfelde und Bad Laer und im Westen an Bad Iburg an. Das Oberzentrum Osnabrück ist rd. 20 km nördlich gelegen, die Oberzentren Münster und Bielefeld liegen in Nordrhein-Westfalen in rd. 50 km Entfernung.

Hilter a.T.W. ist über die Bundesautobahn 33, die das Ortsgebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert, an das Fernstraßennetz angebunden. Weiter führt die Landesstraße 756 (ehemalige Bundesstraße 68) durch den Ort und verbindet diesen mit dem Umland.

Über die Haltepunkte Hilter und Wellendorf, die an der Bahnstrecke Osnabrück–Bielefeld (KBS 402), auf der im Stundentakt die Regionalbahn RB 75 verkehrt, liegen, besteht insbesondere von diesen Ortsteilen eine gute Anbindung in die Oberzentren Osnabrück und Bielefeld. Ein Regionalbuslinie verbindet Hilter mit Dissen, Bad Rothenfelde, Georgsmarienhütte und Osnabrück.

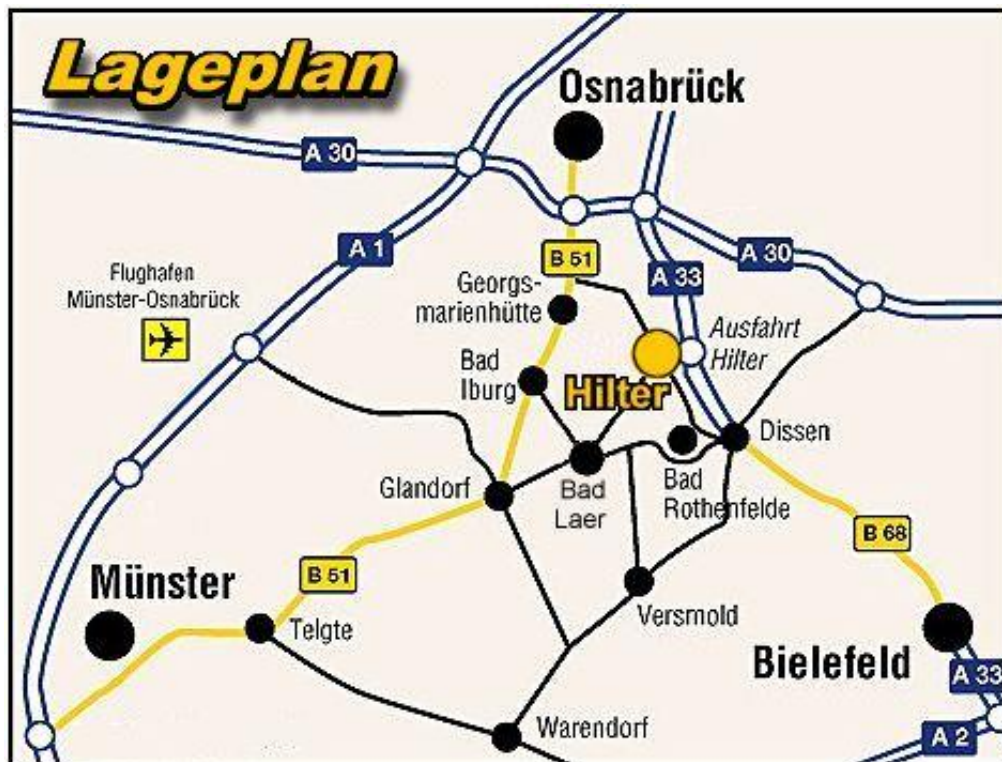


Abbildung: verkehrliche Anbindung der Gemeinde Hilter a.T.W. (Quelle: Gemeinde Hilter)

#### 5.1.2 Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Hilter a.T.W. entstand in ihrer heutigen Form im Zuge der Gebiets- und Verwaltungsreform am 01.07.1972 aus den früheren Gemeinden Borgloh, Hankenberge und Hilter, nachdem sich bereits am 01.07.1970 die früheren Gemeinden Allendorf, Borgloh-Wellendorf, Ebbendorf, Eppendorf und Uphöfen zur Einheitsgemeinde Borgloh zusammengeschlossen hatten. Hilter ist Hauptort und sowohl Arbeits- als auch Wohnort. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück ist Hilter als Grundzentrum eingestuft und übernimmt wesentliche Aufgaben der Daseinsvorsorge. Das Gemeindegebiet umfasst rd. 52,6 km<sup>2</sup>. Mit Stichtag 31.12.2023 lebten 10.504 Einwohner in der Gemeinde, die sich wie folgt auf die Ortsteile verteilen:

<b>Ortsteil</b>	<b>Einwohnerzahl Absolut</b>	<b>Einwohnerzahl Prozent</b>
Allendorf	189	1,80
Borgloh	1.786	17,00
Ebbendorf	682	6,49
Eppendorf	252	2,40
Hankenberge	700	6,66
Hilter	5.059	48,16
Natrup	in der Einwohnerzahl von Hilter enthalten	
Uphöfen	201	1,91
Wellendorf	1.635	15,57
<b>Gesamt</b>	<b>10.504</b>	<b>100,00</b>

Tabelle: Verteilung der Einwohner in der Gemeinde Hilter a.T.W. (Quelle: Gemeinde Hilter)

Im Ortsteil Hilter leben damit rd. die Hälfte der Einwohner. Die Einwohnerdichte beträgt 196 Einwohner je Quadratkilometer und ist als gering einzustufen.

## 5.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Hilter liegt im Südwesten des Teutoburger Waldes, inmitten des Naturparks TERRA.vita. Der Teutoburger Wald stellt zusammen mit dem Wiehengebirge einen wald- und hügelreichen Landschaftsraum dar, welcher in großen Teilen naturschutzfachlich geschützt ist. Nördlich des Hauptortes wird das Gemeindegebiet durch einen bewaldeten Höhenrücken, der von Südost nach Nordwest verläuft, durchzogen. Weite Teile dieses Höhenrückens sind als FFH-Gebiet ausgewiesen.

Aufgrund dieser naturräumlichen Gegebenheiten sind große Teile des Gemeindegebietes, insb. vom Höhenrücken aus nordwärts unter Landschaftsschutz gestellt. Die tiefste Stelle der Gemeinde liegt im Nordosten bei 84 m NN, die höchste Erhebung ist der Hohnangel (262 m NN) im Südosten des Gemeindegebietes. Knapp 30 % des Gemeindegebietes sind bewaldet, über die Hälfte wird landwirtschaftlich genutzt. Siedlungs- und Verkehrsfläche machen rd. 16 % aus.

<b>Art der Nutzung</b>	<b>Fläche (ha)</b>	<b>Fläche (%)</b>
<b>Siedlung</b>	<b>523</b>	<b>9,94</b>
davon Wohnbaufläche	268	5,10
davon Industrie- und Gewerbefläche	107	2,03
<b>Verkehr</b>	<b>319</b>	<b>6,07</b>
<b>Vegetation</b>	<b>4.385</b>	<b>83,38</b>
davon Landwirtschaft	2.845	54,10
davon Wald	1.509	28,69
<b>Gewässer</b>	<b>32</b>	<b>0,61</b>
<b>Fläche Gesamt</b>	<b>5.259</b>	<b>100</b>

Tabelle: Flächennutzung in der Gemeinde Hilter a.T.W. (Quelle: Landesamt für Statistik)

### 5.3 Regionalplanung

Die kommunale Bauleitplanung ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Eine weitere Bindungswirkung ergibt sich aus dem § 4 Abs. 1 ROG, wonach Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Auf Landesebene sind diese im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) verankert, welches auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994 beruht, seitdem mehrfach aktualisiert und zuletzt im September 2022 geändert wurde (Nds. GVBl. S. 521). Eine weitere Fortschreibung wurde in der Kabinettsitzung des Landtages am 25.07.2023 beschlossen.

Das LROP besteht aus einer beschreibenden Darstellung in Textform und einer zeichnerischen Darstellung im Maßstab 1:500.000. Die Festlegungen bilden den Rahmen für eine Konkretisierung auf Ebene der Regionalplanung und der Bauleitplanung.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osnabrück ist aus dem Jahr 2005 und mehrfach fortgeschrieben worden. Es besteht aus einer zeichnerischen Darstellung im Maßstab 1:50.000 sowie einer beschreibenden Darstellung und befindet sich derzeit in der Überarbeitung.

Die Raumordnungsprogramme enthalten verbindliche Aussagen zur Entwicklung der räumlichen Struktur und Steuerung von raumbedeutsamen Nutzungen (insb. Landschafts- und Siedlungsentwicklung, Verkehrswege, Rohstoffgewinnung usw.) und deren Entwicklungen, um so die zum Teil widerstreitenden wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und ökologischen Interessen an den Raum aufeinander abzustimmen. Sie bilden den planerischen und rechtlichen Rahmen für die zukünftige Entwicklung des Raumes und sind entsprechend in den Flächennutzungsplan zu überführen, bzw. in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Folgenden werden die wesentlichen, planungsrelevanten Aussagen aus dem RROP Entwurf von Mai 2023 zusammengestellt, da davon auszugehen ist, dass dieser die zukünftige Entwicklung maßgeblich festlegen wird:

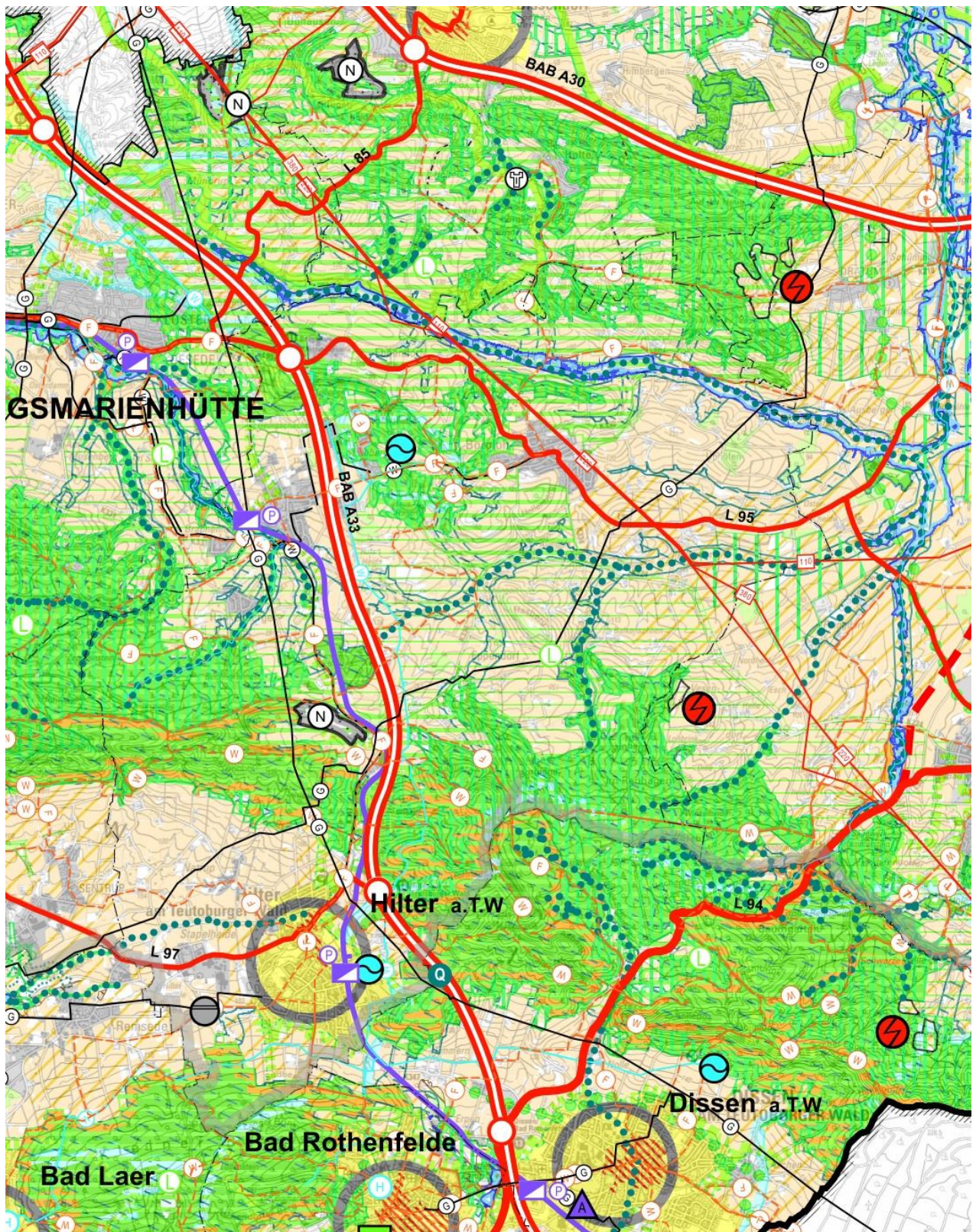


Abbildung: Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück, Stand Mai 2024 (Quelle: Landkreis Osnabrück)

### 5.3.1 Siedlungs- und Versorgungsstruktur

#### Allgemeine Ziele und Grundsätze

Im Landkreis Osnabrück soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzung für den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen für kommende Generationen bilden. Hierzu sind die wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ansprüche an den Raum in Einklang zu bringen (RROP Grundsatz 1.1 Ziffer 02). Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarenden Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden (RROP Grundsatz 2.1 Ziffer 09).

Historisch gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Siedlungsstrukturen sowie siedlungsnahe Freiräume sollen erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiter entwickelt werden (RROP Grundsatz 2.1 Ziffer 01). Zudem ist die Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu gewährleisten, deren Erreichbarkeit durch Anschluss an das ÖPNV zu verbessern (RROP Grundsatz 2.1 Ziffer 01) und Maßnahmen der Innenentwicklung vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen (RROP Grundsatz 2.1 Ziffer 06). Hierzu sind verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie zum Beispiel Baulücken, Konversions- und Brachflächen vor anderen Flächenpotenzialen bevorzugt zu entwickeln. Durch die Bauleitplanung ist die Siedlungsentwicklung in Bereiche zu lenken, deren ökologische Bedeutung für den Naturraum gering ist (RROP Grundsatz 2.1 Ziffer 06). Bei der Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur sollen zudem verstärkt Maßnahmen zur Anpassung an nicht mehr abwendbare Klimaänderungen berücksichtigt werden (RROP Grundsatz 1.6 Ziffer).

Die Siedlungsentwicklung, die neben Wohnsiedlungen auch gewerbliche Einrichtungen umfasst, ist im Ordnungsraum Osnabrück vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte auszurichten (RROP Ziel 2.1 Ziffer 04).

#### Zentrale Orte

Zum Erhalt und zur Entwicklung einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur sind im Landkreis Ober-, Mittel- und Grundzentren festgelegt. Hierdurch soll eine gleichmäßige Ausstattung mit Gütern der Daseinsvorsorge sichergestellt werden. Dem Hauptort kommt dabei die Funktion eines Grundzentrums zu. In den Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. (RROP Ziel 2.2 Ziffer 03).

Hierzu gehört die Bereitstellung von Leistungen der Daseinsvorsorge in zeitgemäßer und ausreichender Qualität unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit, insb. ÖPNV, Rad und Fuß. Dabei sind Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. (RROP Ziel 2.2 Ziffer 05).

Die Gemeinde Hilter a.T.W. besitzt damit die Aufgabe, die dem zentralen Ort entsprechende zentralörtliche Funktion für ihre Bevölkerung zu erfüllen und ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit zu sichern und zu entwickeln. In den Orten oder Ortsteilen ohne zentralörtliche Bedeutung (Wellendorf und Borgloh) dürfen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des täglichen Bedarfs bereitgehalten werden, wenn dadurch ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.<sup>1</sup>

Die Sicherung der Standort- und Versorgungsqualitäten ist insb. vor dem Hintergrund des demografischen Wandels von zentraler Bedeutung und nachhaltig durch die Gemeinde herbeizuführen. Dabei bestimmt die Siedlungsstruktur und ihre weitere Entwicklung wesentlich die

---

<sup>1</sup> Vgl. Landkreis Osnabrück, Begründung zum RROP Entwurf, Kapitel 2.2, Stand Mai 2023

Rahmenbedingungen für die Auslastung vorhandener und neu zu planender Infrastruktureinrichtungen und für die Standortattraktivität der Siedlungen sowie die Qualität der Verkehrs- und Versorgungsstrukturen.<sup>2</sup>

Um die Bedeutung hinsichtlich der räumlichen Konzentration und Bündelung von Angeboten der Daseinsvorsorge und der Mobilität (ÖPNV/SPNV) im Grundzentrum zu verdeutlichen, wurde der Hauptort im Gegensatz zu den Nebenorten als zentrales Siedlungsgebiet festgelegt.

### 5.3.2 Einzelhandel

Als raumbedeutsamer Einzelhandel gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren sowie Einzelhandelsagglomerationen, d. h. mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (RROP Ziel 2.3 Ziffer 02).

In den Grundzentren darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich, d. h. Gemeindegebietes als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (RROP Ziel 2.3 Ziffer 03).

Auch sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes (Konzentrationsgebot) und bei zentrenrelevantem Kernsortimente nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Zum Schutz und Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktionen sind die integrierten Versorgungsstandorte in der zeichnerischen Darstellung als Versorgungskerne festgelegt (RROP Ziele 2.3 Ziffer 04 und 05).

Abweichend hiervon können Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 von Hundert periodische Sortimente sind, auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig sein, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist. „Die Ausnahmeregelung soll dem Interesse der Raumordnung an einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren Rechnung tragen. [...] Die Gründe, die die Ausnahme rechtfertigen, müssen auf einer verbindlichen städtebaulichen Konzeption beruhen, die im Rahmen eines Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses unter Einbeziehung anderer Träger öffentlicher Belange sowie ggf. der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden /-städte zustande gekommen ist, z. B. einem gemeindlichen Einzelhandelskonzept, einem Stadtentwicklungskonzept oder dem Flächennutzungsplan.“<sup>3</sup>

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt (RROP Ziel 2.3 Ziffer 06).

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der

---

<sup>2</sup> Vgl. Landkreis Osnabrück, Begründung zum RROP Entwurf, Kapitel 2.2, Stand Mai 2023

<sup>3</sup> Vgl. Landkreis Osnabrück, Begründung zum RROP Entwurf, Kapitel 2.3, Stand Mai 2023

Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot) (RROP Ziel 2.3 Ziffer 08).

Diese raumordnerischen Ziele beschränken sich im Wesentlichen jedoch auf neue Einzelhandelsgroßprojekte. Dieses umfasst auch Neuerrichtungen, Nutzungsänderungen und Erweiterungen bestehender Einzelhandelsprojekte, jedoch nicht den genehmigten Bestand.<sup>4</sup>

### 5.3.3 Freiraumstruktur und Freiraumnutzung

Die nicht durch Siedlungs- oder Verkehrsflächen in Anspruch genommenen Freiräume sollen zur Erfüllung ihrer vielfältigen Funktionen insbesondere bei der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, dem Erhalt der Kulturlandschaften, der landschaftsgebundenen Erholung sowie der Land- und Forstwirtschaft erhalten werden (RROP Grundsatz 3.1.1 Ziffer 01). Zum Schutz dieser sind sowohl Vorrang- als auch Vorbehaltsgebiete festgelegt worden. Die in der zeichnerischen Darstellung flächig festgelegten Vorranggebiete Natur und Landschaft sind in ihrer Funktion für den Naturhaushalt zu sichern und zu entwickeln und vor störenden Einflüssen und Nutzungen zu schützen (RROP Ziel 3.2.1 Ziffer 02). In den Vorranggebieten Natura 2000 sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen nur unter den Voraussetzungen des § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zulässig (RROP Ziel 3.1.3 Ziffer 02). In den Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft soll der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Erhaltung des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht gegeben werden.

Zeichnerisch festgelegt sind darüber hinaus auch die überregional und regional bedeutsamen Kerngebiete des Biotopverbundes. Hierzu gehören insbesondere die Gewässerläufe von Rankenbach, Düte, Königsbach und Aubach mit Gewässer 02075, die linienhaft dargestellt sind. Diese Verbundachsen umfassen eine Schutzzone beidseitig von 30 m von der Gewässermittle – mit Ausnahme in bebauten Gebieten (RROP Ziel 3.1.2 Ziffer 01).

Hinsichtlich der Freiraumnutzung sind konventionelle und ökologische Bewirtschaftungsformen zu erhalten und zu entwickeln und Voraussetzungen für eine wettbewerbsfähige, nachhaltige sowie natur- und landschaftsverträgliche, sich an den Ansprüchen der Gesellschaft orientierende Landwirtschaft zu schaffen. Hierzu sind auch Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft flächig festgelegt (RROP Grundsatz 3.2.1 Ziffer 01). Weiter ist auf die Erhaltung, Pflege und Entwicklung des Waldes hinzuwirken; dieser soll nicht durch Verkehrs- und Versorgungstrassen zerschnitten werden und durch Einhaltung von Schutzabständen in seiner Funktion gestärkt werden (RROP Grundsatz 3.2.1 Ziffer 02 und 03). Die im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegten Vorranggebiete Wald sind zu erhalten und zu entwickeln (RROP Ziel 3.2.1 Ziffer 04), die Vorranggebiete nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen (RROP Grundsatz 3.2.1 Ziffer 06).

Die im Landkreis Osnabrück vorhandenen landschaftlichen Potentiale sind ebenfalls zu nutzen, um den Tourismus im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung weiter zu stärken und auszubauen. Hierzu wurden Vorranggebiete landschaftsbezogene Erholung festgelegt, in denen raumbedeutsame Maßnahmen nur zulässig sind, soweit sie mit der besonderen Funktion der Gebiete vereinbar sind – maßgebend sind hier im Wesentlichen die Schutzgebietsverordnungen (RROP Ziel 3.2.3 Ziffer 02). Weiter werden regional bedeutsame Wanderwege festgelegt. Sie sollen die Erholungsgebiete an größere Siedlungsbereiche anbinden sowie die Erholungsgebiete untereinander verbinden (RROP Grundsatz 3.2.3 Ziffer 05).

Zum Schutz dieser wertvollen Flächen und Freiraumfunktionen sind im Sinne des flächensparenden Bauens gemeindebezogen max. Neuversiegelungen festgelegt worden, für die Gemeinde Hilter a.T.W. bis zum Jahr 2030 1,8 ha pro Jahr und ab 2030 1,2 ha pro Jahr (RROP Ziel 3.1.1 Ziffer 06). Hierdurch soll insbesondere die Neuinanspruchnahme des Freiraums reduziert werden und quantitativ begrenzt werden, um den Schutzgütern Boden und Fläche Rechnung zu tragen.

---

<sup>4</sup> Vgl. Landkreis Osnabrück, Begründung zum RROP Entwurf, Kapitel 2.2 und 2.3, Stand Mai 2023



#### 5.3.4 Rohstoffsicherung und Rohstoffgewinnung

Im Landkreis Osnabrück sind die abbauwürdigen oberflächennahen und tiefliegenden Rohstoffvorkommen für die langfristige Rohstoffversorgung zu sichern und räumlich konzentriert zu gewinnen. Die vollständige Ausbeutung von bestehenden Lagerstätten ist vorrangig vor neuen Aufschlüssen zu betreiben (RROP Ziel 3.2.2 Ziffer 01). In der Gemeinde Hilter a.T.W. ist das überregional und regional bedeutsame Rohstoffvorkommen am Steinbruch Hankenberge als Vorranggebiet Rohstoffgewinnung Naturstein festgelegt, wodurch das bestehende Rohstoffvorkommen dauerhaft gesichert werden soll. Diese Nutzung darf durch andere Maßnahmen auch in Benachbarung des Gebietes nicht beeinträchtigt werden (RROP Ziel 3.2.2 Ziffer 02). Andererseits ist der Abbau im räumlich konkretisierten Vorranggebiete Rohstoffgewinnung nur zulässig, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen wird (RROP Ziel 3.2.2 Ziffer 04).

#### 5.3.5 Wassermanagement

Durch ein integriertes Management sollen Gewässer unabhängig von Zuständigkeitsbereichen als Lebensgrundlage des Menschen, als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen gesichert werden. Hierzu sind Gewässer nachhaltig zu bewirtschaften und sind bei oberirdischen Gewässern die biologische Durchgängigkeit und die Gewässerstruktur zu verbessern (RROP Ziel 3.2.4 Ziffer 02 und 03).

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass keine nachteiligen Veränderungen des mengenmäßigen Zustandes und der hieraus gespeisten oberirdischen Gewässer und grundwasserabhängigen Landökosysteme entstehen (RROP Ziel 3.2.4 Ziffer 07). Um die gegenwärtigen und künftigen Bedarfe der öffentlichen Trinkwasserversorgung in allen Landesteilen sicherzustellen und die Versorgung der Bevölkerung durch eine zentrale und ortsnahe Wasserversorgung sicherzustellen, sind die erschlossenen Grund- und Oberflächenwasservorkommen für die öffentliche Trinkwasserversorgung zu sichern (RROP Ziel 3.2.4 Ziffer 08 und 09). Dabei hat eine Versorgung aus bestehenden Versorgungsanlagen Vorrang vor einer Inanspruchnahme neuer Grundwasservorkommen, soweit dies wirtschaftlich und ökologisch vertretbar ist (RROP Ziel 3.2.4 Ziffer 10).

Im RROP sind die durch Verordnung geschützten Trinkwasserschutzgebiete sowie die nicht bereits wasserrechtlich durch ein festgesetztes Wasserschutzgebiet geschützten Einzugsgebiete bestehender oder geplanter Trinkwassergewinnungsanlagen und von Heilquellen sowie sonstige für die langfristige Sicherung der Trinkwasserversorgung bedeutsame Grundwasservorkommen festgelegt. Für die Gemeinde Hilter a.T.W. sind dieses das zwischen den Ortsteilen Borgloh und Wellendorf gelegene Trinkwasserschutzgebiet Borgloh-Wellendorf, das im südöstlichen Gemeindegebiet gelegene Trinkwassergewinnungsgebiet Dyckerhoffbrunnen und im Bereich des Waldrückens gelegene Trinkwasserschutzgebiet Dissen (Schutzzone IIIB).

Weiter sind die raumbedeutsamen wassertechnischen Infrastrukturen festgelegt:

- Kläranlage Remseder Straße, OT Hilter
- Hauptabwasserleitung zwischen Wellendorf und Borgloh

Darüber hinaus sind auch die Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festgelegt. In den Vorranggebieten Hochwasserschutz sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen sind nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen möglich, soweit sie mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes unter Berücksichtigung des § 78 und § 78 a WHG vereinbar sind, insbesondere die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird, die Realisierung im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, Alternativstandorte außerhalb der Überschwemmungsgebiete nicht vorhanden sind und die Belange der Ober- und Unterlieger beachtet werden (RROP Ziel 3.2.4 Ziffer 12). Dieses betrifft insb. Flächen entlang des Königsbaches. Ergänzend sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im RROP als Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz dargestellt.

In baulich genutzten Bereichen sollen Bodenversiegelungen und damit Vergrößerungen des Oberflächenwasserabflusses z. B. durch flächensparendes Bauen vermieden bzw. minimiert zu

werden, die Versickerung von Niederschlägen z. B. durch Flächenentsiegelung und andere geeignete Maßnahmen gefördert werden und bauliche Maßnahmen auf die hydrologischen und hydraulischen Gegebenheiten des jeweiligen Gewässereinzugsgebietes ausgerichtet werden. Zudem sind bei der Planung von Baugebieten wasserwirtschaftliche Konzepte für die Starkregenbewirtschaftung zu berücksichtigen, Notabflusswege vorzusehen und Maßnahmen, die den oberflächlichen Wasserabfluss erhöhen und beschleunigen zu vermeiden. Für Raumnutzungen, die den Oberflächenabfluss erheblich verstärken, sind geeignete Erosionsschutz- und abflussmindernde Maßnahmen zu ergreifen. 6Raumnutzungen und Maßnahmen, die den Wasserrückhalt steigern und den Erosionsschutz erhöhen, sind zu fördern. Zudem ist die naturnahe Gewässerentwicklung technischen Hochwasserschutzmaßnahmen vorzuziehen und sollen Gewässerauen in ihrer Funktion als wichtige Lebensräume und Biotopverbundachsen gestärkt werden (RROP Grundsatz 3.2.4 Ziffer 13).

### 5.3.6 Mobilität und Verkehr

Im Landkreis Osnabrück ist der qualitativ hohe Standard der funktions- und leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur zu erhalten, bedarfsgerecht auszubauen und zu optimieren (RROP Ziel 4.1.1 Ziffer 01). Hierfür ist der öffentliche Personennahverkehr flächendeckend zu sichern, bedarfsgerecht auszubauen und der Aufbau attraktiver ÖPNV-Angebote fortzuführen, da nur so eine verkehrliche Entlastung der Städte vom motorisierten Individualverkehr erreichbar ist. Damit der ÖPNV eine attraktive Alternative zum Individualverkehr bleibt und immer mehr wird, ist die Erreichbarkeit der zentralen Versorgungseinrichtungen, Ausbildungs-, Dienstleistungs- und Arbeitsplatzschwerpunkte weiter zu verbessern. Hierbei geht es gleichermaßen um die Stärkung der bestehenden Achsen zwischen Landkreis und Stadt Osnabrück, als auch die Stärkung der Verkehre zwischen und innerhalb der Orte im Landkreis (RROP Ziel 4.1.1 Ziffer 04). Hierfür sind im Gemeindegebiet die Anlagen des Eisenbahnverkehrs (Strecke Osnabrück – Bielefeld) sowie deren Haltepunkte Hilter und Wellendorf mit Park and Ride / Bike and Ride - Anlage festgelegt (RROP Ziel 4.1.2 Ziffer 03 und 05).

Weiter soll das Straßennetz in seiner Leistungsfähigkeit erhalten, optimiert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Hierzu sind die das Gemeindegebiet von Süd nach Nord querende Bundesautobahn 33 mit ihren Anschlussstellen Borgloh und Hilter als Vorranggebiet Autobahn und das sonstige überregional und regionale bedeutsame Hauptverkehrsstraßennetz als Vorranggebiet (Hauptverkehrs-) Straße festgelegt. Nördlich vom Hauptort und östlich von Borgloh sind zudem geplante Trassenverläufe für Ortsumgehungen festgelegt. Die Festlegung der Ortsumgehungen dient der Erhöhung der Verkehrssicherheit und der Verminderung von innerörtlichen Umweltbeeinträchtigungen (RROP Ziel 4.1.3 Ziffer 01, 02 und 03). Hinsichtlich der gemeindlichen Ziele wird auf das Kapitel 7.3 verwiesen.

### 5.3.7 Energieinfrastruktur

Im Landkreis Osnabrück soll der Anteil der Anteil erneuerbarer Energien sowie der Anteil an regenerativ erzeugter Wärme unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten ausgebaut werden. Der Landkreis Osnabrück soll dabei mittelfristig seinen Energiebedarf vollständig aus erneuerbaren Energien abdecken, energieeffizient wirtschaften und seine regionalen Potenziale wie Windenergie, Solarenergie, Geothermie sowie Biomasse und Biogas nachhaltig nutzen (RROP Grundsatz 4.2.1 Ziffer 02).

Zur Förderung dieser Ziele und räumlichen Steuerung von Windenergieanlagen werden zeichnerisch Vorranggebiete Windenergienutzung festgelegt. Diese Standorte sind im Sinne einer flächensparenden Entwicklung möglichst effizient auszunutzen und zu repowern (RROP Ziel 4.2.1 Ziffer 03 und 04).

Für raumbedeutsame Photovoltaikanlagen sollen grundsätzlich bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Landwirtschaftlich genutzte und nicht bebaute Flächen, welche als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials oder als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen festgelegt sind, dürfen für die Errichtung und Installation von Photovoltaikanlagen nicht in Anspruch genommen werden. Abweichend hiervon können Anlagen, die den Privilegierungstatbestand gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 b) BauGB erfüllen oder AGRI-PV Anlagen auf diesen Flächen zugelassen werden (RROP Ziel 4.2.1 Ziffer 06).

Weiter legt das RROP westlich der Autobahn eine Rohrfernleitungsstrasse Gas und östlich der Autobahn eine Leitungsstrasse für 110/220 kV fest. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass Amprion ein Planfeststellungsverfahren angestoßen hat, durch welches der Bau des Vorhabens Nr. 16 im Energieleitungsausbaugesetz (EnLAG) angestrebt wird. Inhalt dieses Planfeststellungsverfahrens ist der geplante Bau einer neuen 380-kV-Höchstspannungsleitung von Wehrendorf in Niedersachsen nach Gütersloh in Nordrhein-Westfalen. Gleichzeitig werden im Zuge dieses Planfeststellungsverfahrens mehrere Rückbau- und Teilrückbaumaßnahmen sowie Änderungen beantragt. Hierzu gehört insb. der Rückbau der im RROP bei Borgloh festgelegten Freileitungsstrasse. Folglich wäre das RROP in diesem Bereich zu aktualisieren.

#### 5.4 Landschaftsrahmenplan

siehe vorläufiger Umweltbericht

#### 5.5 Kommunale Planungen

##### Klimaschutzkonzept

Die Gemeinde Hilter a.T.W. hat im Jahr 2019 ein Integriertes Klimaschutzkonzept erstellt. Entsprechend der Ausführungen besteht in der Gemeinde ein Endenergieverbrauch von 343,8 GWh. Der Bereich Mobilität hat mit 141,4 GWh (41,1 %) den größten Anteil am Endenergieverbrauch, was unter anderem darauf zurückzuführen ist, dass ein hoher Anteil von Pkw mit hohen Fahrleistungen und damit hohem Kraftstoffbedarf vorhanden ist. Dieser wird gefolgt vom Bereich Haushalte mit 117,7 GWh (34,2 %) und der Wirtschaft (inkl. kommunale Liegenschaften) mit 84,7 GWh (24,6 %).

Für die Zukunft wurden Trendszenarien erstellt, die auf folgenden Annahmen basieren:

- Hohe Sanierungsrate von Gebäuden mit einem niedrigen Wärmebedarf
- Verringerung des Bedarfs bei Warmwasser und Prozesswärme
- ein mit großen EE-Anteilen sich entwickelnder Bundesstrommix
- eine hohe Potentialausschöpfung bei Solar- und Umweltwärme
- Kein erhöhter Strombedarf in Industrie, Gewerbe, Handel und Dienstleistung
- eine stärkere Sektorkopplung zwischen Strom und Wärme
- eine starke Verkehrsvermeidung und -verlagerung im MIV
- ein hoher Anteil an E-Mobilität
- eine Reduzierung und Verlagerung im Güterverkehr
- eine stärkere Sektorkopplung zwischen Strom und Mobilität

Ziel der Gemeinde ist es, die THG-Emissionen bis zum Jahr 2050 um mindestens 80 bis 95 % gegenüber 1990 zu senken. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden folgende Maßnahmen abgeleitet:

- Mikro-Klima / Wald
- Förderung von Radverkehr
- Systemischer Einstieg in kommunale Wärmeplanung / Nahwärmeplanung
- Förderung / Einrichtung von E-Carsharing
- Kommunales Engagement in der Energiewirtschaft
- Bürgerenergiegenossenschaften
- PV auf eigenen Liegenschaften
- Einbindung Mobilitätskonzept des Landkreises Osnabrück
- Schnittstellen zum Handlungsfeld "Klimafolgenanpassung"

- Innovative Versorgungskonzepte für Gewerbegebiete
- PV-Parks
- nachhaltige Konzessionspolitik
- energetische Optimierung von B-Plänen
- Ausbau E-Ladesäuleninfrastruktur / Förderung E-Mobilität – z. B. Fuhrpark der Gemeinden
- Einführung eines kommunalen Energiemanagementsystems
- Förderung von oberflächennaher Geothermie
- Ernährung und Klimaschutz
- Energetische Quartierskonzept(e)
- Dialog mit Landwirtschaft
- Projekt "richtig Heizen mit Holz"
- Bestandsaufnahme Treibhausgase in der Landwirtschaft
- Mobilitätsverhalten im Alltag
- Strukturwandel in der Biogaswirtschaft
- Mitarbeit im kommunalen Netzwerk Klimaschutz des Landkreises Osnabrück

Für die Flächennutzungsplanung leiten sich hieraus insbesondere die folgenden Aufgaben ab:

- Sicherung von Waldflächen
- Sicherung von Flächen für eine nachhaltige Landwirtschaft
- Sicherung von Flächen für den Ausbau der regenerativen Energien

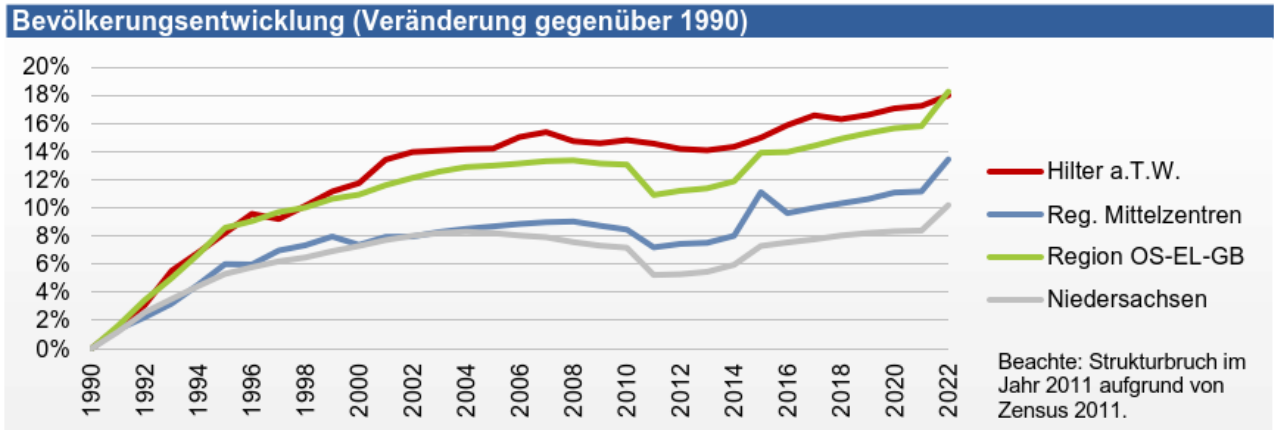
#### Kommunale Wärmeplanung

Die Gemeinde Hilter a.T.W. erstellt derzeit eine Kommunale Wärmeplanung. Entsprechend der bundesdeutschen Daten entfällt auch in Hilter a.T.W. mehr als die Hälfte des deutschen Endenergieverbrauchs auf Wärmeanwendungen. Laut Endenergiebilanz der Gemeinde Hilter a.T.W. für das Jahr 2020 wurde der Wärmebedarf zu 53 % aus Erdgas und zu 39 % aus Heizöl oder Flüssiggas gedeckt.

Ziel der Wärmeplanung ist es, eine Strategie zu entwickeln, die eine Transformation in eine treibhausgasneutrale und zukunftsfähige Wärmeversorgung ermöglicht und die Wärmewende aktiv zu gestalten. Ein erster Zwischenbericht liegt vor, Vorgaben für die Flächennutzungsplanung ergeben sich hierdurch jedoch nicht.

#### 5.6 Einwohner- und Haushaltsentwicklung

Die Einwohnerzahl hat über die letzten Jahrzehnte stetig zugenommen, seit dem Jahr 2011 um insgesamt 2,7 %.



Bevölkerungsentwicklung	1990	2022	Änderung		
Hilter a.T.W.	8.908	10.511	+1.603	+18,0%	
Reg. Mittelzentren	250.094	283.758	+33.664	+13,5%	
Region OS-EL-GB	856.419	1.012.908	+156.489	+18,3%	
Niedersachsen	7.387.245	8.140.242	+752.997	+10,2%	

Abbildung: Bevölkerungsentwicklung (Quelle: IHK – Datenprofil Gemeinde Hilter a.T.W.)

Wohingegen bis zum Jahr 2018 die Sterbefälle die Geburten leicht überstiegen, liegt seit dem Jahr 2019 die Geburtenrate leicht über der Sterberate. Das natürliche Bevölkerungssaldo lag somit bis zum Jahr 2018 bei -0,6 bis -0,9 je 1000 Einwohner und ist mit 0,8 zuletzt leicht positiv. Der Wanderungssaldo war über den gesamten Zeitraum positiv und lag zwischen 0,6 und 5,9 je 1000 Einwohner. Der Anteil der Hochbetagten (ü 80-jährigen) ist in diesem Zeitraum um von 4,6 % auf 6,3 % gestiegen. Ebenso ist das Durchschnittsalter leicht angestiegen.<sup>5</sup>

Gem. Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Osnabrück von 2023 ist insb. in den Altersspannen 10-19, 30-49 und 65-79 mit einer Zunahme zu rechnen, wohingegen die Altersspanne der 50-64jährigen um ein Fünftel abnimmt. Die Abnahme in der zuletzt genannten Gruppe ist darin begründet, dass ein großer Teil der geburtenstarken Jahrgänge in die nächsthöhere Altersgruppe (50-64 jährige) hineinwechselt. Damit setzt sich die zu beobachtende Verschiebung der Altersstruktur bis zum Prognosezeitraum 2035 konsequent weiter fort.

Insgesamt ist für Hilter a.T.W. mit einem Bevölkerungswachstum von 2,8 % und einem Anstieg der wohnungsmarktrelevanten Einwohnerzahl von 2,84 % zu rechnen. Diese begründen sich zum einen durch den Familienzuzug (+8,7 %), aber auch in der Veränderung der Haushaltsstrukturen. Für Hilter a.T.W. ist somit von einem Anstieg der Privathaushalte bis zum Jahr 2035 von ca. 4,5 % auszugehen. Hieraus lässt sich ein Gesamtneubaubedarf von 536 Wohnungen bis zum Jahr 2035 ableiten, was einem Neubaubedarf von 38 Wohnungen pro Jahr entspricht. Die Hauptnachfragegruppen werden Familien und Best-Ager (55-65 Jährige) und Senioren/innen (ü 65) sein. Letztere Nachfragegruppen bevorzugen zunehmend zentrale Lagen, sodass eine selbstständige Lebensführung durch gute Erreichbarkeit/ kurze Wege möglichst lange erhalten bleibt.

Mit der Neuorientierung der Best-Ager und Senioren/innen sowie dem Ausscheiden aus dem Leben wird gleichzeitig eine enorme Anzahl an Ein- und Zweifamilienhäusern frei werden, die voraussichtlich zu einer großen Vererbe- und Verkaufswelle führt, sodass junge Familien, die typischen Käufer und Nutzer solcher Immobilien sind, ein grds. gutes Angebot finden dürften, sofern für die zuvor genannten Gruppen ausreichend gute Alternativen geschaffen werden. Verlässliche Prognosezahlen, wie der Bedarf an komfortablem und altersgerechtem Wohnraum gedeckt wird, ob durch Umbau und Modernisierung oder Umzug und Verkauf liegen nicht vor. Es ist jedoch davon

<sup>5</sup> [Daten - Wegweiser Kommune \(wegweiser-kommune.de\)](https://www.wegweiser-kommune.de); Zurgriff: 13.02.2024

auszugehen, dass diese Entwicklungen den Markt prägen werden und die Nachfragegruppen der Best-Ager und Senioren/innen die Entwicklung des Wohnungsmarktes quantitativ und qualitativ bestimmen wird, da sich hieraus auch der Neubaubedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern ableitet. Insgesamt wird das Ein- und Zweifamilienhaus weiterhin eine wesentliche Rolle spielen, das jedoch an Bedeutung verliert. Die kleinen Haushalte werden insb. durch Senioren und Singles eine wachsende Nachfrage und Bedeutung erfahren, sodass hier quantitative Engpässe entstehen könnten.

Für den Landkreis Osnabrück ist zudem festzustellen, dass jeder fünfte Haushalt der einkommensschwachen Nachfragegruppe zugeordnet werden kann. Aufgrund der Zunahme der Rentenempfänger ist vor dem Hintergrund der allgemein zunehmenden Altersarmut voraussichtlich auch für die Gemeinde Hilter a.T.W. ein erhöhter Bedarf nach preisgünstigem/bezahlbarem Wohnraum erforderlich.

### 5.7 Wirtschaftsstruktur und -entwicklung

Seit Mitte der 2000er Jahre verzeichnet die Gemeinde Hilter a.T.W. eine positive Entwicklung der Beschäftigtenzahlen wie auch Gewerbesteuereinnahmen, wohingegen diese vorher eher stagnierten oder leicht rückläufig waren.

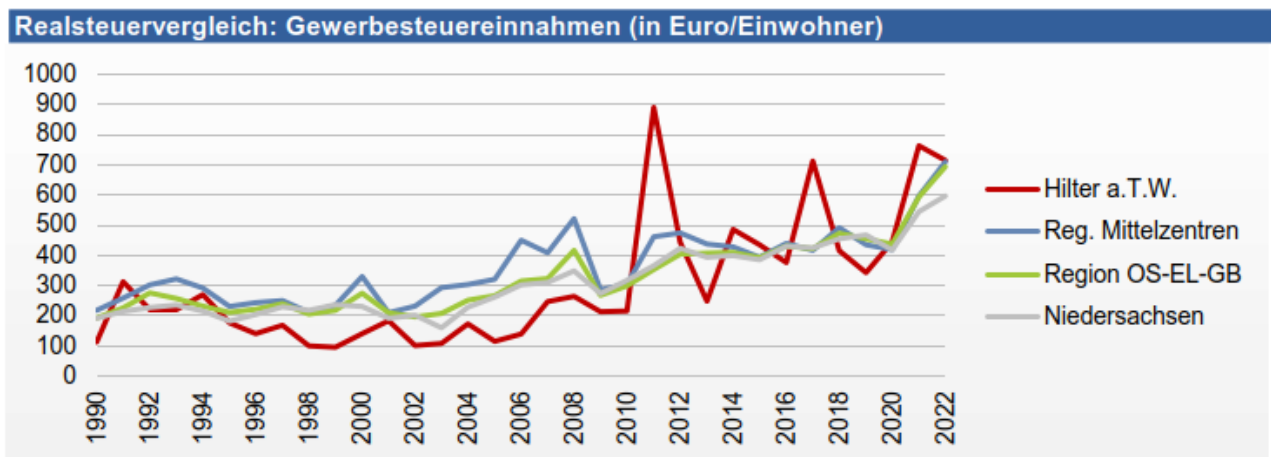
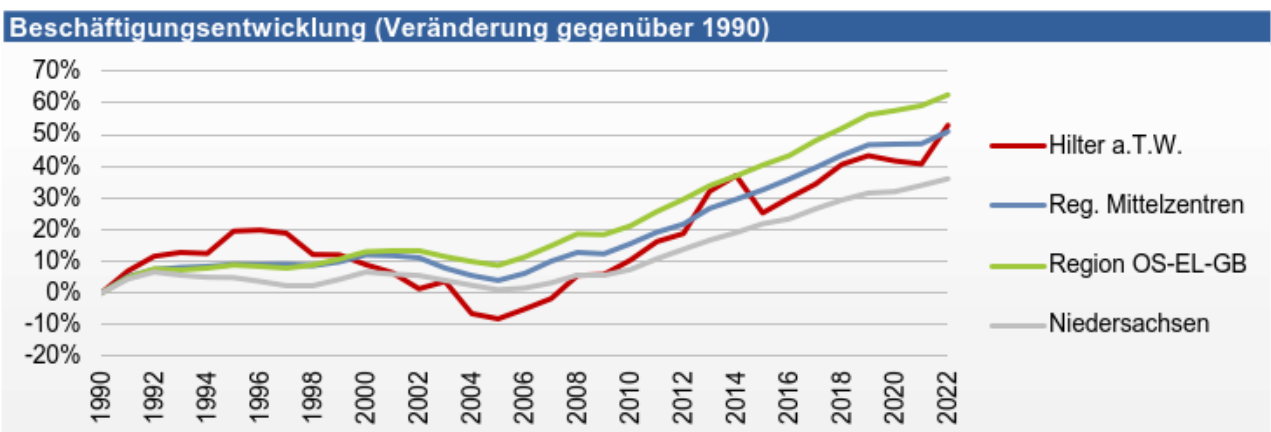


Abbildung: Entwicklung Gewerbesteuereinnahmen (Quelle: IHK – Datenprofil Gemeinde Hilter a.T.W.)



Beschäftigungsentwicklung	1990	2022	Änderung		
Hilter a.T.W.	2.681	4.099	+1.418	+52,9%	
Reg. Mittelzentren	85.891	129.672	+43.781	+51,0%	
Region OS-EL-GB	268.134	435.946	+167.812	+62,6%	
Niedersachsen	2.285.238	3.109.957	+824.719	+36,1%	

Abbildung: Entwicklung Beschäftigtenzahlen (Quelle: IHK – Datenprofil Gemeinde Hilter a.T.W.)

Gut 45 % dieser Beschäftigten sind im produzierenden Handwerk tätig, gefolgt vom „sonstigen Dienstleistungsgewerbe und dem Handel, dem Verkehr / Lagerei und Gastgewerbe. Damit besitzt die Gemeinde Hilter a.T.W. eine weitaus größere Bedeutung für das produzierende Gewerbe, als dieses vergleichbare Mittelzentren oder das Land Niedersachsen haben.

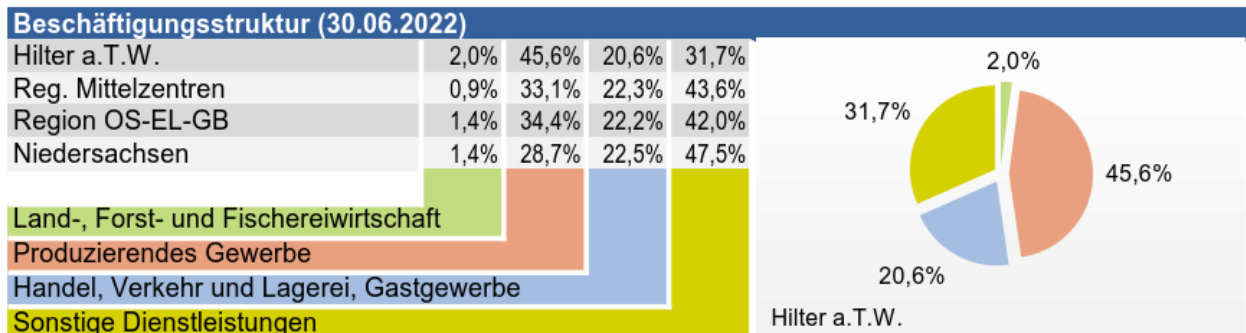


Abbildung: Beschäftigtenstruktur (Quelle: IHK – Datenprofil Gemeinde Hilter a.T.W.)

Die Schwerpunkte der gewerblichen Ansiedlungen finden sich im Hauptort, südlich der Münsterstraße und östlich der Bahntrasse, im nördlichen Gemeindegebiet, an der Anschlussstelle Borgloh / Kloster Oesede (Gewerbepark Ebbendorf) und zwischen Wellendorf und Hilter an der Osnabrücker Straße. Zudem finden sich gewerbliche Ansiedlungen in Wellendorf (insb. am Schluchtweg) und im südlichen Teil von Borgloh (Zur Spitze). Gem. dem Konzept für die Bedarfe der Gewerbeflächenentwicklung fanden in den letzten 10 Jahren 13 Gewerbeansiedlungen statt, wovon die Hälfte aus dem Bereich Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen stammt. Diese Branche generiert auch die höchsten Umsätze (41,6 %), gefolgt vom verarbeitenden Gewerbe (22,5 %) und Baugewerbe (12,4 %).

Gewerbliche Bauflächen und Baulücken stehen aktuell nur sehr untergeordnet zur Verfügung:

- Wellendorf: 4,0 ha, BP 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“, Flächenverfügbarkeit und Entwicklungsbereitschaft seit Anfang der 80er Jahre nicht gegeben
- Hilter: 3 Baulücken von insg. 2,1 ha, Gewerbegebiet westlich der Bahn

Unter der Annahme, dass sich die Konjunktur ab 2025 wieder erholen wird, prognostiziert das Gewerbeflächenentwicklungskonzept einen Gewerbeflächenbedarf von 12,7 ha (netto) bis zum Jahr 2035, was einem Bedarf von ca. 14,7 ha brutto entspricht (15 % Erschließungsfläche).

## 5.8 Schutzgebiete/-festsetzungen

### 5.8.1 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

siehe vorläufiger Umweltbericht

### 5.8.2 Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Gemeindegebiet befinden sich zwei Überschwemmungsgebiete. Im nordwestlichen Bereich bei Wellendorf liegt das bereits durch Rechtsverordnung geschützte Überschwemmungsgebiet der Düte, im nördlichen Bereich befindet sich das gem. § 76 Abs. 3 WHG gesicherte Überschwemmungsgebiet des Königsbachs. Ersteres ist nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen, zweites vermerkt.

### 5.8.3 Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich drei gem. § 51 WHG geschützte Wasserschutzgebiete. Dieses sind das zwischen den Ortsteilen Borgloh und Wellendorf gelegene Trinkwasserschutzgebiet Borgloh-Wellendorf, das im südöstlichen Gemeindegebiet gelegene Trinkwassergewinnungsgebiet Dyckerhoffbrunnen und im Bereich des Waldrückens gelegene

Trinkwasserschutzgebietes Dissen (Schutzzone IIIB). Diese Gebiete werden nachrichtlich dargestellt.

#### 5.8.4 Bau- und Bodendenkmäler, Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich gem. Denkmalliste des Landkreises Osnabrück 59 Einzeldenkmale sowie 15 Gruppen, die einen Denkmalschutzstatus i. S. d. § 3 DSchG ND besitzen. Die Denkmalliste liegt der Begründung als Anlage bei.

Der Denkmalatlas des Landes Niedersachsen verzeichnet darüber hinaus weitere (archäologische) Kulturdenkmale (Hohlweg und Grabhügel im Bereich Borgloher Egge; Details siehe auch vorläufiger Umweltbericht).

Die genannten Denkmale sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

#### 5.9 Bebauungspläne

Aktuell steuern im Gemeindegebiet 102 rechtsverbindliche Bebauungspläne die bauliche Entwicklung. Damit ist der überwiegende Teil des Siedlungsraumes durch Bebauungspläne unterschiedlichen Alters, unterschiedlicher Planungsabsichten und unterschiedlicher Steuerungsintensität überplant. Zwei Bebauungspläne befinden sich derzeit im Änderungs-/Teilaufhebungsverfahren: Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ 1. Änderung/Teilaufhebung; Bebauungsplan Nr. 20 „westlich der Langen Straße“ 1. Änderung. Die Planinhalte der Bebauungspläne wurden mit der Örtlichkeit und den zukünftigen Planungszielen abgeglichen. Hierbei konnte festgestellt werden, dass sich in einigen Bereichen die Nutzung abweichend zum Planrecht entwickelt hat oder nicht mehr den zukünftigen Planungsabsichten entspricht. Dies betrifft insb. die im Folgenden aufgeführten Bebauungspläne:

Borgloh:

- Bebauungsplan Nr. 52 „Bei der Kirche“, rechtsverbindlich seit 05.05.1970
- Bebauungsplan Nr. 53 „Am Hollenberge“ 2. Änderung, rechtsverbindlich seit 15.10.1980
- Bebauungsplan Nr. 65 „Borgloh Süd-Ost“, rechtsverbindlich seit 29.02.1992
- Bebauungsplan Nr. 59/II „Zur Spitze“ 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 30.10.2021

Wellendorf:

- Bebauungsplan Nr. Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“, rechtsverbindlich seit 30.10.1981
- Bebauungsplan Nr. 67 „Buddenweg“, rechtsverbindlich seit 15.01.1994

Hilter:

- Bebauungsplan Nr. 4 „Lindenstrasse“, rechtsverbindlich seit 12.12.1980, sowie 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 29.05.1982
- Bebauungsplan Nr. 13 „Ortskern Nord“, rechtsverbindlich seit 14.04.1970
- Bebauungsplan Nr. 16 „Amselweg“, rechtsverbindlich seit 23.10.1968, sowie 2. Änderung, rechtsverbindlich seit 16.12.1996
- Bebauungsplan Nr. 19 „Ortskern Süd-West“ 2. Änderung, rechtsverbindlich seit 26.11.2012
- Bebauungsplan Nr. 27 „Ferien-, Sport- und Freizeitzentrum Hilter TW“, rechtsverbindlich seit 30.09.1977
- Bebauungsplan Nr. 73 „nördlich Münsterstraße“, rechtsverbindlich seit 15.03.1996
- Bebauungsplan Nr. 76 „Borgloh Süd - Ost II. Teil“, rechtsverbindlich seit 29.03.1997

Im Bereich dieser Bebauungspläne formuliert der neue Flächennutzungsplan aus der Sicht gesamtstädtischer Belange neue Planungsziele – dies ist vorerst unschädlich für die Gültigkeit der Bebauungspläne, diese werden jedoch in der Zukunft angepasst.



In den nicht durch Bebauungspläne abgedeckten Siedlungsbereichen werden Einzelvorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt. Im Außenbereich, d. h. weitestgehend auf den noch verbleibenden Flächen erfolgt die Beurteilung nach § 35 BauGB. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans geben nicht die Abgrenzung des Innenbereichs i. S. d. § 34 BauGB wieder.

## 6. Herausforderungen

### 6.1 Handlungsfelder

Die Gemeinde Hilter a.T.W. gehört lt. Bertelsmann Stiftung zum Demografietypp Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen. Diese zeichnen sich durch stabile demografische Kennwerte und einen leicht unterdurchschnittlichen Wert hinsichtlich der sozioökonomischen Situation aus. Hilter a.T.W. ist ein von Familien geprägter Wohnort und weniger Arbeitsort, sodass die Auspendler ggü. den Einpendlern stark überwiegen. Dieses gilt insbesondere für die umliegenden Ortsteile. Die Bedeutung als Wirtschaftsstandort ist insgesamt eher gering. Jedoch konnte Hilter a.T.W. in den vergangenen Jahren von der allgemein positiven Arbeitsplatzentwicklung profitieren und eine leicht steigende Bevölkerungsentwicklung aufweisen.

Gesamtgemeindliche Herausforderungen bestehen in den folgenden Handlungsfeldern:

- Sicherung der vorhandenen wirtschaftlichen Strukturen und Ausbau dieser -> Erhaltung der vorhandenen Arbeitsplätze und Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Steigerung der Attraktivität (insb. für Hochqualifizierte) durch Profilschärfung und Qualitätssteigerung weicher und harter Standortfaktoren, wie z. B. Bildungs- und Kulturangebote
- Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum -> Erhöhung der Zahl der Wohnungen und Anpassung des Wohnungsangebotes an die veränderten Haushalts- und Altersstrukturen sowie Wohntrends -> Schaffung einer größeren Vielfalt an Wohnraumangeboten und -typen
- Sicherung der Lebensqualität älterer Menschen durch Angebote der Daseinsvorsorge insb der Ärzteversorgung und Unterstützung einer selbstständigen Lebensführung bis ins hohe Alter
- Stärkung der Zuwanderung und Verhinderung der Abwanderung, insbesondere junger Einwohner/innen
- Stärkung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf, d. h. Schaffung von Angeboten zur Kinderbetreuung und Unterstützung bei Pflege älterer Angehöriger
- Vermeidung von Außenbereichsentwicklungen und Konzentration der Wachstumskräfte auf die Kernbereiche, um diese (seniorenrecht) zu stärken -> kurze Wege schaffen und einem Funktionsverlust vorbeugen
- Erhalt von Landwirtschaftsflächen zur Lebensmittelproduktion bei gleichzeitiger ökologischer Aufwertung
- Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung; Ausbau von (AGRI) PV insb. auch auf Dachflächen, Nutzung von Windkraft und Aufbau einer nachhaltigen CO<sub>2</sub>-armen Wärmeversorgung
- Stärkung der Grün- und Freiraumstruktur und Sicherung von Räumen für Natur und landschaftsgebundene Naherholung, Aufbau von Biotopverbänden und Erhalt von Waldstrukturen
- Stärkung und Renaturierung von Fließgewässern, Aufbau eines Wassermanagements, Retention und Wiedervernässung
- Berücksichtigung von Klimaschutz- und die Klimaanpassungsmaßnahmen um die Resilienz zu erhöhen und Vulnerabilität zu reduzieren

- Zunahme von Verkehren bei diversifizierten Mobilitätsformen, Angebote im Bereich von Car-Sharing, Mitfahrbank und Ruf-/Rollstuhltaxi schaffen, Ausbau ÖPNV, Errichtung von E-Ladesäulen und Park- & Ride Parkplätzen an den Autobahnauffahrten, Ausbau der Radwegeinfrastruktur
- Ausbau der digitalen Infrastruktur, insb. Glasfaser
- Stärkung des Tourismus durch z. B. Aufbau eines Reisemobilstellplatzes
- Ausbau der regionalen Kooperation und Zusammenarbeit in zentralen Handlungsfeldern wie Wohnen, Arbeit, Infrastrukturausstattung und öffentlicher Nahverkehr, um sich als Region im Wettbewerb zu behaupten

Für die Ortsteile ergeben sich darüber hinaus insbesondere die folgenden spezifischen Herausforderungen:

Borgloh:

- Sicherung von Flächen für die (wohnbauliche) Entwicklung unter größtmöglichem Erhalt der angrenzenden Landschafts- und Naturräume und unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten
- Umgehungsstraße zur Entlastung des Ortskerns
- 380 kV Stromtrasse als Erdverkabelung
- dauerhafte Sicherung des Schulstandortes
- Etablierung einer Nahversorgungsmöglichkeit

Hilter:

- Nutzung der Innenentwicklungspotentiale, insb. Bauen in 2. Reihe, Errichtung von Mehrfamilienhäusern
- Führung des Individual- und Schwerlastverkehrs auf dem vorhandenen Straßennetz – Verzicht auf Umgehungsstraße und Verkehrslenkung

Wellendorf:

- Nutzung der Innenentwicklungspotentiale, insb. Schließung von Baulücken, Errichtung von Mehrfamilienhäusern
- Vermeidung von Splittersiedlungen (Ebbendorf/Hankenberge)
- Aufbau einer Ortsmitte mit Dorfplatz

## 6.2 Prognosehorizont

Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist es, die verschiedenen, zum Teil konkurrierenden Teil- bzw. Fachplanungen zusammenzuführen und miteinander in Einklang zu bringen und die Bodennutzung entsprechend zu steuern. Aufgrund der Zukunftsorientierung der Planung muss die angestrebte Entwicklung auf Prognosen und Annahmen gestützt werden, die ebenso wie andere Rahmenbedingungen (z. B. Ziele der Raumordnung, Rechtsrahmen, stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen) regelmäßigen Veränderungen unterliegen. Von daher kann der Flächennutzungsplan nur die Entwicklung für einen definierten Prognosezeitraum, d. h. ca. 15-20 Jahre übernehmen und muss kontinuierlich auf die Steuerungsfunktion und das Eintreten der Annahmen hin überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben werden.

## 6.3 Darstellungstiefe

Damit der Flächennutzungsplan als Steuerungsinstrument seine Steuerungsfunktion erfüllen kann, dabei aber nicht zu kleinteilig wird und die nachgelagerten Planungsebene nicht zu sehr einschränkt, sondern ausreichend Konkretisierungsspielraum lässt, beträgt die Darstellungsschwelle 0,5 ha. Durch die Definition dieser Darstellungsschwelle werden Entwicklungen, die keine Auswirkungen auf

die Grundzüge haben, möglich, ohne zukünftig Änderungen im Parallelverfahren durchführen zu müssen.

Nutzungen, die eine Fläche unter 0,5 ha einnehmen, werden somit nicht mit einer eigenen Flächendarstellung versehen. Sie gehen in die Darstellung der angrenzenden bzw. umgebenden Flächen mit ein. In der Folge werden z. B. kleinere Grünflächen wie Spielplätze von einer Wohnbauflächendarstellung überlagert. Dies ist nicht Ausdruck des planerischen Willens die entsprechende Nutzung zu ändern, sondern dient der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit. Durch die Einrichtung der Darstellungsschwelle wird gewährleistet, dass einerseits die Grundzüge der gesamtstädtischen Entwicklung vorgegeben werden und andererseits ein ausreichender Entwicklungsspielraum für die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungspläne besteht.

Auf diese Weise sollen Zeitersparnisse und Genehmigungszeiträume, insb. auch in den verbindlichen Bauleitplanverfahren erzielt werden.

#### 6.4 Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso RL) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Der vorbeugende Immissionsschutz ist folglich zentraler Bestandteil der Bauleitplanung.

Dieser Trennungsgrundsatz führt zu einer funktionalen Trennung von Nutzungen und hat zur Folge, dass zwischen emittierenden Nutzungen und schutzbedürftigen Nutzungen entsprechende (Schutz-) Abstände einzuhalten sind, bzw. erforderlich sind. Diese Abstände führen jedoch häufig zu einem hohen Flächenverbrauch und stehen einer flächensparenden Bauweise und Nutzungsmischung entgegen und widersprechen damit wiederum dem Grundgedanken der Leipzig Charta, eine kompakte Stadt der kurzen Wege zu schaffen. Hierbei ist die Existenz von Gewerbe in der Stadt für den Charakter nutzungsgemischter Quartiere bedeutend, kann aber gleichzeitig mit Lärmbelastungen einhergehen.

Ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ist daher keine leichte Aufgabe und verlangt gegenseitige Rücksichtnahme. Das in § 1 Abs. 5 BauGB verankerte Gebot der Innenentwicklung führt zu einer höheren Dichte, bringt die entsprechenden Nutzungen zwangsläufig näher zusammen, was wiederum zu Nutzungskonflikten führen kann.

Dieser Zielkonflikt wird im Rahmen der Flächennutzungsplanung durch die Zuordnung der Bauflächen bereits berücksichtigt und ist in der verbindlichen Bauleitplanung durch ggf. erforderliche Maßnahmen zu lösen.

Bei der Beurteilung der Erheblichkeit sind die in den einschlägigen Rechtsverordnungen, Richtlinien und der Rechtsprechung genannten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte zu beachten und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Dabei ist grds. zwischen Bestandsgebieten und möglicherweise bereits bestehenden Gemengelagen und Neuplanungen zu unterscheiden. Im Bereich einer Gemengelage ist zu beachten, dass eine Planung nicht zu einer Verschärfung des Konflikts führen darf (Verschlechterungsverbot). Eine Planung unterliegt somit stets dem Verbesserungsgebot und ist so auszurichten, dass durch zumutbare Aufwendungen die Konflikte verringert werden. Diese Grundsätze gelten insbesondere für die Flächennutzungsplanung, da im Rahmen von Alternativenprüfungen umfassend Einfluss auf die Flächenzuordnung und somit zukünftige Konflikte Einfluss genommen wird.

## 7. Planinhalt / Darstellung der Bodennutzung

Der Flächennutzungsplan stellt für die Gemeinde Hilter a.T.W. die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Dieses erfolgt durch Flächen- und Symboldarstellungen. Als Orientierung hinsichtlich der Inhalte dient die Auflistung des § 5 Abs. 2 BauGB sowie hinsichtlich der Darstellung die PlanZV. Der Katalog der einzelnen möglichen Darstellungsinhalte ist jedoch nicht abschließend und kann vor dem Hintergrund einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erweitert werden.

Darüber hinaus sind Kennzeichnungen, sofern sie aufgrund anderer Nutzungen oder der Örtlichkeit von Bedeutung sind sowie Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften ergeben, nachrichtlich übernommen. Diese sind lediglich als Hinweise zu verstehen.

### 7.1 Bauflächen

Die Gemeinden können im Flächennutzungsplan die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen entweder nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung in Form von Bauflächen oder nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung in Form von Baugebieten darstellen.

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird die bauliche Nutzung vorwiegend auf Bauflächen zurückgegriffen, sodass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein ausreichender Handlungsspielraum besteht. Spezifische Nutzungen werden jedoch als Sondergebiete mit Zweckbestimmung dargestellt, sodass diese Flächen für bestimmte Nutzungen gesichert sind.

Folgende Bauflächen- / Baugebietstypen unterscheidet der Flächennutzungsplan:

- Wohnbauflächen (W)
- gemischte Bauflächen (M)
- gewerbliche Bauflächen (G)
- Sondergebiete (SO).

Darüber hinaus werden Gemeinbedarfsflächen dargestellt, die insbesondere der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen vorbehalten sind, wie z. B.

- Schulen und Bildungseinrichtungen
- kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen.

#### 7.1.1 Wohnbaufläche

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Wie in Kapitel 5.6. ausgeführt, ergibt sich durch den Anstieg der Privathaushalte ein Gesamtneubaubedarf von 536 Wohnungen bis zum Jahr 2035.

Für die Deckung dieses Bedarfes und die gemeindliche Entwicklung sind insbesondere die realistisch nutzbaren Innenentwicklungspotentiale und die neuen Wohnbauflächenpotentiale von Bedeutung.

Realistisch nutzbare Innenentwicklungspotentiale ergeben sich insb. durch die Erfassung von Baulücken und freien / noch bebaubaren Grundstücken. Aufgrund des Eigentumsschutzes und der oft fehlenden/unbekannten Entwicklungsbereitschaft, können diese jedoch nur anteilig, mit einem Ansatz von 30 % berücksichtigt werden.

Weiter gehört zu den Maßnahmen der Innenentwicklung i. S. d. § 1 Abs. 5 BauGB insb. die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nutzung von Nachverdichtungspotentialen wie z. B. Umstrukturierung/Nutzungsverdichtung von mindergenutzten Grundstücken sowie Aufstockungen und der Dachausbau vorhandener Gebäude. Hierauf hat die Gemeinde jedoch keinen direkten Einfluss, sondern müssten Anreize auf Bundes- und Landesebene geschaffen werden. Da sich die

Potentiale aufgrund der fehlenden Kenntnis der Eigentümerinteressen nicht quantifizieren lassen, können diese Potentiale nicht verlässlich ermittelt werden und hierzu keine seriösen Werte in die Bedarfsermittlung eingestellt ist.

Legt man dem prognostizierten Bedarf eine freistehende Einfamilienhausbebauung auf 500 m<sup>2</sup> großen Baugrundstücken (16 WE/ha), wie es in den ländlichen Gemeinden in der Vergangenheit durchaus üblich war/ist zu Grunde, so ergibt sich aus dem prognostizierten Wohnungsbedarf ein Nettowohnbaulandbedarf von 23,7 ha; zzgl. 20 % Erschließungsfläche ergibt einen Bruttowohnbaulandbedarf von 29,6 ha. Dieser liegt weit über dem im RROP Entwurf verankerten Ziel von 18 ha (1,8 ha bis 2030 und 1,2 ha ab 2030).

Im Sinne des flächensparenden Bauens strebt die Gemeinde zukünftig eine durchmischtere Bebauung aus dichter Einfamilienhausbebauung, Hausgruppen und einzelnen Mehrfamilienhäusern an (21 WE/ha, rd. 400 m<sup>2</sup> große Grundstücke). Hieraus leitet sich ein Wohnbaulandbedarf von 19 ha/netto und 23,7 ha/brutto ab. Bei Erhöhung des Mehrfamilienhausanteils auf ca. 50 % (ca. 250 m<sup>2</sup> Grundstück/WE) ließe sich der Flächenbedarf auf 11,6 ha/netto bzw. 14,8 ha/brutto reduzieren (33 WE/ha).

Wird der prognostizierte Bedarf von 23,7 ha (mittleres Szenario mit 21 WE/ha) dem vollen Innenentwicklungspotential von 11,8 ha gegenübergestellt, so zeigt sich, dass allein der prognostizierte Bedarf nicht durch die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale abgebildet werden kann und eine Flächenneuanspruchnahme unumgänglich ist.

Nach Abzug der realistisch entwickelbaren Innenentwicklungspotentiale i. H. v. 3,9 ha (ca. 1/3 der Gesamtpotentiale) verbleibt ein Bruttowohnbaulandbedarf von 19,8 ha (mittleres Szenario mit 21 WE/ha), sodass auch das raumordnerische Ziel nahezu eingehalten würde.

Im Vorentwurf werden derzeit insgesamt 26,5 ha verortet, die im weiteren Verfahren noch einmal genauer geprüft werden. Um alle Ortsteile bedarfsgerecht entwickeln zu können, sind diese derzeit wie folgt verteilt:

- 15,0 ha Hilter
- 4,8 ha Borgloh
- 6,7 ha Wellendorf

Die Darstellung erfolgt dabei insb. als Wohnbaufläche. Die als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche stehen bzw. sollen künftig vorwiegend für die Errichtung von Wohngebäuden sowie den gem. §§ 2 – 4a BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zur Verfügung stehen.

Die Darstellung von Wohnbauflächen steht in einem starken Spannungsfeld mit anderen Fachbelangen. Dabei sind bei der Bauflächenausweisung Zielkonflikte in besonderem Maße mit den Belangen des Freiraum- und Umweltschutzes gegeben. Gleichwohl stehen auch andere Belange, wie die der Landwirtschaft einer Flächeninanspruchnahme entgegen und führen somit zu Zielkonflikten. Dem begegnet die Gemeinde durch eine bezogen auf potenzielle Wohnstandorte transparente und ausführliche Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und umweltfachlichen Gegebenheiten, erschließungstechnischen und topografischen Eigenschaften. Insgesamt wurden, um die Konflikte möglichst gering zu halten, 38,1 ha bisher baulich ungenutzte bzw. neu dargestellte Flächen auf ihre städtebauliche Eignung und die Auswirkungen auf die Umwelt geprüft (vgl. Anlagen).

Im Ergebnis gewichtet die Gemeinde in diesen Fällen die Belange einer neuen Flächenausweisung zur Deckung der Baulandbedarfe höher als die Belange des Freiraumschutzes sowie der Landwirtschaft. Damit trägt die Gemeinde einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung und im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung der Flächenvorsorge Rechnung. Andererseits erfolgt bei den nicht näher verfolgten Potentialflächen aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Landschaft und den Menschen bzw. aufgrund mangelnder städtebaulicher Eignung eine höhere Gewichtung des Freiraum-/Umweltschutzes bzw. der landwirtschaftlichen Belange. Aus der räumlichen Verteilung der Flächenpotenziale im Stadtgebiet wird deutlich, dass eine Gemeindeentwicklung mit dem Ziel der kurzen Wege angestrebt wird.

Dabei wird berücksichtigt, dass im Sinne der Ortstypik eine aufgelockerte und durchgrünte sowie qualitätvolle Gemeindestruktur - auch im Hinblick auf die Klimafolgenanpassung und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet ist und die Nachverdichtung aufgrund des starken Eigentumsschutzes Grenzen hat, sodass im Ergebnis einer Abwägung der unterschiedlichen Belange Außenentwicklung trotz dem Vorrang der aktiven Innenentwicklung nicht zu vermeiden ist.

Aufgrund der insgesamt guten Infrastrukturausstattung, des prognostizierten Gesamtbedarfes und nur teilweisen Berücksichtigung der Innenentwicklungspotentiale sowie den allgemein stetig stattfindenden und nicht kalkulierbaren Veränderungen in Bestandsgebieten wird auf den Zuschlag einer Flexibilitätsreserve verzichtet.

Insgesamt stellt der Vorentwurf 205 ha Wohnbaufläche dar (3,9 % der Gemeindefläche). Davon sind

- 164,7 ha bereits bebaut
- 9,2 ha nicht generierbare Innenentwicklungspotenziale (Baulücken)
- 4,6 ha realistisch nutzbare Innenentwicklungspotenziale (Baulücken)
- 26,5 ha neues Wohnbauflächenpotenzial

### 7.1.2 Gemischte Baufläche

Gemischte Bauflächen können insb. der Erhaltung und Entwicklung historisch gewachsener mischgenutzter (Dorf-) Strukturen und der Erhaltung/Erneuerung/Fortentwicklung/Anpassung zentraler Versorgungsbereiche und Ortskerne sowie dem Gebot der Innenentwicklung und dem städtebaulichen Leitbild der Stadt der kurzen Wege Rechnung tragen.

Die als gemischte Bauflächen dargestellten Bereiche stehen bzw. sollen künftig für die Errichtung von Wohngebäuden, für die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben bzw. in Dorfgebieten auch von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zur Verfügung stehen sowie der Unterbringung von Handelsbetrieben, der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen (§§ 5, 6 und 7 BauNVO). Die Nutzungsarten „wohnen“ und „nicht wesentlich störendes Gewerbe“ stehen dabei gleichberechtigt nebeneinander.

Eine Darstellung gemischter Baufläche erfolgt in allen Ortssteilen, mit dem Ziel, die Ortsmitten mit ihrer Nutzungsvielfalt und ihren Geschäfts- und Dienstleistungsangeboten zu erhalten. Hierdurch sollen entlang der Hauptstraßen mischgenutzte Quartiere erhalten und gefördert werden, Daseinsvorsorgeangebote sichergestellt und kurze Wege gefördert werden.

Im Umkehrschluss werden die weiter abseits und verkehrlich weniger prägnant gelegenen gemischten Bauflächen ggü. dem vorherigen FNP-Stand zurückgenommen (insb. Lange Straße in Hilter). Damit wird den tatsächlichen Gegebenheiten der vorwiegenden Wohnnutzung Rechnung getragen.

Weiter werden als gemischte Bauflächen die mit Hofstellen durchsetzten Gebiete erfasst (insb. in Hilter Gravestraße/Kapellenweg und Alte Poststraße). Zudem werden in Hilter der Bereich Walter-Rau-Straße/Rietschelstraße, welcher sich in Benachbarung zum Industriegebiet befindet und in Borgloh der Bereich Zur Spitze, welcher einen Puffer zwischen Gewerbefläche und Wohnbaufläche schafft, als gemischte Baufläche dargestellt.

Neue, gemischte Bauflächen werden nicht dargestellt, da hierfür keine Nachfrage besteht. Insgesamt werden damit 47 ha als gemischte Baufläche dargestellt (0,9 % der Gemeindefläche).

### 7.1.3 Gewerbliche Baufläche

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) und c) BauGB konkretisierten Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies erfolgt insbesondere durch Darstellung gewerblicher Bauflächen.

Die als gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereiche dienen bzw. sollen künftig der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe bzw. der Unterbringung von Gewerbebetrieben

dienen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind sowie solcher Nutzungen und Anlagen, die nach §§ 8 und 9 BauNVO dort allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Hierdurch werden zum einen die bereits ansässigen Betriebe (und gleichzeitig Arbeits- und Fachkräfte) dauerhaft an den Standort gebunden, zum anderen aber auch den bestehenden und zuwandernden Unternehmen Entwicklungsperspektiven eröffnet.

Insgesamt stellt der Entwurf 83 ha gewerbliche Baufläche dar (1,6 % der Gemeindefläche). Davon sind

- 67,1 ha bereits bebaut
- 1,3 ha nicht generierbare Innenentwicklungspotenziale (Baulücken)
- 0,7 ha realistisch nutzbare Innenentwicklungspotenziale (Baulücken)
- 13,9 ha neues Gewerbeflächenpotenzial

Mit Darstellung dieser Flächen setzt der FNP die wirtschaftlichen Ziele der Gemeinde um (siehe Gewerbeflächenbedarf Kapitel 5.7). Im Rahmen dieser Festlegung wurden die vorhandenen Reserven erhoben und überprüft. Ergebnis dieser Prüfung ist, dass im Bereich des Schluchtwegs aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Konflikte (im Gewerbegebiet liegende Wohnbebauung, umliegende Wohnbebauung), des umfassenden Baum-/Waldbestandes und damit vorhandenen Eingrünung des Gewerbes in südliche Richtung, der nicht erfolgten Erschließung und der seit Jahrzehnten fehlenden Entwicklungsbereitschaft die nicht bebauten Flächen zu Gunsten der Landwirtschaft zurückgenommen werden. Hierdurch sollen auch Konflikte in Bezug auf die geplante Wohnbaulandentwicklung Zum Packsholz vermieden werden.

Die Neuverortung erfolgt so, dass vor allem die bestehenden Gewerbegebiete erweitert bzw. arrondiert werden. Hierdurch können grundsätzlich neue Emissionsorte im Gemeindegebiet vermieden werden.

Die Erweiterung des Gewerbeparks Ebbendorf ist für die Gemeinde aufgrund der Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, der wenigen Nutzungskonflikte (Vermeidung innerörtliche Verkehre, Immissionsschutzkonflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen) und der Flächenverfügbarkeit von großer Bedeutung und wird prioritär verfolgt. Für die Erweiterung des Gewerbeparks Ebbendorf wird seitens der Gemeinde eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet angestrebt.

Die verbleibenden Bedarfe werden im Wesentlichen an den bestehenden Gewerbegebieten am Hauptort verortet, um dort Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten und Arbeitsplätze, auch in Erreichbarkeit zum Haltepunkt der Bahn zu schaffen. Damit wird der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf (siehe Kapitel 5.7) abgedeckt.

Die Darstellung von gewerblichen Bauflächen steht in einem starken Spannungsfeld mit anderen Fachbelangen. Dabei sind bei der Bauflächenausweisung Zielkonflikte in besonderem Maße mit den Belangen des Freiraum- und Umweltschutzes gegeben. Gleichwohl stehen auch andere Belange, wie die der Landwirtschaft einer Flächeninanspruchnahme entgegen und führen somit zu Zielkonflikten. Dem begegnet die Gemeinde durch eine bezogen auf potenzielle Gewerbestandorte transparente und ausführliche Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und umweltfachlichen Gegebenheiten, erschließungstechnischen und topografischen Eigenschaften. Insgesamt wurden, um die Konflikte möglichst gering zu halten, 60,5 ha bisher baulich ungenutzte bzw. neu dargestellte Flächen auf ihre städtebauliche Eignung und die Auswirkungen auf die Umwelt geprüft (vgl. Anlagen).

Im Ergebnis gewichtet die Gemeinde in diesen Fällen die Belange der wirtschaftlichen Entwicklung höher als die Belange des Freiraumschutzes sowie der Landwirtschaft. Damit trägt die Gemeinde einer bedarfsgerechten Gewerbeflächenentwicklung und im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung der Flächenvorsorge Rechnung. Andererseits erfolgt bei den nicht näher verfolgten Potentialflächen aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Landschaft und den Menschen bzw. aufgrund mangelnder städtebaulicher Eignung eine höhere Gewichtung des Freiraum-/Umweltschutzes bzw. der landwirtschaftlichen Belange.

#### 7.1.4 Sondergebiete

Für spezifische Nutzungen sieht die Baunutzungsverordnung (BauNVO) Sondergebiete vor. Hierbei wird unterschieden zwischen Sondergebieten, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) und sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO). Als sonstige Sondergebiete gelten jene Gebiete, die sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 – 10 BauNVO unterscheiden.

Unter Berücksichtigung des Bestandes und zur Absicherung der gemeindlichen Ziele werden die folgenden Sondergebiete dargestellt:

- Wochenendhausgebiet (W)
- Großflächiger Einzelhandel (gEH)
- Sport, Kultur und Dorfgemeinschaft (SKD)
- Reisemobilstellplatz (Stpl. R)
- Reitsport (R)

Im Folgenden werden die Sondergebietsdarstellungen erläutert.

##### Wochenendhausgebiet

Das im Ortsteil Wellendorf an der Glückaufstraße gelegene und durch den Bebauungsplan Nr. 61 „Der Bauernfriede“ abgesicherte Wochenendhausgebiet wird über die Sondergebietsdarstellung bestätigt. Durch die Darstellung soll eine qualitative Fortentwicklung (Erneuerung, Ersatz, Umbau, Neubau, Nachverdichtung) im Bestand ermöglicht werden.

##### Großflächiger Einzelhandel

Einzelhandelsbetriebe sind abhängig von Lage, Angebot/Sortiment und Größe raumbedeutsam und können sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. Sie können auf der einen Seite die Versorgung sicherstellen und auf der anderen Seite (gleichzeitig) die Versorgung gefährden. Folglich ist eine Steuerung dieser Betriebe und jener Bereiche, die durch Einzelhandelsagglomerationen Auswirkungen wie zuvor genannte Betriebe besitzen, von großer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung.

Hinsichtlich der Raumbedeutsamkeit gilt die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3, wonach Auswirkungen i. d. R. anzunehmen sind, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet, bzw. die Verkaufsfläche größer 800 m<sup>2</sup> ist.

Zur Steuerung der Einzelhandelsagglomerationen und großflächigen Betriebe d. h. jener mit einer Verkaufsfläche größer 800 m<sup>2</sup> werden Sondergebiete mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dargestellt. Diese Darstellung ist am Bestand ausgerichtet und erfasst die Standorte, die bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als 'Sondergebiet für den Einzelhandel' festgesetzt sind (REWE und KIK an der Bielefelder Straße in Hilter, EDEKA in Wellendorf) bzw. die, die faktisch vorhanden sind (EDEKA und ALDI an der Münsterstraße in Hilter). Dabei ist die Darstellung des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel insb. in Wellendorf von Bedeutung, da dieser Markt die Nahversorgung der Bevölkerung innerhalb des Ortsteiles und nördlichen Gemeindegebietes sicherstellt, baurechtlich genehmigt ist, in dieser Größe auch planungsrechtlich zulässig ist (Bebauungsplan Nr. 67 „Buddenweg“ 1. Änderung) und er aus raumordnerischer Sicht außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes liegt und damit nicht dem Konzentrationsgebot genügt, aber Bestandsschutz genießt. Da es sich um einen klassischen Nahversorger mit umliegender Wohnbebauung handelt, der z. T. auch die Versorgung umliegender Ortsteile mit übernimmt und somit eine Mantelbevölkerung von knapp 5.000 Einwohnern (Wellendorf, Hankenberge, Ebbendorf, Eppendorf, Borgloh) besitzt, ist davon auszugehen, dass sich dieser Standort in seiner gegenwärtigen Situation nicht negativ auf die Versorgungsstruktur am Hauptort auswirkt.

Neue Standorte werden nicht dargestellt, wenn auch Überlegungen bestehen, im Zuge der Baugebietsentwicklungen am östlichen Ortsausgang von Hilter an der Osnabrücker Straße einen neuen Betriebsstandort zu ermöglichen. Eine abschließende Festlegung ist jedoch zum gegenwertigen Zeitpunkt nicht möglich, da die Flächenverfügbarkeiten noch unklar sind und die Deckung der Betriebsumsätze auch von der Baugebietsentwicklung (Mantelbevölkerung) abhängt.



Bei einer Neuausweisung wären die Ziele der Raumordnung zu beachten und im Falle eines Ausnahmebegehrens eine Einzelhandelskonzeption sowie der Nachweis der raumordnerischen Verträglichkeit zu führen (RROP Ziel 2.3 Ziffer 05).

Diese Konzeption muss die Ziele und Leitvorstellungen der Raumordnung zur flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung durch Zentrale Orte und den Schutz vorhandener städtebaulich integrierter Lagen berücksichtigen und sich ferner mit den folgenden Fragen auseinandersetzen:

- inwiefern besteht im Zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten, die nicht in der Innenstadt / Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können und
- welche Auswirkungen haben Vorhaben an den Standorten, für die die Ausnahmeregelung in Anspruch genommen werden soll, auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt/Ortsmitte.<sup>6</sup>

### Sport, Kultur und Dorfgemeinschaft

Die Schützen- und Heimathäuser besitzen eine lange Tradition und bilden einen für die Dorfgemeinschaft wichtigen Treffpunkt. Um die für das Dorfleben bedeutende Infrastruktur zu sichern, werden die Schützenhäuser Hankenberge und Borgloh durch Ausweisung eines Sondergebietes abgesichert. Weiter soll im Ortsteil Borgloh am westlichen Ortsausgang eine die Dorfgemeinschaft stärkende Infrastrukturen geschaffen werden. Für die Nachnutzung der Hofstelle werden aktuell nach Planungsideen gesammelt. Für dieses Vorhaben wird seitens der Gemeinde eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet angestrebt.

### Reisemobilstellplatz

Zur Tourismusstärkung soll im Ortsteil Borgloh ein Reisemobilstellplatz geschaffen werden. Dieser ist am östlichen Ortsausgang, südlich der Holter Straße verortet. Der Standort profitiert von den nördlich gelegenen Freizeitbereichen aber auch der südlich gelegenen Grünanlage und bietet damit gute Ausgangsvoraussetzungen für das Planungsvorhaben.

### Reitsport

Der südlich der Allendorfer Straße gelegene Reitsporthof wird planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 63 „Reitanlage Allendorf“ abgesichert. Das Sondergebiet wird entsprechend des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan aufgenommen.

Die Flächen der Sondergebiete umfassen 0,2 % der Gemeindefläche (9,7 ha).

## 7.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung sowie gem. Nr. 6 jene von Kirchen und Religionsgemeinschaften zu berücksichtigen. Dies erfolgt insbesondere durch Darstellung von Gemeinbedarfsflächen.

Hierdurch wird das Ziel verfolgt, Flächen für öffentlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen zu sichern und für eine infrastrukturelle Grundausstattung zu sorgen. Der Betrieb der Einrichtungen kann durch öffentliche oder mit staatlicher bzw. kommunaler Anerkennung eine öffentliche Aufgabe wahrnehmende private Träger erfolgen.

Die Darstellung dieser Anlagen und Einrichtungen erfolgt grds. durch Symbol, welches die Nutzung näher bestimmt. Umfasst die durch die Nutzung einzelner oder mehrerer Einrichtungen im Verbund beanspruchte Fläche ein Gebiet größer 0,5 ha, erfolgt auch eine flächige Darstellung. Auf eine grds,

---

<sup>6</sup> Vgl. Landkreis Osnabrück, Begründung zum RROP Entwurf, Kapitel 2.3, Stand Mai 2023

flächige Darstellung kann verzichtet werden, da es sich bei vielen Gemeinbedarfsnutzungen um einzelne Gebäude handelt, die auch in den Bauflächen/Baugebieten zulässig sind.

Sportanlagen sind, soweit es sich um selbstständige Anlagen handelt, analog dargestellt. Bestehen Sportanlagen im Wesentlichen aus Freiflächen und ist die Sicherung einer offenen Freifläche vorrangig, erfolgt eine Darstellung als Grünfläche (vgl. Kapitel 7.5).

Die folgenden Einrichtungen und Anlagen sind dargestellt:

#### Öffentliche Verwaltung

- Rathaus Hilter, Osnabrücker Straße 1, OT Hilter
- Bauhof, Neulandstraße 13, OT Hilter
- Bauhof, Pöhlenweg, OT Borgloh

#### Schulen und Bildungseinrichtungen

- Süderbergschule, Natruper Straße 7, OT Hilter
- Grundschule Wellendorf, Westerheide 8, OT Wellendorf
- Grundschule Borgloh, Schulstraße 9, OT Borgloh
- Oberschule Hilter, Schulstraße 11, OT Borgloh

#### Einrichtungen zur Kinderbetreuung

- Ev. Kindertagesstätte Birkenhund, Deldener Straße 20, OT Hilter
- DRK Kindergarten Hilter, Amselweg 14, OT Hilter
- St. Barbara Kindergarten, Zum Dütetal 15, OT Wellendorf
- Ev. Kindertagesstätte St. Pankratius Borgloh, Alte Str. 2, OT Borgloh

#### Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen

- Ev. Kirche Johannes der Täufer, OT Hilter
- Kath. Kirche St. Barbare, OT Wellendorf
- Kath. Kirche Pankratius, OT Borgloh

#### dem Rettungswesen und der öffentlichen Sicherheit dienende Einrichtungen

- Freiwillige Feuerwehr, Münsterstraße 16, OT Hilter
- DRK Ortsverein Borgloh-Wellendorf e.V., Hermannschacht 3, OT Wellendorf
- Freiwillige Feuerwehr, Ebbendorfer Straße

#### Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen

- Ulrich-Rau Sporthalle, Münsterstraße 20, OT Hilter
- Sporthalle Wellendorf, Hermannschacht 5, OT Wellendorf

### 7.3 Flächen für Mobilität und Verkehr

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans sind die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung der Vermeidung und Verringerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB zu berücksichtigen. Dies erfolgt insbesondere durch Darstellung von Verkehrsflächen.

Hierzu werden zum einen die Flächen für den schienengebundenen Verkehr in Form von Bahnanlagen und für den motorisierten Verkehr die überörtlichen Verkehrswege (gewidmete Bundes-/Landes- und Kreisstraßen) durch Straßenverkehrsflächen dargestellt. Gerade letztere garantieren ein leistungsfähiges Straßennetz, welches sowohl der Aufnahme überörtlicher Verkehre sowie der Erschließung/Anbindung der einzelnen Ortsteile dient.

Um die Lesbarkeit und Flexibilität in den nachgelagerten Fachplanungen zu erhöhen, werden die einzelnen örtlichen Erschließungsstraßen wie Wohnwege, Wohn- und Sammelstraßen sowie einzelne Fahrstreifen, Rad- und Fußwegführungen sowie Haltestellen des straßengebundenen ÖPNV nicht dargestellt.

Wiederum werden Haltepunkte für den schienengebundenen öffentlichen Verkehr in den Ortsteilen Hilter und Wellendorf durch Symbol dargestellt. An diesen sollen das vorhandene Verkehrsangebot ausgebaut werden und Modal Split Angebote geschaffen werden.

Zudem werden an zentralen Einrichtungen öffentliche Parkplatzflächen sowie an den Autobahnab-/aufahrten Park & Ride Parkplätze durch entsprechendes Symbol dargestellt. Die öffentlichen Parkplätze sollen ein ausreichendes Parkplatzangebot an frequenzbringenden Nutzungen, wie z. B. zentralen Einrichtungen schaffen. Die neu ausgewiesenen Park & Ride Parkplätze sollen dazu dienen, Sammelpunkte an zentralen Stellen zu schaffen und dadurch Verkehre zu reduzieren. Eine flächige Darstellung für den ruhenden Verkehr erfolgt ausschließlich im Ortsteil Borgloh, im Bereich der Sportanlagen, da die vorhandene Anlage die Darstellungsschwelle von 0,5 ha überschreitet.

Im Fernstraßenausbaugesetz ist eine direkte Anbindung der B 51 an die A 33 vorgesehen. Da hierfür jedoch noch keine konkrete Trassenplanungen vorliegt, wird auch eine Planstraße nicht dargestellt. Sollte eine solche Planung angestoßen werden, so sind Alternativenprüfungen durchzuführen und ist die Raumverträglichkeit in Hinblick auf Natur und Umwelt sowie den Erholungswert zu untersuchen.

### 7.4 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) sind die Belange der Versorgung einschließlich der Versorgungssicherheit bei der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen und die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, die Ablagerungen und die Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen entsprechend darzustellen. Weiter können Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere der dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung dienen, dargestellt werden.

Die Versorgung mit den Bedarfsgütern Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser ist ebenso wie die Entsorgung von Abwasser und Abfallstoffen Teil der allgemeinen Daseinsvorsorge eine Aufgabe der öffentlichen Hand. Vor diesem Hintergrund sollen zum nächsten Verfahrensschritt die Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen, die Teil des übergeordneten Hauptver- und -entsorgungsnetzes sind. Hierzu gehört u. A. auch die von Amprion geplante 380 kV Leitung von Wehrendorf in Niedersachsen nach Gütersloh in Nordrhein-Westfalen, die sich derzeit im Planfeststellungsverfahren befindet. Gleichzeitig ist mit dem Planfeststellungsverfahren auch der Rückbau der den Ortsteil Borgloh überspannenden 220 kV Leitung angestrebt. An dieser Stelle ist festzustellen, dass die Festlegungen im RROP Entwurf vom Planvorhaben abweichen.

Eine Darstellung/Übernahme von darüber hinaus gehenden Aussagen vor allem zu den kleinteiligen Verteilungsnetzen ist nicht beabsichtigt. Diesbezüglich wird auf die speziellen Leitungspläne der sektoralen Fachplanungen verwiesen.

Weiter werden die für die Siedlungsentwässerung notwendigen Kläranlagen bzw. Abwasserpumpstationen und vorhandenen Regenrückhalte- und Versickerungsbecken dargestellt. Die Darstellung erfolgt mit Ausnahme der Kläranlagen durch Symbol, da die Anlagen eher kleinflächig sind und häufig Bestandteil von Grünflächen sind und im Außenbereich, bzw. dessen Übergang liegen. Eine entsprechende landschaftliche Einbindung ist hier gegeben, bzw. zu achten.

#### Kläranlagen

- Remseder Straße, OT Hilter
- Im Schlehdorn, OT Wellendorf

#### Abwasserpumpstation

- Pöhlenweg, OT Borgloh

#### Regenrückhalte- und Versickerungsbecken

- Nördlich Osnabrücker Straße, OT Hilter
- Südlich grüner Weg, OT Hilter
- Westlich Wendeanlage Steingarten; OT Hilter
- Zwischen Blumensiedlung und Südbach, OT Hilter
- Zwischen Remseder Straße und Südbach, OT Hilter
- Südlich Erkings Hof, OT Hilter
- Westlich Sophie-Scholl-Straße; OT Wellendorf
- Südlich Tannenkamp; OT Wellendorf
- Borgloher Schweiz, OT Borgloh
- Senke Nierenbach, OT Borgloh
- Nördlich Ebbendorfer Straße, OT Borgloh
- Gewerbepark Ebbendorf, OT Wellendorf

Die für die zukünftige Siedlungsentwicklung erforderlichen Regenrückhalte- und Versickerungsbecken sollen in den dargestellten Grünflächen verortet und naturnah eingebunden werden und können bei Erfordernis zudem innerhalb der Bauflächen liegen. Folglich wird hier, da weitergehende Planungen noch nicht vorliegen, auf eine genaue Verortung verzichtet.

Die im Gemeindegebiet zwischen Borgloher Straße und Bundesautobahn 33 gelegene Grünabfallsammelstelle wird als Fläche für Entsorgung dargestellt.

#### 7.5 Grünflächen, Flächen für Freizeit und Erholung

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans sind die Belange des Orts- und Landschaftsbildes, des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Grün- und Freiflächen zu berücksichtigen (insb. § 1 Abs. 1 Nr. 6, 7 und 14 BauGB).

Aus diesem Grund werden Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung dargestellt. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild und übernehmen abhängig von

ihrer Ausgestaltung und Funktion darüber hinaus eine wichtige Funktion für die Stadtgesellschaft und/oder die Natur und das Stadtklima. Zur Sicherung und Entwicklung dieser Räume stellt der Flächennutzungsplan Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung dar:

- Parkanlagen
- Friedhöfe
- Sportanlagen
- Spiel- und Bolzplätze
- Zeltplatz

Die Darstellung einer Grünfläche zielt auf eine durch Bewuchs geprägte, überwiegend nicht-bauliche Nutzung ab. Gleichwohl sind im Rahmen der jeweiligen Zweckbestimmung der Grünfläche bauliche Anlagen mit geringer Höhe nicht ausgeschlossen, wenn sie eine nur untergeordnete Bedeutung haben und der grundsätzliche Charakter als Freifläche erhalten bleibt (Umkleideräume auf Sportplätzen, Kapellen auf Friedhöfen oder Spielgeräte in Parkanlagen bzw. auf Spielplätzen).

Die Zweckbestimmung richtet sich bei den bestehenden Anlagen im Wesentlichen nach dem Bestand. Allerdings werden auch einzelne Flächen ohne Zweckbestimmung dargestellt. Diese Flächen sollen als Freiraum und vor baulicher Inanspruchnahme geschützt werden. Dies betrifft insb. die innerhalb von Landschaftsschutzgebieten gelegenen Gartenbereiche (Lavendelweg) sowie die Freiflächen im Bereich der „Splittersiedlungen“, welche direkt an Landschaftsschutzgebiete angrenzen (Schwarzer Weg/Glückaufstraße). Hierdurch wird nicht nur die gärtnerische Nutzung gestärkt, sondern auch ein Mindestabstand zum Wald, insbesondere im Hinblick auf zunehmende klimawandelbedingte Schadenereignisse angestrebt. Weiter werden die zur Regenrückhaltung und an die Bauflächen genutzten Flächen als Grünflächen ohne Zweckbestimmung dargestellt. Sie befinden sich oftmals im Übergang zur freien Landschaft, sodass eine natürliche und weniger technische Ausgestaltung anzustreben ist. Darüber hinaus werden die in den Neubaufächen gelegenen Grünflächen ohne Zweckbestimmung dargestellt, um in den nachgelagerten Planebenen flexibel zu bleiben. Neben der Erholungsfunktion sollen diese insbesondere die Wasserrückhaltung für die Bauflächen übernehmen und durch eine natürliche Gestaltung dieser Anlagen erlebbar sein. Eine Detaillierung der Nutzung kann auf den nachgelagerten Planebenen erfolgen.

(Kinder-) Spielplätze in den Bauflächen besitzen i. d. R. nur eine kleinräumige und keine gesamtstädtische Funktion. Sie werden im Bestand aufgrund der Kleinflächigkeit nur durch Symbol dargestellt. Im Bereich der Neubaugebiete wird auf eine entsprechende Darstellung verzichtet, um auf den nachgelagerten Planebenen flexibel zu bleiben und eine konzeptabhängige Verortung zu ermöglichen.

Im Folgenden werden die Zweckbestimmungen und einzelnen Anlagen kurz erläutert:

#### Zweckbestimmung Parkanlage

Parkanlagen sind in der Regel innerörtliche Grünflächen, die zur Erholung, d. h. zum Flanieren, Spazierengehen und zur Freizeitgestaltung bestimmt sind. Derzeit findet sich eine Anlage im Ortsteil Hilter, hinter dem Rathaus und eine im Ortsteil Borgloh am Nierenbach. Sie können untergeordnet bauliche Elemente insb. Sitzgelegenheiten, Mülleimer, Beleuchtungseinrichtungen usw. enthalten. Zudem können sie Anlagen zur Freizeitgestaltung und Bewegung (insb. Spielgeräte) enthalten und mit Anlagen zur Regenbewirtschaftung kombiniert sein/werden. Bei einer Nutzung der Anlagen zur Regenwasserrückhaltung/-versickerung ist auf eine natürliche Gestaltung und ästhetische Einbindung zu achten.

#### Zweckbestimmung Friedhof

Entsprechend des Bestandes wird in jedem Ortsteil eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Diese Flächen bilden die letzte Ruhestätte der Mitmenschen und sind Ort der Anteilnahme. Entsprechend der Bräuche können hier auch bauliche Anlagen zugelassen werden.

#### Zweckbestimmung Sportplatz

In den Ortsteilen Hilter und Borgloh sowie im Bereich Hankenberge werden die bestehenden Sportanlagen dargestellt. Mit der Darstellung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz

wird die planerische Absicht unterstrichen, dass es sich um eine offene Freifläche handelt, wo der sportliche Aspekt im Vordergrund steht und Hochbauten wie z. B. Umkleiden und Tribünen nur untergeordnet zulässig sind.

#### Zweckbestimmung Zeltplatz

An der nordwestlichen Gemeindegrenze wird der vorhandene Jugendzeltplatz Uphöfen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz dargestellt. Diese Fläche ist für das vorübergehende Aufstellen von Zelten bestimmt. Kleinere bauliche Anlagen wie z. B. Unterstände können erforderlich und zulässig sein.

#### 7.6 Wasserflächen und für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB können im Flächennutzungsplan Wasserflächen, Häfen und für die Wasserwirtschaft vorgesehene Flächen sowie Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind, dargestellt werden. Als Wasserfläche gelten einerseits die natürlichen Oberflächengewässer wie Flüsse, Bäche sowie Seen und andererseits die anthropogen geschaffenen Oberflächengewässer, zu denen z. B. Kanäle, Gräben oder mit Wasser gefüllte Abgrabungsstätten gehören.

Folgende Fließgewässer werden im FNP dargestellt:

- Königsbach
- Aubach mit Gewässer 02075
- Rankenbach
- Düte

Weiter werden die folgenden Stillgewässer dargestellt:

- Gewässer ohne Namen, westlich Kindertagesstätte Birkenhund, OT Hilter
- Renkenörener See, OT Borgloh

Diese Gewässer stellen wichtige Landschaftselemente dar, übernehmen wasserwirtschaftliche Funktionen und fungieren als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Neben ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild sowie wasserwirtschaftlichen und ökologischen Funktion können sie auch Naherholungszwecken dienen, sodass deren Erhalt und Entwicklung angestrebt wird. Ziel ist es, durch nachhaltige Bewirtschaftung dieser Gewässer diese als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Die Bewirtschaftung unterliegt den wasserrechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG). Folglich sind die wasserrechtlichen Vorschriften unabhängig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes anzuwenden. Hierzu zählt gem. § 38 WHG i. V. m. § 58 NWG auch die Einhaltung eines Gewässerrandstreifens (an Gewässern erster Ordnung 10 m, an Gewässern zweiter Ordnung 5 m und an Gewässern dritter Ordnung 3 m). Eine Darstellung dieses Randstreifens erfolgt aufgrund des gewählten Maßstabes jedoch nicht. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und sonstigen Genehmigungsplanungen ist dieser als gesetzliche Vorgabe jedoch einzuhalten.

#### 7.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 f) ist die Sicherung von Rohstoffvorkommen als Belang in der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen. Dabei ist bei der Gewinnung von Bodenschätzen zu unterscheiden in die unterirdische Gewinnung in Form des Bergbaus (unterliegt dem Bergrecht) und die oberirdische Gewinnung in Form von Abgrabungen (unterliegt dem Abgrabungsrecht). Während die Kennzeichnung der Flächen, unter denen Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, gem. § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB im FNP verpflichtend ist, obliegt es der Gemeinde, ob

sie Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB im FNP darstellt.

Wegen der besonderen Bedeutung einer gesicherten Versorgung der Bevölkerung und der Industrie mit heimischen Rohstoffen legt der RROP Entwurf im Bereich des Steinbruchs Hankenberge ein Vorranggebiet „Naturstein“ fest.

Aufbauend auf dieser regionalplanerischen Vorgabe stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen dar. Hierdurch soll die vorhandene Abbaustätte gesichert und eine vollständige Ausbeutung ermöglicht werden sowie die Rohstoffgewinnung räumlich konzentriert werden.

## 7.8 Flächen für die Landwirtschaft

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 b) sind die Belange der Landwirtschaft bei der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen und die Landwirtschaftsflächen entsprechend darzustellen.

Als Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB gilt insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.

Mit Blick auf die Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen, regional erzeugten Ernährungsgrundlage wird dem Schutz landwirtschaftlicher Flächen als Produktionsgrundlage künftig höhere Bedeutung zukommen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Wetterextreme (Hitze und Starkregen), den sich wandelnden Förderbedingungen und ökonomischen Zwängen, die einen weiteren Rückgang von Haupterwerbsbetrieben und Konzentration auf immer größere Betriebe erwarten lässt, sowie dem steigenden Flächenbedarf für Siedlung und regenerative Energien.

Eine wirtschaftlich vertretbare Flächenbewirtschaftung und gewinnbringende Viehhaltung ist für viele Betriebe eine anspruchsvolle Herausforderung, wenn auch neue Einnahmequellen durch regenerative Energiegewinnung entstehen. Offen ist dabei die Frage, wohin sich mit der Umstellung der EU-Agrarförderung der Schwerpunkt der Anbaukulturen verschiebt. So wird der Landwirt als Energiewirt z. B. durch den Anbau von Energiepflanzen oder Errichtung von (Agri) PV-Anlagen und der Nutzung von landwirtschaftlichen 'Abfallprodukten' neue Aufgaben übernehmen und sich das Berufsbild verändern.

Der Gesetzgeber versucht mit verschiedenen Ansätzen, der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen entgegen zu steuern, beispielsweise durch die mit der Novellierung des BauGB 2012 eingeführten Begründungspflicht (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB). Weiter legt auch die Raumordnung Flächenziele fest. Gem. LROP ist die Neuversiegelung von Flächen bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha und danach weiter zu reduzieren (Grundsatz 3.1.1 Ziffer 5) und gem. RROP Entwurf eine max. Neuversiegelung je Gemeinde definiert (Kapitel 3.1.1 Ziffer 06).

Die Sicherung landwirtschaftlicher Flächen ermöglicht eine verbrauchernahe Erzeugung von Lebensmitteln und hilft, die wirtschaftliche Basis der Landwirte zu stärken. Zugleich werden wertvolle und empfindliche Freiräume und Böden vor Inanspruchnahme und Versiegelung geschützt und produktive landwirtschaftliche Flächen erhalten. Ebenfalls wird mit der Darstellung eine wichtige Basis zum Schutz der Kulturlandschaft durch die Erhaltung und den Schutz zusammenhängender, vielfältig strukturierter Landschaftsräume außerhalb der geschlossenen Bebauung geschaffen.

Von der im Flächennutzungsplan dargestellten landwirtschaftlichen Flächen werden nicht nur die für die landwirtschaftliche Produktion benötigten Flächen, sondern ebenfalls landwirtschaftliche Hofstellen, Splittersiedlungen im Außenbereich und sonstige kleinflächige Nutzungen, aber auch kleinere Gehölzgruppen und Waldausläufer erfasst.

Insgesamt werden ca. 3.080 ha als Landwirtschaftsfläche dargestellt (58,6 % der Gemeindefläche). Die reine landwirtschaftliche Nutzung ist jedoch auf eine etwas geringere Fläche begrenzt. Wesentliches Ziel ist es, durch Darstellung der Landwirtschaftsflächen wesentliche

Freiraumstrukturen zu erhalten, die Landwirtschaft zu stärken und die bauliche Inanspruchnahme dieser Flächen zu vermeiden.

Der Flächennutzungsplan stellt insb. jene Flächen als Landwirtschaftsflächen dar, die keiner anderen Nutzung unterfallen. Hierdurch werden die sich in ackerbaulicher Nutzung oder Grünlandnutzung befindlichen Freiräume, sofern sie nicht für andere Nutzungen beansprucht werden, gesichert.

In der Abwägung zwischen Erhalt der Landwirtschaft und der Belange von Wirtschaft und Wohnraumschaffung werden die Belange der Wirtschaft und Wohnraumschaffung jedoch höher gewichtet, als der Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche.

## 7.9 Flächen für Wald

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 b) sind die Belange der Forstwirtschaft bei der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen und ist Wald entsprechend darzustellen.

Als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes (vgl. § 2 Abs. 1 BWaldG) ist jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche zu verstehen. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen. Nicht als Wald zu werten sind hingegen Kurzumtriebsplantagen, Flächen mit agrarforstlicher Nutzung sowie kleinere Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder mit Hecken bestockt sind oder als Baumschulen verwendet werden und mit Forstpflanzen bestockte Flächen auf/entlang Schienenwegen und in landwirtschaftlicher Nutzung.

Weiter legt das NWaldLG in § 2 Abs. 3 fest, dass Wald jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche ist, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist. Ebenfalls liegt Wald nach einer Erstaufforstung vor oder wenn sich aus natürlicher Ansammlung mindestens kniehohe Waldbäume entwickelt haben und davon auszugehen ist, dass die Fläche den ‚Waldzustand‘ wahrscheinlich erreichen wird. In der Bundeswaldinventur werden Flächen erfasst, wenn sie mind. 0,1 ha groß und 10 m breit sind.<sup>7</sup>Insgesamt werden

Wald hat für die Menschen in Deutschland eine besondere Bedeutung und erbringt viele wichtige Leistungen für das Gemeinwohl. So dient er als Lebensraum für Flora und Fauna, dem Klimaschutz, als Rohstofflieferant oder als Ort für Naturerleben und Erholung. Folglich werden im Flächennutzungsplan die Flächen als Wald dargestellt, auf denen Wald i. S. d. Bundeswaldgesetzes (BWaldG) und des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldLG) stockt. Aufgrund der Bedeutung für Natur und Klima werden darüber hinausgehend weitere waldähnliche gehölzbestandene Flächen als Wald dargestellt. Erfasst sind jene Flächen, die entsprechend der Darstellungsschwelle >0,5 ha sind. Bei dieser Größe ist grds. davon auszugehen, dass ein Baumbestand mit Aufwuchshöhen >5,0 m aufgrund des Übershirmungsgrades ein eigenes Binnenklima entfaltet und die Fläche damit einen wertvollen Beitrag für das Klima und die Pflanzen- und Tierwelt besitzt.

Ziel ist es, die vielfältigen Funktionen und Leistungen des Waldes sowie seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung zu sichern. Auf eine Festlegung der Zweckbestimmung/Funktion wird verzichtet, da diese durch Fachbehörden nachgelagert bestimmt werden.

Insgesamt werden ca. 1.640 ha als Wald dargestellt (30,5 % der Gemeindefläche). Hierbei handelt es sich um eine reine Bestandsdarstellung vorhandener Waldflächen, basierend auf den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans i. V. m. Angaben des Basis-DLM des Landes Niedersachsen.

---

<sup>7</sup> Vgl. <https://www.bundeswaldinventur.de/dritte-bundeswaldinventur-2012/hintergrundinformationen/wald-was-ist-das-eigentlich>, Zugriff: 07.02.2024



## 8. Nachrichtliche Übernahmen

Der Flächennutzungsplan hat die Funktion für das gesamte Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung darzustellen. Davon unabhängig ist, auf welcher Rechtsgrundlage diese Bodennutzung erfolgt. Um die Art der Bodennutzung gesamtheitlich zu erfassen, sind gem. § 5 Abs. 4 BauGB Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden (siehe Kap. 10).

Nachrichtliche Übernahmen sind nicht Ausdruck des planerischen Willens einer Gemeinde und haben nur eine deklaratorische Bedeutung. Folglich sind sie nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans und unterliegen auch keiner Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde. Ihre Rechtswirkung ergibt sich aus den für die Planung maßgeblichen Vorschriften.

Nachrichtlich übernommen werden gem. § 5 Abs. 4 und 4a BauGB:

- FFH-Gebiete
  - Düte mit Nebenbächen (3613-332)
  - Teutoburger Wald, Kleiner Berg (3813-331)
- Naturschutzgebiete
  - Aue der Düte mit Nebengewässern (WE 00323)
- Landschaftsschutzgebiete
  - FFH-Gebiet Teutoburger Wald, Kleiner Berg (OS 00057)
  - Teutoburger Wald (OS 00049)
  - Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald -Wiehengebirge (OS 00001)
- Naturdenkmale
  - Kronleuchterlinde in Allendorf (ND OS 00158)
  - Dütequelle (ND OS 00159)
- Trinkwasserschutz-/gewinnungsgebiete
  - Trinkwasserschutzgebiet Dissen
  - Trinkwassergewinnungsgebiet Hilter (Dyckerhoffbrunnen)
  - Trinkwassergewinnungsgebiet Borgloh-Wellendorf
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
  - Düte (ID: 2)
  - Königsbach (ID: 101)
- Kulturdenkmäler: Baudenkmale gemäß Verzeichnis des Landkreises Osnabrück (Liste der Baudenkmäler: siehe auch Anlage zur Begründung) sowie archäologische Denkmale gemäß Denkmalatlas Niedersachsen
- Versorgungskern, gem. RROP-Entwurf, Stand Mai 2024

## 9. Kennzeichnungen

Gem. § 5 Abs. 3 BauGB sind Flächen,

- bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind,

- unter denen Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Materialien bestimmt sind, und
- die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind,

zu kennzeichnen.

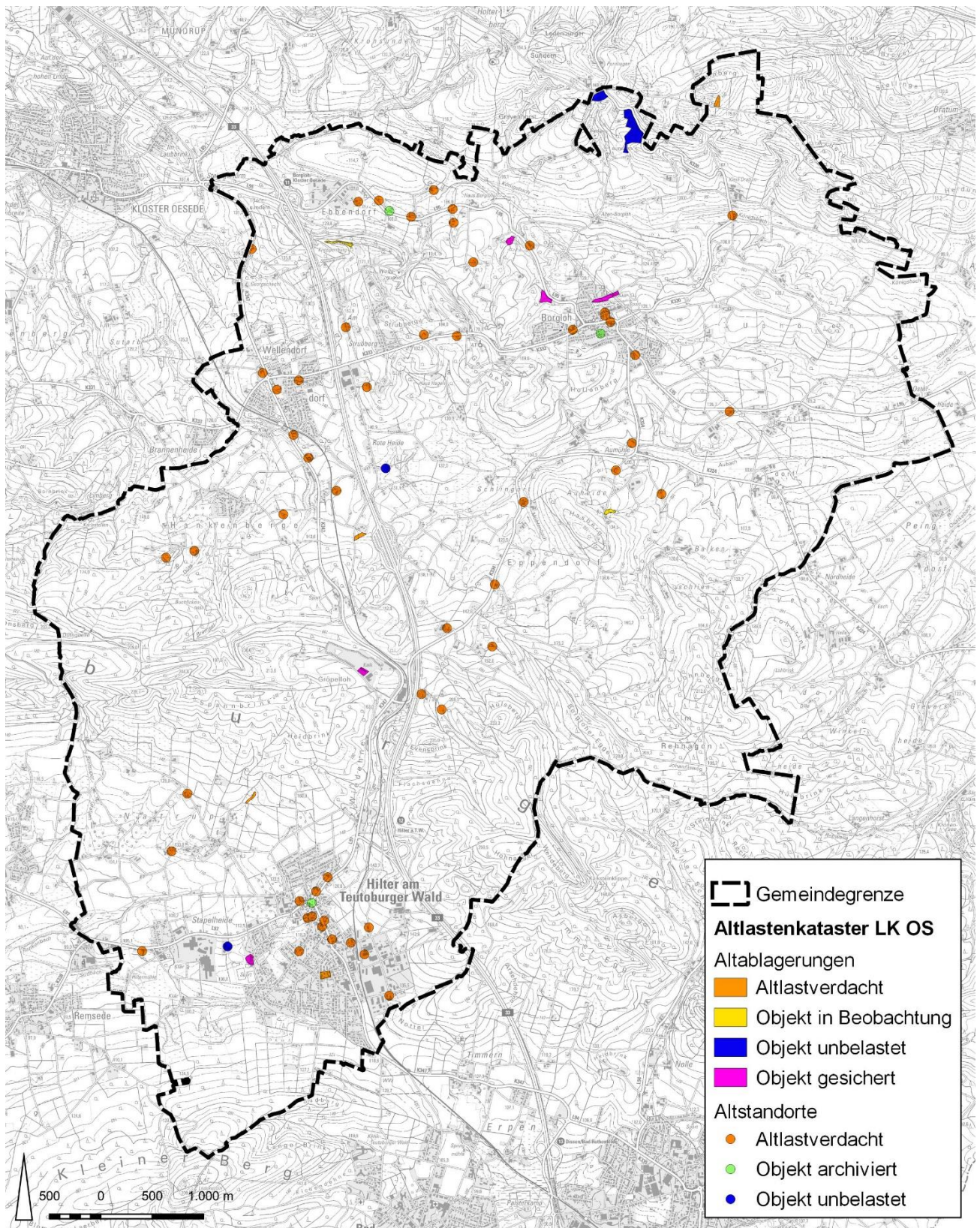
Das Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück (Stand 09/2024) verzeichnet Altablagerungen (stillgelegte Anlagen/Flächen, auf denen umweltgefährdende Stoffe behandelt, gelagert oder abgelagert wurden) und Altstandorte (stillgelegte Anlagen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen worden ist).

Bei sämtlichen im Gemeindegebiet Hilter a.T.W. verzeichneten Altstandorten handelt es sich lediglich um Verdachtsflächen. Bei den im Altlastenkataster verzeichneten Altablagerungen im Gemeindegebiet handelt es sich um Verdachtsflächen, Altablagerungen in Beobachtung, gesicherte sowie unbelastete Altablagerungen:

KNM	Gefährdungsklasse		AZNR	Fläche (m <sup>2</sup> )	Gemarkung	nächstgelegene Straße
74069220001	2000	Verdacht	1	4245	Uphöfen	Am Lärchenhang
74069220002	2000	Verdacht	2	3781	Hankenberge	Im Brandbruch
74069220003	6000	gesichert	3	7696	Borgloh-Wellendorf	Ebbendorfer Straße
74069220004	6000	gesichert	4	9612	Borgloh-Wellendorf	Pöhlenweg
74069220005	2000	Verdacht	5	3007	Natrup-Hilter	Burbrink
74069220006	3000	in Beobachtung	6	5069	Ebbendorf	Zur Knoppenburg
74069220007	3000	in Beobachtung	7	3563	Eppendorf	Zur Auheide
74069220008	6000	gesichert	8	6009	Hilter	Deldener Straße
74069220009	5000	unbelastet	9	9903	Uphöfen	Rotthagen
74069220010	5000	unbelastet	10	39462	Uphöfen	Holter Straße
74069220011	6000	gesichert	11	4316	Ebbendorf	Ebbendorfer Straße
74069220012	6000	gesichert	12	4819	Hankenberge	Zum Kalkbruch
74069220013	5000	unbelastet	13	217	Borgloh-Wellendorf	Am Sportplatz/Borgloher Schweiz
74069220014	2000	Verdacht	14	6738	Hilter	Asbrocker Weg

Mit Ausnahme der nachweislich unbelasteten Flächen erfolgt eine Übernahme der Altablagerungen in die Planzeichnung. Bei den Altstandorten handelt es sich in der weit überwiegenden Zahl um Altlastenverdachte ohne genaue Kenntnisse über das Vorhandensein einer tatsächlichen Gefährdung. Eine Darstellung der Altstandort in der Planzeichnung erfolgt nicht, die Standorte können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

Hinweis: Der NIBIS-Kartenserver verzeichnet zwei weitere Altablagerungen in unmittelbarer Nähe zur Gemeindegrenze von Hilter a.T.W. Sie befinden sich in der Gemarkung Dratum Ausbergen (Gemeinde Melle) am *Ausberger Weg* und sind nicht Bestandteil der Plandarstellung.



Zum Verfahrensstand der frühzeitigen Beteiligung erfolgt zudem eine nachrichtliche Kennzeichnung aller im Kompensationsflächenkataster des Landkreises Osnabrück verzeichneten Kompensationsflächen (Stand August 2024). Flächen, die bereits vom Landkreis als Kompensationsfläche anerkannt, aber noch nicht in das offizielle Kataster aufgenommen wurden bzw. sich aktuell noch im Anerkennungsverfahren (jeweils eine Fläche) werden ergänzend gekennzeichnet.

## 10. Vermerke

Entsprechend § 5 Abs. 4a BauGB sind Planungen und Nutzungsregelungen, die in Aussicht, aber noch nicht realisiert sind, durch Vermerke festzuhalten. Dieses betrifft im vorliegenden Fall die Hochwasserschutzplanung am Königsbach sowie zwei gemeindliche Kompensationsflächen, deren Anerkennung durch den Landkreis Osnabrück in Aussicht gestellt ist.

## 11. Bindungswirkung der Planung

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung wird der Flächennutzungsplan wirksam. Dies hat insb. zur Folge, dass öffentliche Planungsträger, die beteiligt worden sind, ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen haben, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben.

Im Falle einer abweichenden Planung ist § 37 Abs. 3 BauGB auf die durch die Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans oder eines Bebauungsplans, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und geändert, ergänzt oder aufgehoben werden musste, anzuwenden, d. h. sind der Gemeinde entstehende Aufwendungen für Entschädigungen ggf. vom Träger der Maßnahme zu ersetzen.

Weiter ergeben sich Vorkaufsrechte und hat die Planung ggf. Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Vorhaben i. S. d. § 35 BauGB, insb. da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes einen öffentlichen Belang darstellen und eine Beeinträchtigung dieses zu prüfen und auszuschließen ist, d. h. ein Vorhaben diesen nicht beeinträchtigen bzw. diesem nicht entgegenstehen darf.

## 12. Flächenbilanz

Art der Fläche	ha	Anteil an der Gemeindefläche in %
<b>Baufläche</b>		
Wohnbaufläche	205,0	3,9
Gemischte Baufläche	47,0	0,9
Gewerbliche Baufläche	83,5	1,6
Sondergebiete	9,7	0,2
Flächen für den Gemeinbedarf	8,8	0,2
<b>Verkehrsflächen</b>		
Straßenverkehrsfläche	131,1	2,5
Bahnfläche	16,7	0,3
<b>Flächen für die Ver- und Entsorgung</b>	<b>2,1</b>	<b>&lt; 0,1</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>41,6</b>	<b>0,8</b>
<b>Wasserflächen</b>	<b>1,7</b>	<b>&lt; 0,1</b>
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (überlagernd)	401,6	7,7
<b>Flächen für Abgrabungen</b>	<b>23,2</b>	<b>0,4</b>
<b>Flächen für Landwirtschaft</b>	<b>3081,7</b>	<b>58,6</b>
<b>Flächen für Wald</b>	<b>1603,8</b>	<b>30,5</b>
Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft/für Wald/für die Landwirtschaft (überlagernd)	109,0	2,1

## **13. Berücksichtigung der Umweltbelange / Grundsätze der nachhaltigen Entwicklung**

### **13.1 Landschaftsplanung**

Naturschutzfachliche Grundlage für die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes ist in der Regel der Landschaftsplan als Instrument der kommunalen Landschaftsplanung. Die Aufgaben des Landschaftsplans liegen in der Erarbeitung von konkretisierten Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und der Darstellung von Maßnahmen zur Umsetzung dieser konkretisierten Ziele auf Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme und -bewertung des Gemeindegebietes. Das Maßnahmenkonzept umfasst hierbei Aspekte wie die Vermeidung, Minderung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen, Schutzmaßnahmen für im Sinne des Naturschutzrechts geschützte oder schutzwürdige Gebiete/Objekte, Biotope, Lebensgemeinschaften, Lebensstätten, das Herausarbeiten geeigneter Flächen für Kompensations-/Naturschutzmaßnahmen, den Aufbau und Schutz eines Biotopverbunds, Maßnahmen zum Schutz und zur Verbesserung/Wiederherstellung abiotischer Schutzgüter zur Erhaltung und Entwicklung des Landschaftsbildes einschließlich des Erholungswertes der Landschaft, die Erhaltung und Entwicklung von Freiräumen und die Sicherung und Förderung der biologischen Vielfalt.

Auf die parallele Erstellung eines eigenständigen Landschaftsplanes als naturschutzfachliche Grundlage für die FNP-Neuaufstellung wird im Rahmen dieses Verfahrens verzichtet. Als naturschutzfachliche Grundlage für die Bauflächenausweisung wie auch für die Umweltprüfung wird im Wesentlichen der aktuelle Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück aus dem Jahr 2022 als Instrument der regionalen Landschaftsplanung herangezogen. Auf dieser Grundlage und der Auswertung weiterer vorhandener Daten wurden vor allem das Vorhandensein sensibler Bereiche bzw. weniger sensibler Eignungsräume für eine Sondierung neuer Bauflächen zu Grunde gelegt (siehe auch Kapitel 13.6). Darüberhinausgehende Erhebungen des aktuellen Zustands von Natur und Landschaft (sowie der Schutzgüter Mensch und Kultur- und Sachgüter) erfolgen lediglich im Zuge der Eignungsprüfung konkreter, vorausgewählter Bauflächen.

### **13.2 Umweltprüfung einschließlich Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter der Umweltprüfung und eine Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht dokumentiert, der Bestandteil dieser Begründung ist. Integrativ werden dort auch die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB abgehandelt.

### **13.3 Artenschutz**

Der Artenschutz ist in der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und b) BauGB als einfacher Umweltbelang bzw. als artenschutzrechtlicher Gebietsschutz abwägungsrelevant oder in Gestalt der Verbote gem. § 42 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Nach nationalem und internationalem Recht werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch),
- europäische Vogelarten (europäisch).

Gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die nur national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie werden wie alle nicht geschützten Arten aufgrund bisher nicht vorliegender Rechtsverordnungen nur im Rahmen der Eingriffsregelung im Bebauungsplanverfahren behandelt. Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind hingegen nicht abwägungsfähig, sodass sie im Rahmen der Abwägung auch nicht überwunden werden können.

Auch wenn der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bebauungsplan keinen artenschutzrechtlichen Verstoß erzeugen kann, so besteht jedoch die Möglichkeit, dass der

Artenschutz einem Planvollzug entgegenstehen kann. Nach der Rechtsprechung des BVerwG gilt, dass ein Bebauungsplan nach § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist, wenn er aus rechtlichen Gründen vollzugsunfähig ist und die mit seinem Erlass gesetzte Aufgabe nicht erfüllen kann. Dieses ist grds. auf einen Flächennutzungsplan übertragbar, wird aber selten anzunehmen sein, da dieser die Bodennutzung in der gesamten Gemeinde darstellt und der Artenschutz damit höchstens voraussichtlich der Entwicklung einzelner Teilflächen entgegenstehen könnte.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung erhoben, um das artenschutzrechtliche Konfliktpotential in die Flächenauswahl und Alternativenprüfung zu berücksichtigen und entsprechend des Vermeidungsgrundsatzes Darstellungen zu vermeiden, die in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen nicht umgesetzt werden können. Die Bewertung erfolgt dabei im Hinblick auf die Planungsebene allerdings nur mit Blick auf die vorhandenen Biotopstrukturen und deren potenzielle Habitatfunktion. Die eigentliche Artenschutzprüfung mit vertiefenden Art-für-Art-Betrachtungen (Stufe II und III) bleibt der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung bzw. dem nachgelagerten Zulassungsverfahren vorbehalten.

#### 13.4 Gebot der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB / Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Die Novellierung des Baugesetzbuches aus dem Jahre 2013 fordert gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine besondere Berücksichtigung von Maßnahmen der Innenentwicklung im Zuge städtebaulicher Entwicklung. Dies unterstreicht die Grundsätze der sog. Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, welche einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden einfordert. Demnach erfordert es eine gesonderte Begründung, wenn Flächenbedarfe nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden können und daher Flächen, die land- oder fortwirtschaftlich genutzt werden, in Anspruch genommen werden müssen.

Um diesem Grundsatz gerecht zu werden, wurden die vorhandenen Reserveflächen bzw. Baulücken erfasst und bewertet. Insgesamt konnten folgende Flächenpotentiale, festgestellt werden:

- Hilter: 12 ha, davon 10 ha für Siedlungsentwicklung und 2 für Gewerbeflächenentwicklung,
- Borgloh: 0,3 ha, ausschließlich Siedlungsentwicklung,
- Wellendorf 5,5 ha, davon 1,5 ha für Siedlungsentwicklung und 4 für Gewerbeflächenentwicklung.

Die erhobenen Flächen liegen zumeist im Siedlungsraum oder Siedlungszusammenhang, verfügen oft über Baurechte und eignen sich daher mit Ausnahme einer bisher weitestgehend landwirtschaftlich genutzten, faktischen Außenbereichsfläche am Schluchtweg siedlungsstrukturell gut für eine bauliche Entwicklung. Da sich diese Flächen jedoch allesamt in Privatbesitz befinden und dieser über Art. 14 GG geschützt ist, besitzt die Gemeinde keine direkte Zugriffsmöglichkeit, sodass bauliche Entwicklungen nicht vorhersehbar sind. Allerdings ist davon auszugehen, dass sich viele Flächen aufgrund des Flächendrucks und privater Veränderungen irgendwann entwickeln lassen. Da eine vollumfängliche Entwicklung der gesamten Potentiale innerhalb des Planungsraumes jedoch ausgeschlossen werden kann, werden die erhobenen Potentiale mit einem Ansatz von 30 % in der Flächenbilanz berücksichtigt. (siehe Kapitel 7.1)

Weitere Innenentwicklungsmöglichkeiten bestehen grds. durch Nachverdichtungsmaßnahmen (insb. Ausbau von Dachgeschossen, Anbauten und Aufstockungen). Auf diese Maßnahmen hat die Gemeinde ebenfalls keinen Einfluss, sodass quantitative Ansätze hierfür nicht in Ansatz gebracht werden können – hier müssen insbesondere auf Bundes- und Landesebene Anreize geschaffen werden.

Aufgrund der in der Gemeinde grds. geringen Innenentwicklungsmöglichkeiten ist daher eine Erstinanspruchnahme bisher un bebauten und unversiegelter Flächen erforderlich. Die Darstellung neuer Bauflächen ist dabei jedoch so gewählt, dass diese an bereits bestehende Strukturen anschließen und möglichst kompakte Siedlungsstrukturen geschaffen werden, um so kurze Wege zu ermöglichen und eine weitere Flächeninanspruchnahmen durch z. B. Verkehrswege zu vermeiden.

Ohne die Ausweisung neuer Bauflächen wäre der Wohnungsbedarf nicht abzudecken und könnte auch eine positive wirtschaftliche Entwicklung nicht generiert werden, sodass Hilter ggü. anderen Umlandgemeinden abgehängt und benachteiligt würde.

### 13.5 Belange des Klimaschutzes gem. § 1 Abs. 5 BauGB / § 1a Abs. 5 BauGB

Zur nachhaltigen Stadtentwicklung zählt entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB auch die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den abwägungsrelevanten Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die stadtklimatischen Verhältnisse zu sichern bzw. zu verbessern und darüber hinaus den Auswirkungen des Klimawandels vorzubeugen und Anpassungen an den Klimawandel auf räumlicher Ebene vorzubereiten.

Aufgrund dessen dass jedoch gerade kleine konkrete Maßnahmen starken Einfluss besitzen, diese aber eben nicht dargestellt werden können, ist eine konzeptionelle Darstellung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung schwierig. Grds. Berücksichtigung findet der Klimaschutz jedoch durch indirekte Darstellungs- und Steuerungsansätze, in der strategischen Umweltprüfung und der Abwägung.

So wirken sich seit langem gebräuchliche Darstellungen von Grünflächen, Wasserflächen, landwirtschaftlichen Flächen und Wald positiv auf den Klimaschutz aus und übernehmen wichtige Aufgaben der (Stadt-) Klimatisierung (z. B. als Kaltluftentstehungsflächen). Entgegen dem Vorgängerplan sind daher in den Ortsteilen Hilter und Wellendorf neue Grünflächen auch im Siedlungsraum vorgesehen und über den rechtlich definierten Waldbegriff hinaus großflächig bestandene Baum-/Gehölzbestände als Wald dargestellt. Gerade die innerörtlichen Grünflächen können durch entsprechende Gestaltung und integrierte Regenrückhaltung und Versickerung einen wertvollen Beitrag (wie z. B. Kühlung und Verbesserung der Luftqualität) leisten.

Wesentliche Steuerungsmöglichkeiten bestehen jedoch insbesondere auf den nachgelagerten Planebenen, insb. durch folgende Maßnahmen:

- Optimierte solarenergetische Gebäudeausrichtung
- Nutzung von erneuerbaren Energien
- Steuerung des Versiegelungsgrades über die GRZ
- Gestaltung von befestigten Flächen (insb. Dächern und Verkehrsflächen) mit Materialien geringer Wärmespeicherfähigkeit
- Optimierung und Schaffung von Klimaoasen im öffentlichen Raum
- Begrünung von Straßenräumen
- Dezentrale Bewirtschaftung des Regenwassers
- Schaffung von Stauräumen im Straßenraum für Starkregenereignisse
- Freihalten von Luftleit-, Frischluft- und Kaltluftbahnen
- Berücksichtigung von großflächigen Dachbegrünungen (>100 qm)
- Begrünung von Stellplätzen

In Bezug auf Erneuerbare Energien ist festzuhalten, dass die Entwicklung in diesem Bereich sehr dynamisch ist und sich die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stetig ändern. So sind erst mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Festlegung von Flächenbedarfen für Windenergieanlagen an Land am 01.02.2023 verbindliche Beitragswerte für das Erreichen der Ausbauziele im Bereich der Windenergie eingeführt worden, die derzeit auf die Ebene der Regionalen Raumordnung überführt werden. Ebenfalls sind mit dem Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom

11.01.2023 neue Privilegierungstatbestände (§ 35 Abs. 1 Nr. 8b) BauGB) bei PV-Anlagen eingeführt worden.

Da der Flächennutzungsplan einen Planungshorizont von 15-20 Jahren besitzt, werden in Bezug auf die erneuerbaren Energien keine Darstellungen und Festlegungen getroffen.

### 13.6 Alternativenprüfung

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes wurden die Innenentwicklungspotentiale sowie bestehenden Reserveflächen erfasst und bewertet.

Ergebnis dieser Erfassung und Bewertung ist, dass knapp 12 ha Siedlungsflächenpotentiale und 6 ha Gewerbeflächenpotentiale vorhanden sind. Die Flächenverfügbarkeit/ Entwicklungsbereitschaft ist auf vielen Flächen unbekannt, sodass vor dem Hintergrund des Grundgesetzlich geschützten Eigentums die Flächen nur anteilig für eine Entwicklung in Ansatz gebracht werden können. Insgesamt erachtet die Gemeinde für 30 % der Siedlungsflächenpotentiale eine Entwicklung innerhalb des Planungshorizontes für realistisch. Das Gewerbeflächenpotential ist mit 4 ha im Ortsteil Wellendorf am größten. Das hier bestehende Potential konnte jedoch seit nunmehr über 40 Jahren nicht realisiert werden, sodass die Baurechte hier aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Konflikte (im Gewerbegebiet liegende Wohnbebauung, umliegende Wohnbebauung), des umfassenden Baum-/Waldbestandes und damit vorhandenen Eingrünung des Gewerbes in südliche Richtung, der nicht erfolgten Erschließung und der seit Jahrzehnten fehlenden Entwicklungsbereitschaft die nicht bebauten Flächen zu Gunsten der Landwirtschaft zurückgenommen werden. Damit verbleiben lediglich 2 ha Gewerbeflächenpotential am Hauptort, deren Entwicklung jedoch auch nur anteilig mit 30 % anzunehmen ist.

Werden diese realistisch entwickelbaren Flächenreserven dem prognostizierten Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarf gegenübergestellt, so ist eine Flächenneuanspruchnahme unumgänglich (siehe Kap. 7.1.1. und 7.1.3).

Um die mit einer Flächenneuanspruchnahme verbundenen Zielkonflikte, insb. zu den Belangen des Freiraum- und Umweltschutzes sowie der Landwirtschaft so gering wie möglich zu halten, wurden insgesamt 38 ha Fläche für die Siedlungsentwicklung auf Zielkonflikte geprüft. Für 11,6 ha wurde eine bauliche Entwicklung verworfen. Für die Gewerbeflächenentwicklung wurden 60,5 ha Fläche auf Eignung geprüft. Für 46,6 ha wurde eine bauliche Entwicklung verworfen.

Aus umweltfachlicher Sicht ist dabei insb. die Erweiterung des Gewerbe Parks Ebbendorf kritisch. Diese Fläche ist für die Gemeinde jedoch aufgrund der Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, der wenigen Nutzungskonflikte (Vermeidung innerörtliche Verkehre, Immissionsschutzkonflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen) und der Flächenverfügbarkeit von großer Bedeutung und wird prioritär verfolgt. Für die Erweiterung des Gewerbe Parks Ebbendorf wird seitens der Gemeinde eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet angestrebt.

Die sich aus den Siedlungsflächenkonzepten und Tabellen (siehe Anlagen A, B und C) ergebenden Alternativflächen dokumentieren den Prozess der Flächensuche und den Abwägungsprozess. Eine Übersicht der geprüften Flächen kann dem Kapitel 3.3 des vorläufigen Umweltberichtes entnommen werden.



## II. VORLÄUFIGER UMWELTBERICHT

Mit Beschluss vom März 2022 hat die Gemeinde Hilter a.T.W. die Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplanes (FNP) beschlossen. Die Neuaufstellung erfolgt im Vollverfahren unter Durchführung einer Umweltprüfung, die die möglichen Umweltauswirkungen von geplanten Nutzungsänderungen betrachtet und bewertet.

Die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB betrachtet die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7. Es erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, das sog. Basisszenario. Betrachtet werden die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Pflanze, Tier, biologische Vielfalt, Klima/Luft, Landschaftsbild, Fläche und Kultur-/Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen. Auf Grundlage des Basisszenarios erfolgt eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, die sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstreckt. Hierbei sind auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu betrachten.

Im Zuge einer Eignungsprüfung von Bauflächen (siehe auch Begründung Kapitel 13.6 und Anlagen A/B/C) liefert das Basisszenario wichtige Informationen zu Wertigkeiten von Flächen, Ausschlusskriterien und Konfliktpotentialen. Vor diesem Hintergrund erfolgt eine gesamtgemeindliche Betrachtung im Hinblick auf besondere Wertigkeiten der einzelnen Schutzgüter, die im Wesentlichen auf der Auswertung vorhandener Informationen (Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück, Umweltatlas des Landkreises Osnabrück, Umweltkartenserver des Landes Niedersachsen, NIBIS-Kartenserver des Landes Niedersachsen etc.) beruht.

Im Detail konzentriert sich der vorliegende vorläufige Umweltbericht auf die Eignungsbetrachtung der für den Vorentwurf herausgearbeiteten Bauflächen. Dies erfolgt im Rahmen von Steckbriefen, die für jede Fläche in einem dem Planungsmaßstab angepassten Detaillierungsgrad bestehende Verhältnisse beschreiben und bewerten und Konfliktpotentiale herausarbeiten. Der vorliegende Umweltbericht in seiner vorläufigen Fassung dient damit als Grundlage der frühzeitigen Beteiligung zur FNP-Neuaufstellung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung den weiteren erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu formulieren.

### 1. Einleitung

#### 1.1 Planungsanlass

Seit Inkrafttreten des FNP der Gemeinde Hilter a.T.W. im Jahr 1977 haben sich demografische, ökonomische und ökologische Anforderungen verändert, was sich auch in den 46 FNP-Änderungen und drei Berichtigungen des FNP seit Inkrafttreten widerspiegelt. Um eine nachhaltige, zukunftsgerichtete und den aktuellen Gegebenheiten und Anforderungen entsprechende Steuerung zu ermöglichen, wird eine Neuaufstellung des FNP erforderlich. Mit der Erarbeitung soll eine vorbereitende Gesamtplanung für einen Planungshorizont von 15-20 Jahren geschaffen werden.

#### 1.2 Kurzbeschreibung der bestehenden Situation

Die Gemeinde Hilter a.T.W. ist im südlichen Landkreis Osnabrück verortet und umfasst eine Fläche von rund 52,56 km<sup>2</sup>.

Das Gemeindegebiet umfasst drei Siedlungsschwerpunkte (Ortslagen Hilter, Borgloh und Wellendorf) zuzüglich weiterer kleinerer Siedlungsstrukturen (Uphöfen, Hankenberge, Ebbendorf, Eppendorf, Allendorf, Natrup) und einem Gewerbegebiet im Bereich des Ortsteils Ebbendorf.

Weite Teile des Gemeindegebietes stehen unter Landschaftsschutz. Die Landschaft ist zu überwiegenden Teilen offenlandgeprägt und hier oftmals gut strukturiert durch lineare und kleinflächige Gehölzstrukturen und einen Wechsel aus Acker- und Grünlandnutzung. Nördlich der

Ortslage Hilter erstreckt sich von west nach Ost ein bewaldeter Höhenzug des Teutoburger Waldes, weitere bewaldete Schwerpunktbereiche befinden sich im Süden des Gemeindegebietes (Kleiner Berg) und im Norden bei Ebbendorf und Borgloh. Landschaftsprägend sind gemeindefeit verteilte Fließgewässer, die mit dem *Königsbach*, der *Düte*, dem *Aubach* und dem *Rankenbach* vier nach Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtige Gewässer sowie zahlreiche weitere Bäche umfassen.

### 1.3 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanaufstellung

Zu Beginn der Flächennutzungsplanaufstellung wurden zahlreiche potentielle Bauflächen ermittelt und geprüft. Viele Flächen wurden aus verschiedenen Gründen zwischenzeitlich verworfen (siehe auch Kapitel Alternativenprüfung). Zum Planungsstand der frühzeitigen Beteiligung stehen nunmehr diverse neue Bauflächen in Rede, die aber über den tatsächlichen Bedarf hinausgehen.

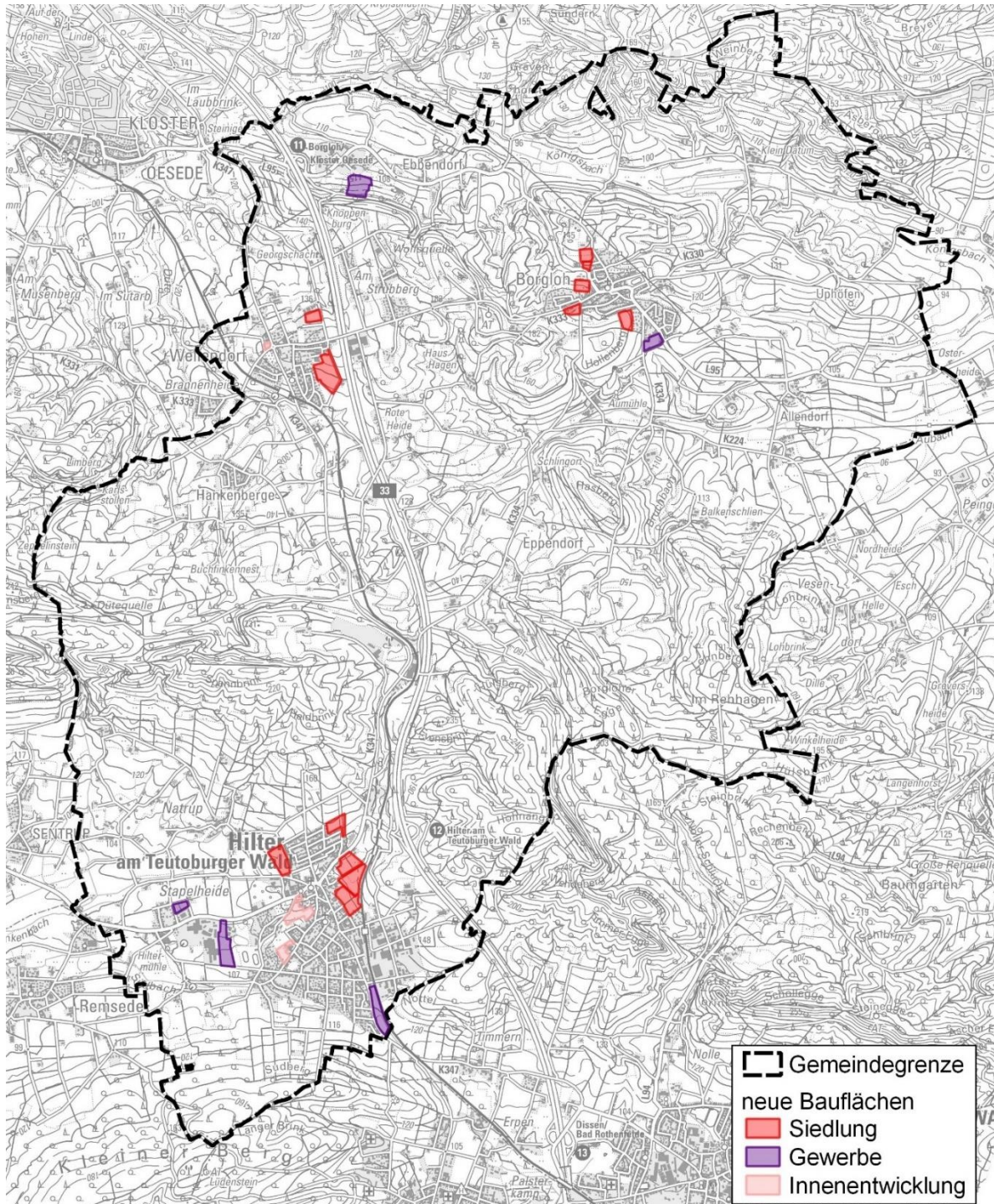


Abb.: Neue Bauflächen

Die vorläufige Umweltprüfung betrachtet in Form von Steckbriefen alle aktuell ins Auge gefassten Bauflächen, um im Ergebnis zu einer Einstufung der Eignung jeder einzelnen Fläche aus Umweltsicht zu kommen.

## 2. Ziele des Umweltschutzes laut der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne und ihre Berücksichtigung

### 2.1 Gesetzliche Grundlagen

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. § 1 Abs. 6 Nr. 7 sieht das BauGB die besondere Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor. Mit § 1a enthält das BauGB zudem ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Weitere im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigende umweltschutzfachliche Ziele werden in den einschlägigen Fachgesetzen einschließlich ergänzender Verwaltungsvorschriften ausgeführt. Im Wesentlichen sind folgende grundsätzliche Umweltschutzziele bei der Planung und Durchführung der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
BauGB	<p>§ 1 Abs. 5: nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die neben den sozialen und wirtschaftlichen auch die umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) die Auswirkungen auf <b>Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen</b> sowie die <b>Landschaft</b> und die biologische Vielfalt,</li> <li>b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG,</li> <li>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den <b>Menschen und seine Gesundheit</b> sowie die Bevölkerung insgesamt,</li> <li>d) umweltbezogene Auswirkungen auf <b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>,</li> <li>e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,</li> <li>f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,</li> <li>g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,</li> <li>h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,</li> <li>i) die <b>Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes</b> nach den Buchstaben a bis d,</li> <li>j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des BImSchG, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.</li> </ul> <p>ergänzende Vorschriften des § 1a zum Umweltschutz: sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2), Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 1a Abs.3), erhebliche Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten (§ 1a Abs. 4), Klimaschutz (§ 1a Abs. 5).</p>
BImSchG	<p>Belange des Immissionsschutzes:</p> <p>Zweck des BImSchG ist der Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) nach Maßgabe dieses Gesetzes. Hervorzuheben ist der sog. Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, nach dem Gebiete mit emissionsträchtiger Nutzung und solche mit immissionsempfindlicher Nutzung räumlich zu trennen sind, um schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete zu vermeiden.</p> <p>Ergänzend zum BImSchG sind verschiedene einschlägige Verordnungen und Normen/Richtwerte zu beachten, insbesondere:</p>

Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)	Beim Bau oder wesentlicher Änderung ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet.
TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung, ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
BNatSchG, (konkretisiert durch NNatSchG)	<p>Allgemeiner Grundsatz des Bundesnaturschutzrechtes: Schutz, die Pflege und Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Grundlage der dauerhaften Sicherung von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- biologischer Vielfalt,</li> <li>- Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Böden, Gewässer, Luft und Klima, wild lebende Tiere und Pflanzen) einschließlich Regenerationsfähigkeit und nachhaltiger Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und</li> <li>- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft.</li> </ul> <p>Eingriffsregelung: Bei Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB gilt mit Verweis auf die Vorschriften des BauGB das Gebot zur Berücksichtigung von Vermeidung und zum Ausgleich in der Abwägung (§ 18 BNatSchG).</p> <p>Des Weiteren sind die Belange des Biotop- und Gebietsschutzes (§§ 20 ff BNatSchG) und des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG, §§ 44-45 BNatSchG) zu berücksichtigen.</p>
BBodSchG	<p>Belange des Bodenschutzes:</p> <p>Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherstellung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen (Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) und der Archivfunktion für Natur- und Kulturgeschichte sollen so weit wie möglich vermieden werden.</p>
WHG (konkretisiert durch NWG)	<p>Zweck des Gesetzes ist der Schutz der Gewässer (im Sinne des Gesetzes oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung.</p> <p>Insbesondere zu beachten sind: Belange des Gewässerschutzes entsprechend der allgemeinen Sorgfaltspflichten des § 5 WHG, Grundsätze der schadlosen Abwasserbeseitigung gem. § 55 WHG, Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete gem. §§ 72 ff.</p>
Klimaschutzgesetz (KSG)	<p>Zweck dieses Gesetzes ist der Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandel, der durch die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten ist. Die ökologischen, sozialen und ökonomischen Folgen werden berücksichtigt. Grundlage bildet die Verpflichtung, mittels Minderung von Treibhausgasemissionen den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst auf 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, um die Auswirkungen des weltweiten Klimawandels so gering wie möglich zu halten. Eine besondere Bedeutung wird hierbei dem Beitrag des Sektors Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft eingeräumt.</p>
Klimaanpassungsgesetz (KAnG)	<p>Ziel dieses Gesetzes ist die Vermeidung oder (wo nicht vermieden werden kann) die weitestgehende Reduktion von negativen Auswirkungen des Klimawandels, insbesondere von drohenden Schäden, auf Leben und Gesundheit, Gesellschaft, Wirtschaft und Infrastruktur sowie Natur und Ökosysteme. Die Widerstandsfähigkeit ökologischer Systeme und der Gesellschaft gegenüber den fortschreitenden klimatischen Veränderungen soll zur Bewahrung gleichwertiger Lebensverhältnisse gesteigert werden, die Zunahme sozialer Ungleichheiten durch die negativen Auswirkungen des Klimawandels soll verhindert werden.</p> <p>Zur Umsetzung dieser Ziele werden Bund und Länder zur Erstellung von Klimaanpassungsstrategien verpflichtet, und Kreise/Kommunen</p>

Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
konkretisiert durch: Niedersächsisches Klimagesetz (NKlimaG)	Zweck des Gesetzes sind die Gewährleistung eines angemessenen und wirksamen Beitrages Niedersachsens zur Erreichung der internationalen, europäischen und nationalen Klimaschutzziele zu sowie die Schaffung von Regelungen für angemessene Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, um dessen Folgen zu mindern.
BWaldG (konkretisiert durch NWaldLG)	Zweck dieses Gesetzes ist die Erhaltung, erforderlichenfalls Mehrung und ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Waldes, d.h. jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche einschließlich kahlgeschlagenen oder verlichteten Grundflächen, Waldwegen, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätzen, Holzlagerplätzen sowie weiteren mit dem Wald verbundenen und ihm dienenden Flächen, wegen seiner Nutzfunktion sowie aufgrund seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion).
NDSchG	Grundsatz des Denkmalschutzgesetzes sind Schutz, Pflege und wissenschaftliche Erforschung von Kulturdenkmälern, d.h. Baudenkmalen, Bodendenkmälern, beweglichen Denkmälern und Denkmälern der Erdgeschichte im Sinne des Gesetzes.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Schutzziele der o. g. rechtlichen Grundlagen für die jeweiligen Schutzgüter der Umweltprüfung ist Bestandteil der vorliegenden Planung. Sie spiegelt sich in der Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen und der daraus abzuleitenden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter wider.

## 2.2 Schutzausweisungen

### 2.2.1 Naturschutzrecht

Überwiegende Flächenanteile des Gemeindegebietes sind als Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausgewiesen. Das Gebiet der Gemeinde Hilter a.T.W. tangiert insgesamt drei LSG:

- LSG OS 00001 „Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge“: Das LSG 00001 erstreckt sich mit zahlreichen Einzelflächen vom Osnabrücker Nordkreis (nördlichste Grenze bei Herzlake) bis in den Südkreis auf Höhe des Gemeindegebietes von Hilter. Das Schutzgebiet umfasst mit einer Fläche von rund 22,29 km<sup>2</sup> nahezu den gesamten Freiraum der nördlichen Hälfte des Gemeindegebietes mit Ausnahme der dortigen Ortslagen Wellendorf und Borgloh und dem Verlauf der A 33. Ein weiterer, weitaus kleinerer Teilbereich dieses LSG ist südlich der Ortslage Hilter verortet.
- LSG OS 00049 „Teutoburger Wald“: Das LSG „ umfasst weite Teile des Osnabrücker Südkreises rund um die Ortschaften Bad Iburg, Dissen, Georgsmarienhütte und Melle, Hagen, Hasbergen und Hilter a.T.W und umgibt von Westen bis Südosten die Ortslagen von Bad Iburg und Glane. Das Gemeindegebiet Hilter wird auf einer Gesamtfläche von rund 15,27 km<sup>2</sup> zentral von diesem LSG durchzogen, kleinere Einzelbereiche reichen bis an die südöstliche Siedlungsrandlage des OT Hilter heran. Als Ziel der Schutzgebietsausweisung nennt die Schutzgebietsverordnung den Erhalt, die Entwicklung und die Pflege freier Landschaftsräume und für das Landschaftsbild wertvoller Landschaftsstrukturen in ihrer Gesamtheit.
- LSG OS 00057 „FFH-Gebiet Teutoburger Wald, Kleiner Berg“ (Flächenanteil im Gemeindegebiet: rund 4,29 km<sup>2</sup>): In enger Verquickung mit dem LSG 00049 deckt dieses LSG auf einer Fläche von rund 3,6 km<sup>2</sup> verbleibende Teilbereiche im zentralen Bereich des Gemeindegebietes bis hin zum südöstlichen Siedlungsrand des OT Hilter ab. Des Weiteren umfasst es auf einer Fläche von rund 0,69 km<sup>2</sup> den im Gemeindegebiet befindlichen Teilbereich des *Kleinen Berges*. Das LSG dient entsprechend seiner Namensgebung der Sicherung des FFH-Gebietes 3813-331 „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“. Neben den allgemeinen Schutzzwecken (Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, Schutz von Natur und Landschaft wegen ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit und zum Zwecke der Erholung) und den besonderen Schutzzwecken des LSG (Erhaltung, Pflege und naturnahe Entwicklung des Ökosystems

zusammenhängender Wälder, insbesondere der großflächigen Buchen- und der eingestreuten Eichenhainbuchenwälder sowie der gebietsprägenden naturnahen Quellbereiche und Bachläufe und ihrer begleitenden Erlen-Eschen-Auwälder in einer Ausprägung von besonderer Eigenart und Schönheit) gilt hier der besondere Schutzzwecke des zu sichernden FFH-Gebietes (s. u.).

Während das Gemeindegebiet anteilig sehr umfangreich dem Landschaftsschutz unterliegt, befindet sich lediglich ein Naturschutzgebiet (NSG) im Gemeindegebiet Hilter. Es handelt sich hierbei um einen Teilbereich des NSG WE 00323 „Aue der Düte mit Nebengewässern“ (einstweilige Sicherstellung seit November 2023) im Westen des Gemeindegebietes. Das NSG umfasst die Gewässerläufe der *Düte* zwischen der Dütequelle und der Ortslage Oesede sowie der Nebengewässer *Schlochterbach* und *Breenbach* plus einem namenlosen Gewässerabschnitt südlich der Ortslage Wellendorf. Das Gemeindegebiet Hilter enthält den dortigen Abschnitt der Düte, den namenlosen Gewässerabschnitt südlich von Wellendorf sowie einen Teilabschnitt des *Schlochterbaches*, der Westlich der Ortslage Hankenberge entlang der Gemeindegebietsgrenze verläuft. Das NSG dient der Sicherung des weitgehend deckungsgleichen FFH-Gebietes „Düte (mit Nebenbächen“ (s. u.)

Das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000 ist im Gemeindegebiet mit zwei FFH-Gebieten vertreten:

- FFH DE 3613-332 „Düte mit Nebenbächen“ (Ifd. Nummer Niedersachsen: 334): Besondere Schutzzwecke/Erhaltungsziele sind der Erhalt eines guten Erhaltungsgrades (B) der Lebensraumtypen Auenwälder mit Erle und Esche und des Subatlantischen oder mitteleuropäischen Stieleichen- oder Hainbuchenwaldes sowie der Erhalt und die Förderung einer vitalen, langfristig überlebensfähigen Population des Kammmolches und die Erhaltung und ggf. Wiederherstellung naturnaher, gehölzbestandener und lebhaft strömender, sauberer und durchgängiger Fließgewässer für die FFH-Art Groppe.
- FFH-Gebiet DE 3813-331 „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“ (Ifd. Nummer Niedersachsen: 069): Besondere Schutzzwecke/Erhaltungsziele liegen in der Erhaltung/Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der vorkommenden maßgeblichen Lebensraumtypen (prioritär Kalktuffquellen und Erlen-Eschen-Auenwälder, ferner Waldmeister-Buchenwald, Hainsimsen-Buchenwald, Feuchter Eichen-Hainbuchen-Mischwald) und Tierarten (Großes Mausohr, Teichfledermaus, Bechsteinfledermaus, Groppe, Bachneunauge).

Der Umweltatlas des Landkreises Osnabrück verzeichnet zahlreiche nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope für das Gemeindegebiet. Im Norden des Gemeindegebietes befinden sich Umfeld von Ebbendorf mehrere Feucht-/Nasswiesen sowie weitere Feuchtbiotope nördlich von Borgloh (Quellbereiche, Sumpf). Im Westen setzen sich die vorkommenden geschützten Biotope in der Hauptsache aus gewässerbezogenen Biotopen zusammen: Bach, Quell-/Au-/Bruchwald am *Schlochterbach*, Bruch-/Auwaldbereiche, Röhricht an der *Düte* mit Nebengewässer südlich Wellendorf, Auwaldbereich im Umfeld der Dütequelle, Quelle/Lauf der *Bremse* u.a. Auch südöstlich der Ortslage Hilter vorkommende Biotope sind in der Hauptsache feuchtegeprägt (Wiesetümpel, Sumpf, Nasswiese, feuchte Wälder). Östlich und nordöstlich der Ortslage Hilter beherbergen ehemalige Steinbrüche geschützte Kalktrockenrasen. Im Osten des Gemeindegebietes finden sich mit dem *Bruchbach* und umgebenden Nasswiesen, Feuchtwaldbereichen und Großseggenrieden geschützte Biotopstrukturen, weiter westlich ferner eine Orchideenwiese bei Eppendorf.

Naturdenkmale finden sich an zwei Stellen im Gemeindegebiet. Zum einen ist dies das Naturdenkmal ND OS 00159 „Dütequelle“. Des Weiteren ist eine Kronleuchterlinde im Ortsteil Allendorf im Osten des Gemeindegebietes als Naturdenkmal geschützt (ND OS 00158).

Das Gemeindegebiet liegt innerhalb des Naturparks „Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge, Osnabrücker Land - TERRA.vita“. Der großflächige Naturpark mit dem vorwiegenden Schutzzweck der landschaftsgebundenen Erholung und des nachhaltigen Tourismus erstreckt sich über weite Teile des Osnabrücker Landes und umfasst das gesamte Gemeindegebiet Hilter.

Geschützte Landschaftsbestandteile sowie Vogelschutzgebiete sind nicht im Gemeindegebiet Hilter vertreten.

## 2.2.2 Wasserrecht

Etwa 1,5 km östlich der Ortslage Hilter befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet (WSG) „Dissen“, dessen Schutzzone IIIB mit ca. 56 ha Fläche anteilig in das Gemeindegebiet Hilter hineinreicht (*Borgloher Egge, Rehhagen*).

Des Weiteren befindet sich unmittelbar östlich der Ortslage Hilter das aktive Trinkwassergewinnungsgebiet „Hilter (Dyckerhoffbrunnen)“, für das allerdings kein festgesetztes, mit entsprechenden Schutzaufgaben versehenes WSG existiert. Das Gewinnungsgebiet reicht bis unter das Industriegebiet „Am Bahnhof“ / Gewerbegebiet „Auf dem Kleie“. Ein weiteres Trinkwassergewinnungsgebiet ohne WQSG-Status liegt zwischen den Ortslagen Wellendorf und Borgloh. Es handelt sich hier um das Gewinnungsgebiet „Borgloh-Wellendorf“ (Schutzzone III).

Unmittelbar südlich der Ortslage Hilter, aber außerhalb des Gemeindegebietes erfolgt eine Trinkwassergewinnung über das Gewinnungsgebiet „Dissen – Bad Rothenfelde“ (Schutzzone IIIB), das sich östlich von Hilter mit dem Gewinnungsgebiet „Bad Rothenfelde“ überlagert.

Nicht im Gemeindegebiet befindlich, aber unmittelbar an die nördliche Gebietsgrenze heranreichend liegt zudem das Trinkwasserschutzgebiet „Kloster Oesede“ (Schutzzone III).

## 2.2.3 Denkmalschutz

Im Gemeindegebiet finden sich laut Denkmalliste des Landkreises Osnabrück zahlreiche Baudenkmale in Form von Einzeldenkmälern und Denkmalgruppen. Hierbei handelt es sich überwiegend um alte Hofstellen/-gebäude sowie verschiedene Wege-/Hofkapellen und Hofkreuze, drei Kirchen in Borgloh und weitere Baudenkmale (Herrenhäuser, Wassermühlen u. a.). Die Denkmalliste ist der Begründung als Anlage beigefügt und alle verzeichneten Objekte nachrichtlich in der Planzeichnung verortet.

Der Denkmalatlas des Landes Niedersachsen verzeichnet darüber hinaus für das Gemeindegebiet von Hilter vier archäologische Baudenkmale im Osten des Gemeindegebietes im Bereich der *Borgloher Egge*.

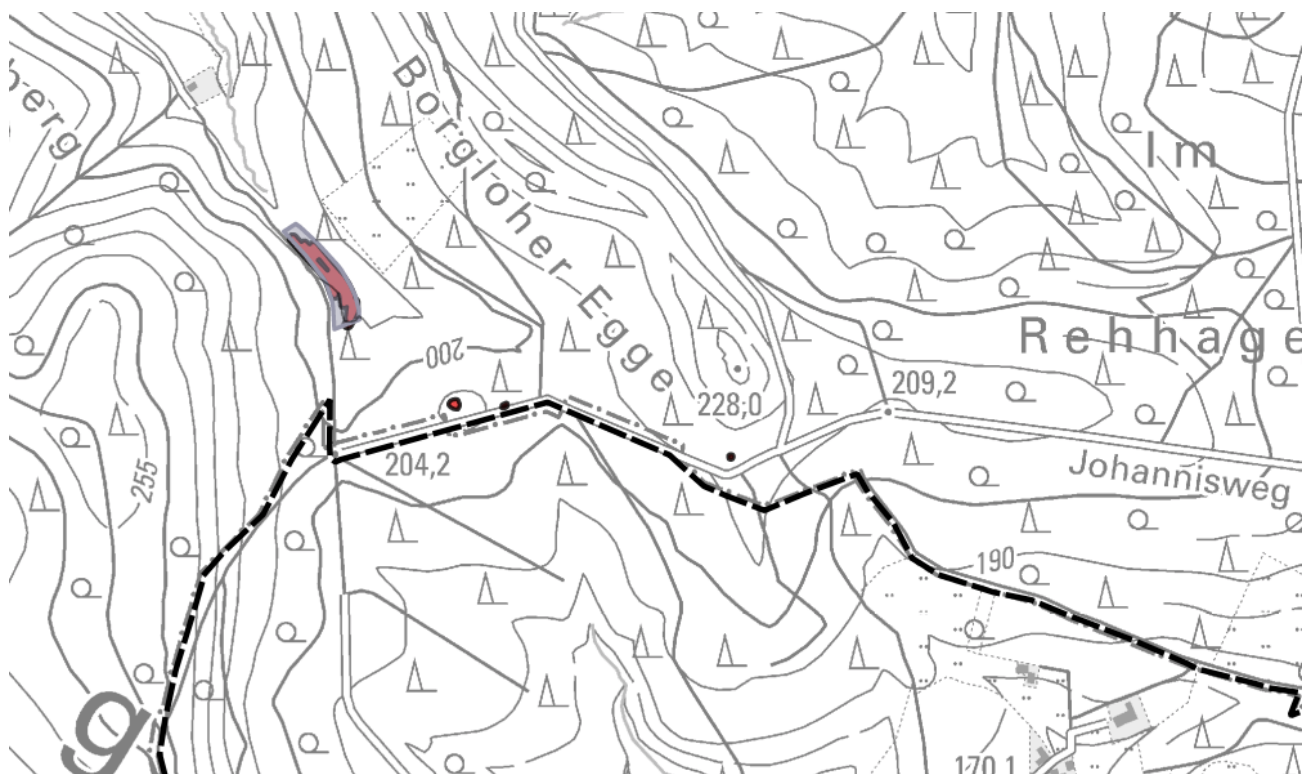


Abb.: Denkmale Gemeinde Hilter a.T.W.

Bei den Denkmälern des Denkmatalas handelt es sich (von West nach Ost) im Einzelnen um folgende Objekte (Angaben gemäß der jeweiligen Datenblätter des Denkmatalas):

- Hohlweg (Objekt-Nr. 28, Einzeldenkmal: zwei bis drei annähernd parallele Hohlwege, die sich mehrfach gabeln und wieder zusammenführen. T. bis 4 m; Sohl-Br. bis 2 m; lichte Br. bis 9 m. hervorragendes Anschauungsobjekt) sowie
- drei Grabhügel entlang des *Johannisweges*, jeweils mit dem Denkmalstatus Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG, Objekt-Nummer 3 – 5:
  - Nr. 3: Rund. Dm. ca. 14,5 m; H. ca. 1,2 m: Im Zentrum eine runde Eintrichterung. Dm. f3 m; T. ca. 0,6 m. Rand flach auslaufend;
  - Nr. 4: Rund. Dm. 5 m; H. 0,4 m. An O-Seite Holzrückspuren;
  - Nr. 5: Rund. Dm. 6 m; H. 0,5 m. Rand abgesetzt. An der Oberfläche Steine.

## 2.3 Fachpläne

### 2.3.1 Regionalplan

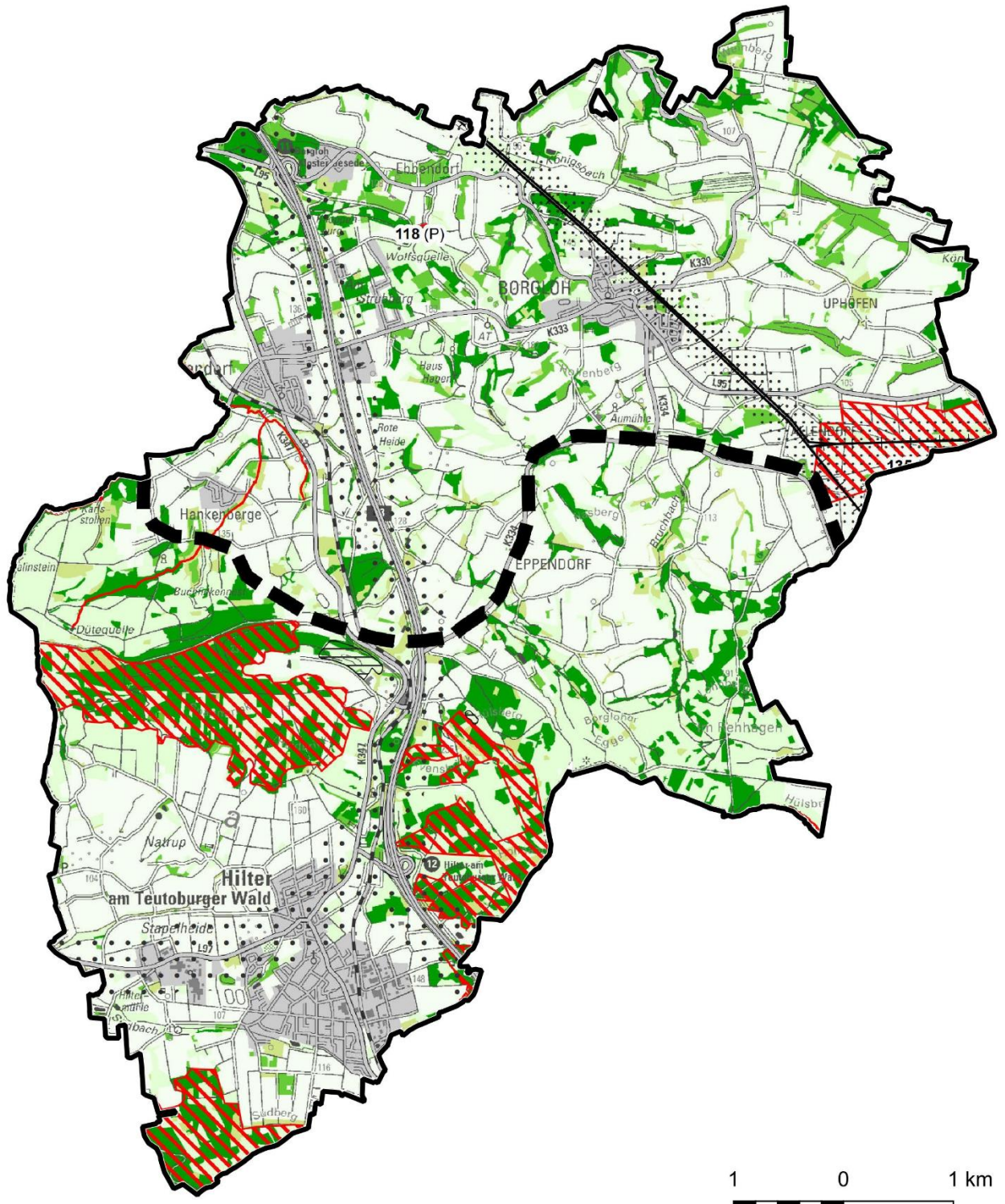
siehe Begründung Kapitel 5.3

### 2.3.2 Landschaftsrahmenplan Landkreis Osnabrück

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Osnabrück von 1993 wurde im Jahr 2023 durch eine aktualisierte Fassung ersetzt. Der LRP erfasst und bewertet die biotischen und abiotischen Schutzgüter im Landkreis und stellt die Erfassungs- und Bewertungsergebnisse kartographisch dar. Diese Daten werden im Zuge der vorliegenden Umweltprüfung als eine wesentliche Grundlage für eine Beurteilung der geplanten Flächennutzungen herangezogen. Ebenso werden die landschaftsplanerischen Zielsetzungen und Umsetzungsvorschläge mitberücksichtigt. Im Folgenden werden die wesentlichen kartographischen Darstellungen des LRP für das Gemeindegebiet abgebildet und kurz erläutert. Für detaillierte Ausführungen und Planzeichenerklärungen wird auf die vollständigen, beim Landkreis Osnabrück zum Download frei zur Verfügung stehenden Unterlagen des LRP verwiesen.

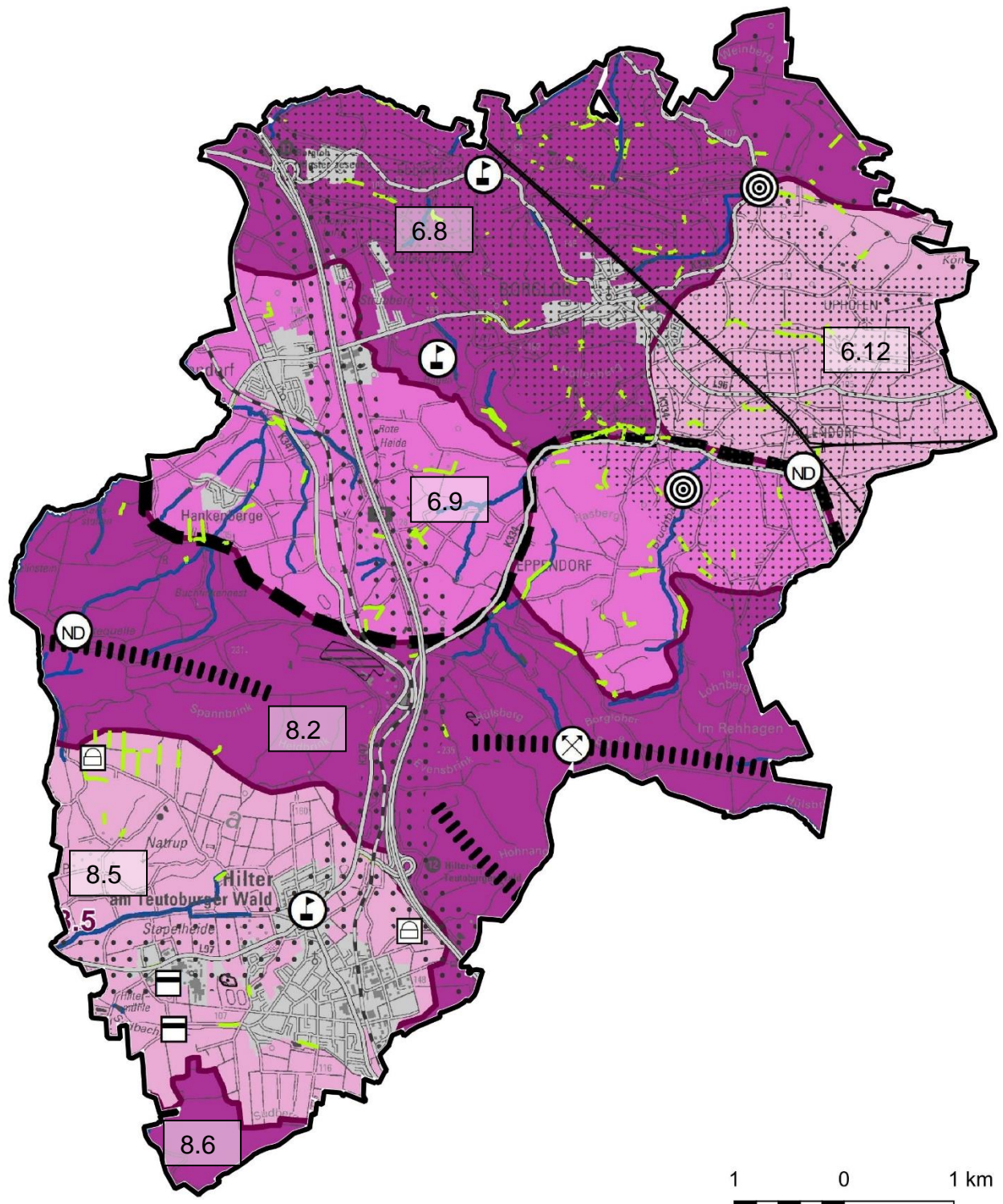


Arten und Lebensgemeinschaften:



Mit den rot schraffierten Bereichen befinden sich Bereiche mit sehr hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz im Süden des Gemeindegebietes (südlich des OT Hilter im Bereich des zwischen Hilter und Bad Laer/Bad Rothenfelde gelegenen Kleinen Berg), im Nordosten (Aue des *Aubachs* östlich von Allendorf) sowie nördlich und nordöstlich der Ortslage Hilter (bewaldete Bereiche des *Spannbrink* zwischen Natrup und Hankenberge sowie bewaldete Höhenzüge östlich der Autobahn). Zahlreiche Biotope von hoher bis sehr hoher Bedeutung befinden sich zudem im Norden im Bereich der OT Borgloh und Ebbendorf.

Landschaftsbild:

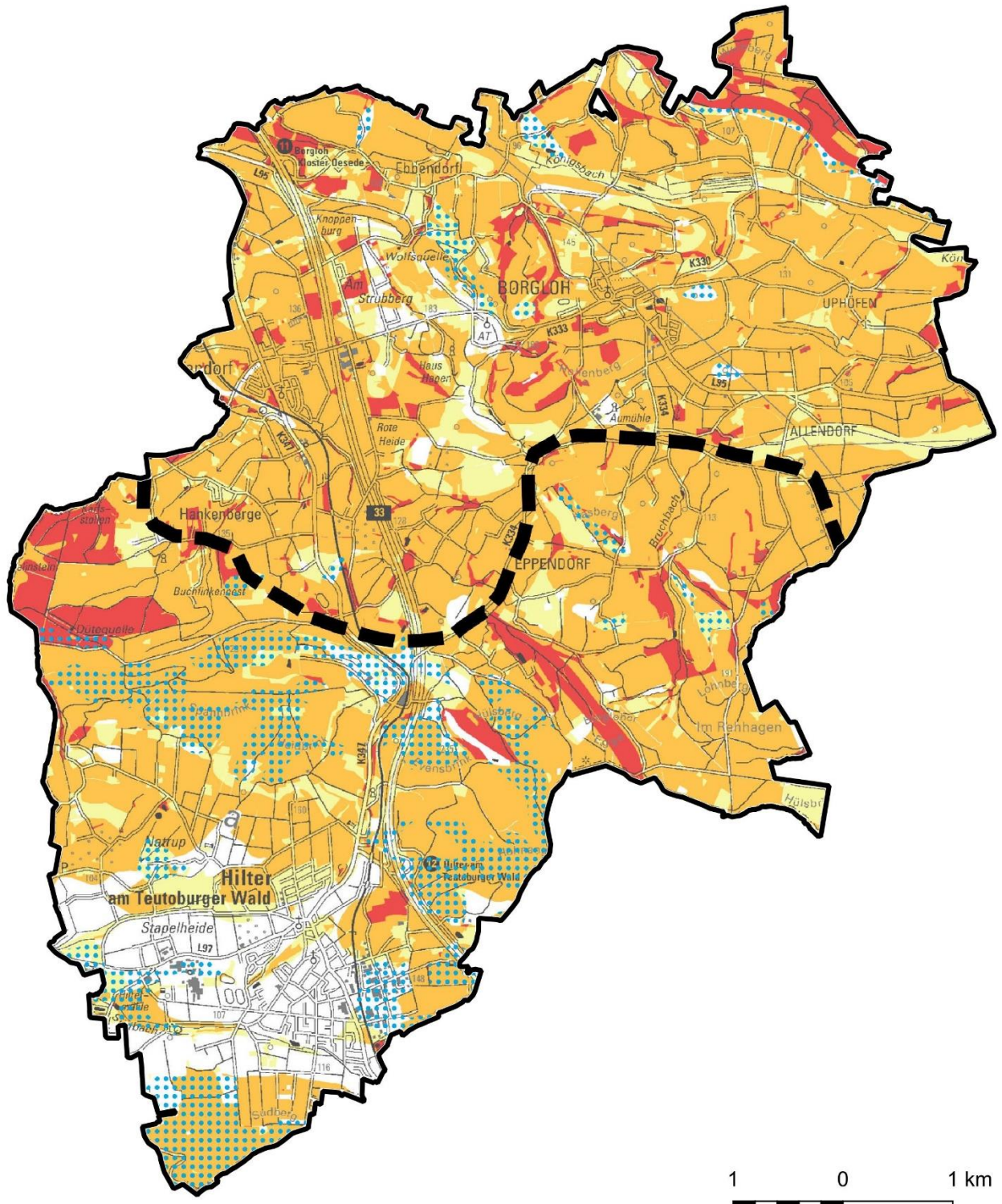


Zwecks Einordnung und Bewertung der landschaftlichen Gegebenheiten teilt der LRP den Landkreis innerhalb der großräumigeren Landschaftseinheiten in feiner untergliederte Landschaftsbildeinheiten ein. Das Gemeindegebiet befindet sich zu etwa gleichen Teilen innerhalb der Landschaftseinheiten Nr. 6 „Osnabrücker und Ravensberger Hügelland“ im Norden und Nr. 8 „Teutoburger Wald“ im Süden und ist zugehörig zu insgesamt sechs Landschaftsbildeinheiten. Die Bedeutung der Landschaft erstreckt sich im Gemeindegebiet über mittlere Wertigkeiten bis hin zu einer sehr hohen Bedeutung. Von hoher Bedeutung sind hierbei die nördlichste Landschaftsbildeinheit Nr. 6.8 „Hilte Berg- und Hügelland“, der nördlich der Ortslage Hilter gelegene Höhenzug 8.2 „Gellenberger Hügelland“ und

Bergland“ sowie der im Süden knapp hineinreichenden „Kleinen Berg“ (8.6). Der Landschaftsrahmenplan charakterisiert und bewertet die im Gemeindegebiet vorkommenden Landschaftsbildeinheiten wie folgt:

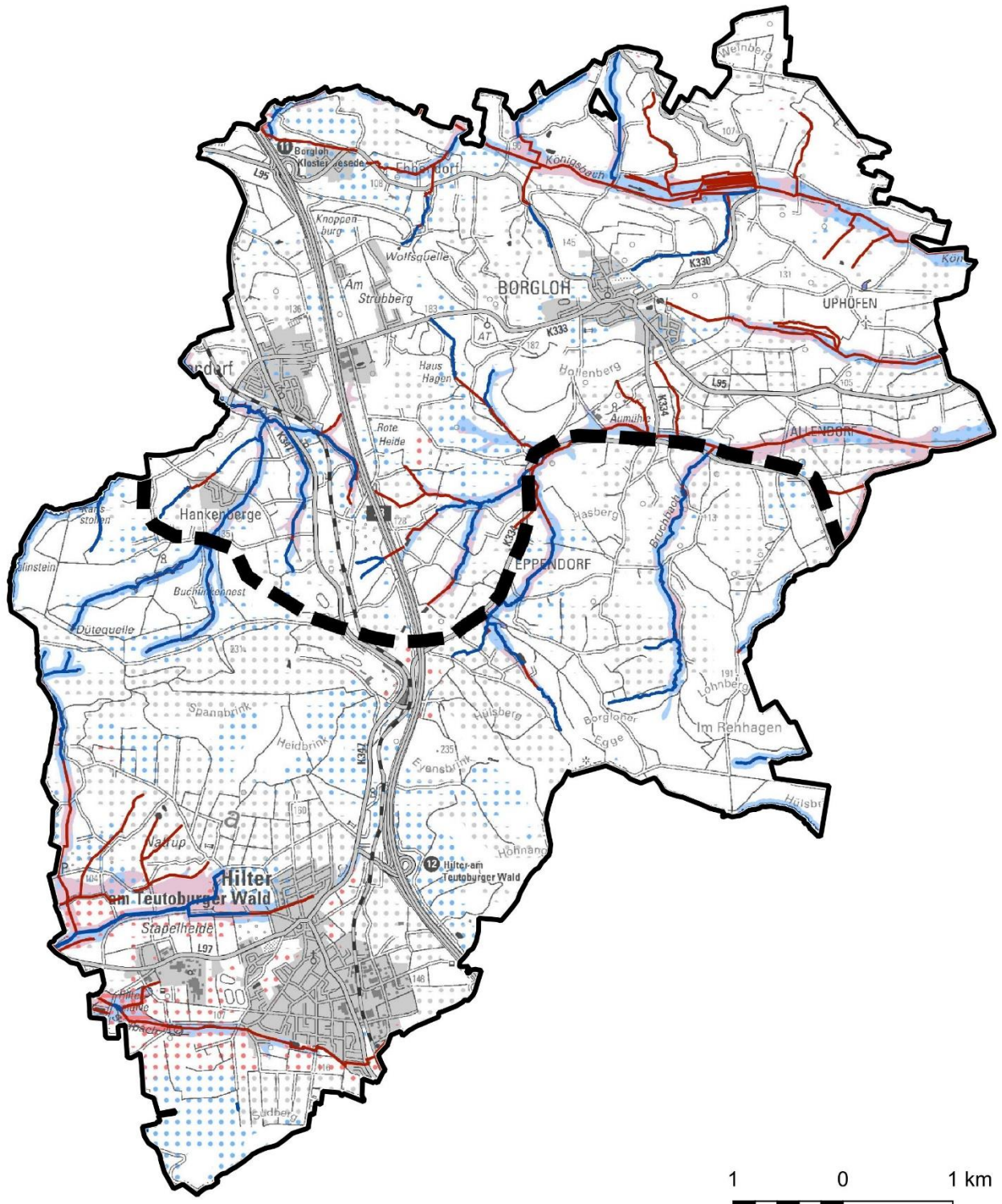
Landschaftsbildeinheit	Bewertung der landschaftlichen Eigenart
6.8 Holter Hügel- und Bergland	sehr hoch
Das Gebiet hebt sich deutlich gegenüber der Haseniederung und der südlich angrenzenden Oeseder Mulde ab. Das vielgestaltige Relief mit Bergen, Rücken, Hügeln, Mulden und Tälern und das Mosaik aus landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wäldern wird immer wieder ergänzt durch Feldgehölze und gehölzbestandene Gewässerniederungen. Sie ergeben zusammen einen parkartigen Landschaftsraum. Siedlungen und Einzelhofanlagen sind in diese Landschaft eingebettet.	
6.9 Oeseder Mulde	hoch
Die Düte und zahlreiche ihrer Nebenläufe durchfließen die Mulde und bestimmen durch ihre zwar schmalen, aber mit naturnahen Wald- und Gehölzstrukturen reichen Tälchen, die sich mit Wiesen abwechseln, das Landschaftsbild. Die überwiegende Ackernutzung passt sich an diese Strukturen an und tritt dadurch im Gesamteindruck zurück. Viele Einzelhöfe liegen im Raum verteilt.	
6.12 Grönegau mit intensiver Landwirtschaft	mittel
Der Landschaftsraum wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich durch Ackerbau genutzt. Die viele Siedlungen sind wenig in die Landschaft eingebunden, die Ackerflächen weniger durch Hecken oder Feldgehölze gegliedert.	
8.2 Gellenberger Hügel- und Bergland	sehr hoch
Die bewaldeten Höhen begrenzen an dieser Stelle markant den Landkreis. Durch die Mischung aus strukturreichen Laub- und Mischwäldern verschiedener Altersstufen und Nadelwäldern ist der Wald sehr abwechslungsreich. An den Hängen finden sich überwiegend Wiesen. Einige Hügelgräber und verschiedene Sandsteinklippen sind hier zu finden.	
8.5 Rothenfelder Vorland	mittel
Dieser Raum wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Nur wenige Wiesen sind zwischen den ackerbaulich genutzten Fluren zu finden. Die Fließgewässer sind mit Ausnahme des Reseder Baches begradigt und werden in der intensiv genutzten Landschaft kaum wahrgenommen. Kleine Wäldchen, Hecken und die vielen gehölzumstandenen Einzelhofanlagen gliedern die Landschaft im gesamten Raum. Zahlreiche Verkehrswege bis hin zur A 33 im Osten erschließen dieses Gebiet.	
8.6 Kleiner Berg	sehr hoch
Der Kleine Berg erhebt sich durch seine Kompaktheit auffällig aus der angrenzenden schon relativ ebenen Landschaft. Er ist vorwiegend mit Buchenwäldern bedeckt, an denen auch heute noch die ehemalige Niederwaldwirtschaft ablesbar ist. Der gesamte Berg ist als FFH-Gebiet DE-3813-331 „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“ (Nr. 69) gemeldet.	

Bodenfunktionsbewertung:



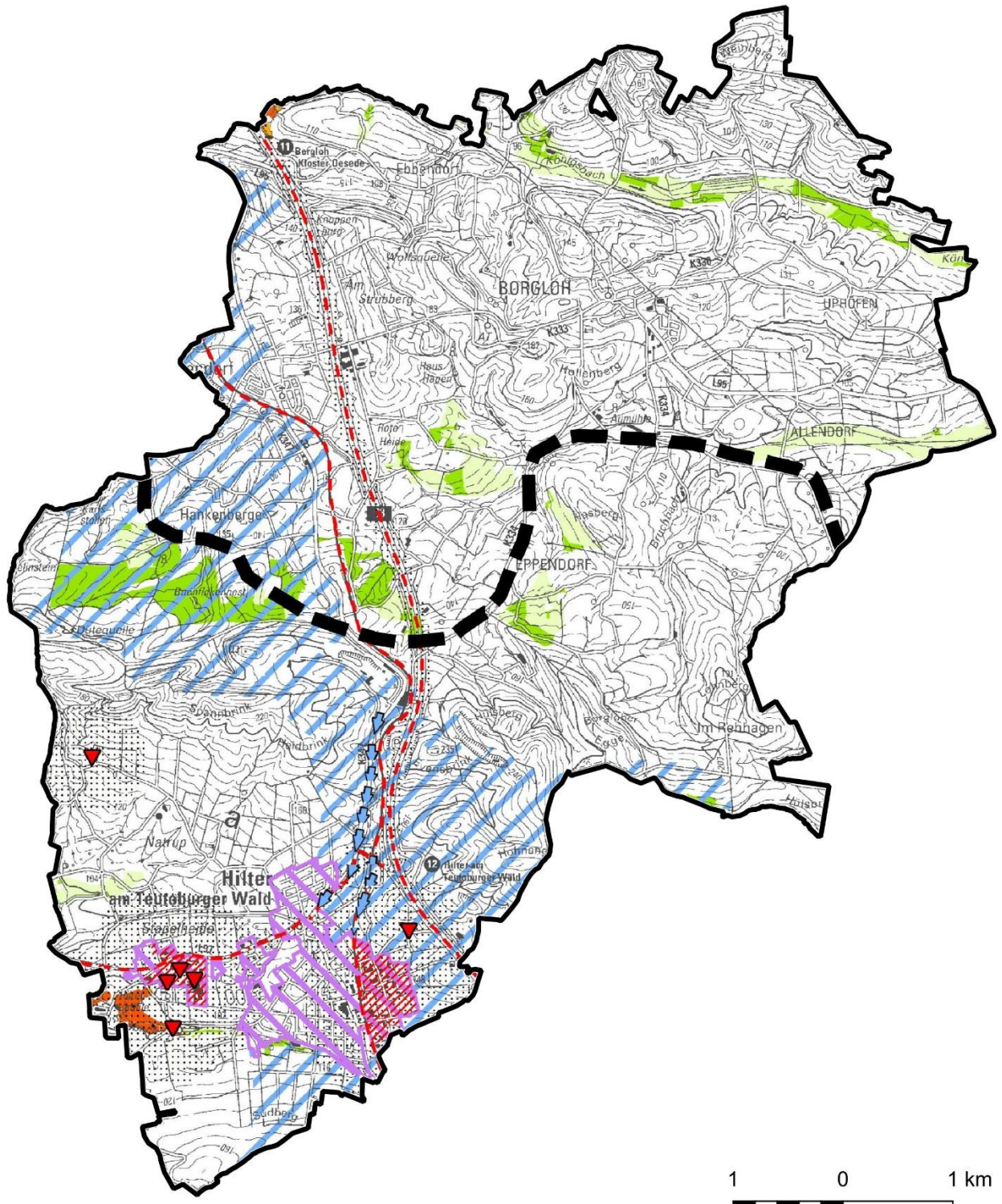
Der LRP erfasst und bewertet die Bodenverhältnisse für den gesamten Landkreis. Die Bewertungskarte stellt von einer fünfstufigen Skala die Bewertungsstufen 3 (regional erhöhte Schutzwürdigkeit, gelb), 4 (regional hohe Schutzwürdigkeit, orange) und 5 (regional höchste Schutzwürdigkeit, rot) dar. Gesondert ausgewiesen werden zudem regional seltene Böden (blaue Punktsignatur).

Wasser:



Zum Schutzgut Wasser weist der LRP Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention (Signaturen in Blautönen) sowie Bereiche mit beeinträchtiger/gefährdeter Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention (Signaturen in Rottönen) aus. Der Beurteilung der Funktionen/Beeinträchtigungen der Wasser- und Stoffretention liegen hierbei die Aspekte Vorkommen von Moorböden (horizontal schraffiert), auenangepasste Nutzung (flächig), Grundwasserneubildung i. V. m. Austauschhäufigkeit des Bodenwassers (→ Nitrat auswaschungsgefährdung; Punktsignatur) und Naturnähe der Fließgewässer (lineare Signatur) zu Grunde.

Klima/Luft:



Die kartographische Darstellung des Schutzgutes Klima/Luft fokussiert sich auf die Betrachtung klima- und immissionsökologischer Funktionen auf lokaler Ebene:

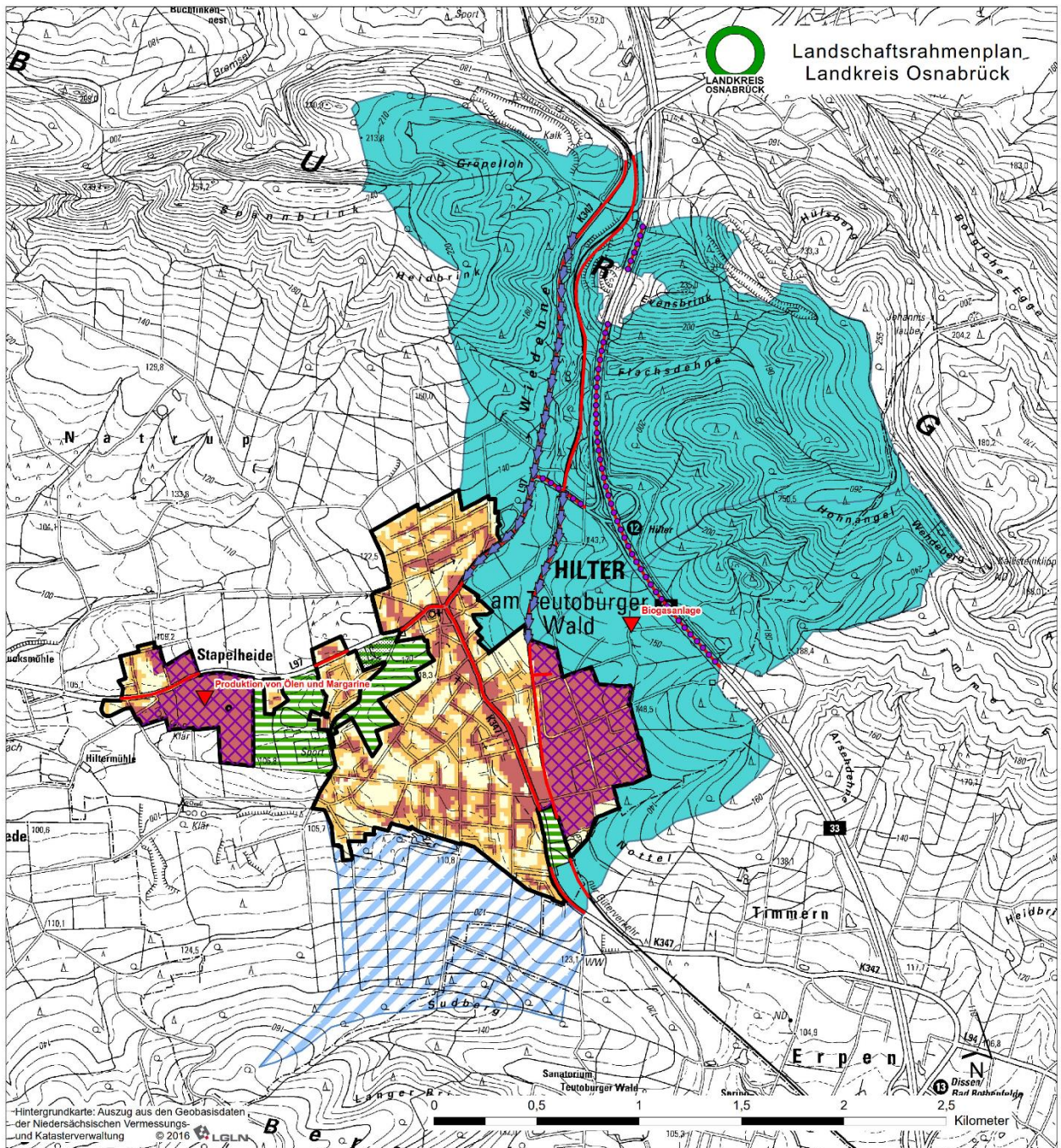
- bioklimatisch und/oder lufthygienisch belastetes Siedlungsgebiet = Wirkraum (lila schraffiert)
- Kalt-/Frischlufitentstehungsgebiet mit Wirkraumbezug = Ausgleichsraum (blau schraffiert)
- Luftleitbahnen (blaue Pfeile),

- Emissionsquellen (rote Strichellinie = Verkehrsemission, rotes Dreieck = Industrie/Gewerbe, rote Schraffur = Industrie-/Gewerbefläche innerhalb eines Wirkraums, enge schwarze Punktssignatur = potentieller Emissionsbereich durch Verkehr oder Gewerbe)

sowie Klimaschutzfunktionen von überregionaler Bedeutung:

- Treibhausgasemissionen aus potentiell kohlenstoffreichen Böden (Emissionen aus Moorböden: gelb/orange/rot; Emissionen aus nassen mineralischen Böden: mittelgrün = keine, hellgrün)
- Torfmächtigkeit des anstehenden Bodens (flächige schwarze Signaturen: Punkt = < 40 cm, senkrecht schraffiert = 40 - < 80 cm, waagrecht schraffiert =  $\geq$  80 cm)

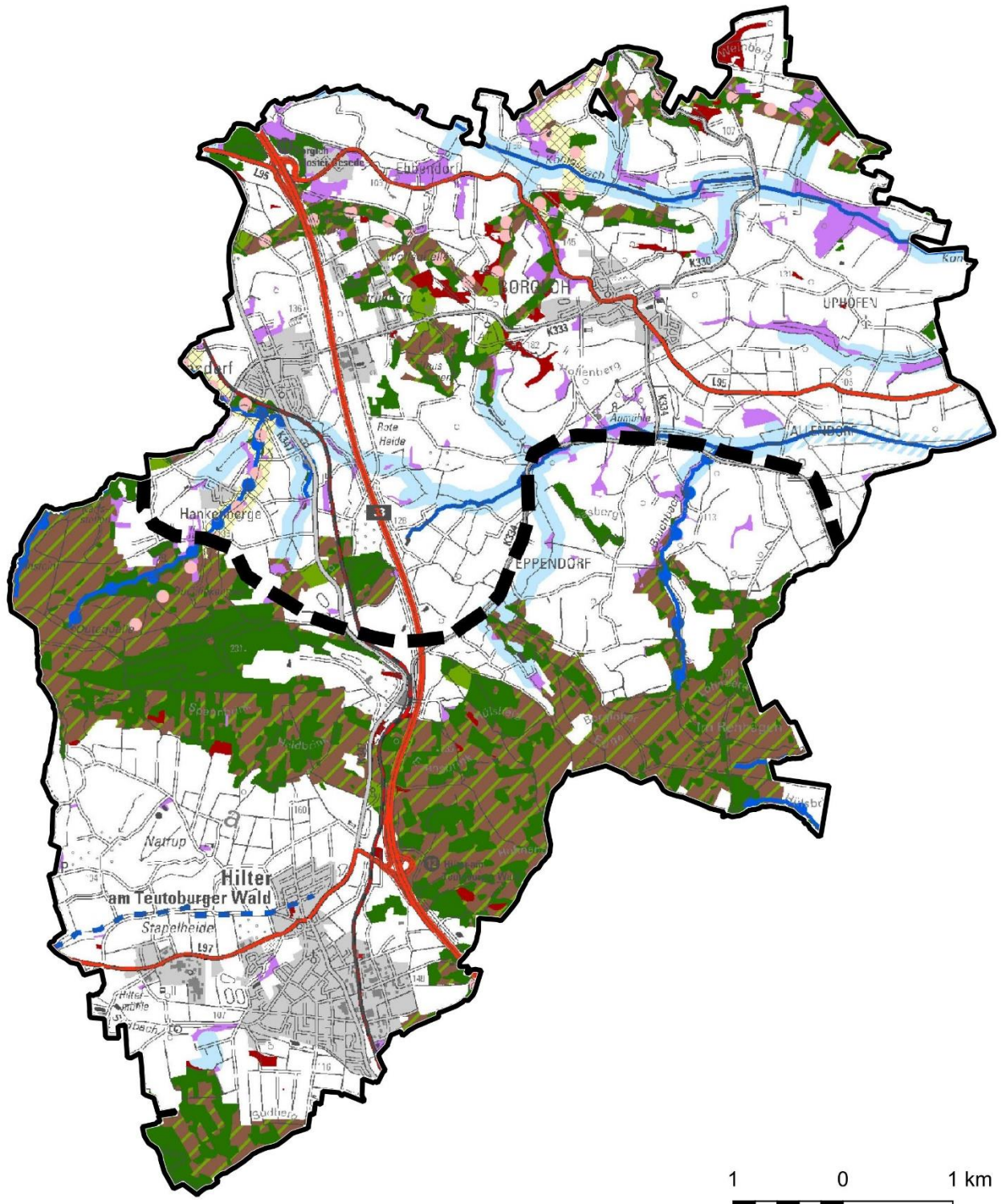
Für die Ortslage Hilter führt der LRP zudem eine Detailkarte zum Lokalklima:



<p><b>Wirkräume</b></p> <p>▭ Bioklimatisch und/oder lufthygienisch belastetes Siedlungsgebiet</p> <p><b>Versiegelungsgrad (pot. Überwärmungsintensität)</b></p> <p>■ 70 - 100 % (hoch - sehr hoch)</p> <p>■ 40 - 70 % (mittel)</p> <p>■ 0 - 40 % (sehr gering - gering)</p> <p><b>Ausgleichsräume</b></p> <p><b>Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiet</b></p> <p>■ hohe</p> <p>■ mittlere</p> <p>■ allgemeine Bedeutung</p>	<p><b>Luftaustausch</b></p> <p>➡➡ Leitbahn zwischen Ausgleichs- und Wirkraum</p> <p>●●●● Kalt-/Frischluftbarriere</p> <p><b>Gunsträume in Siedlungsgebieten</b></p> <p>■ Klimatisch/lufthygienisch günstiger</p> <p><b>Emissionsquellen</b></p> <p>— Verkehrsemitter innerhalb des Wirk-/Ausgleichsraums</p> <p>▼ Emittent aus Industrie/Gewerbe innerhalb des Wirk-/Ausgleichsraums</p> <p>⊗ Industrie-/Gewerbefläche innerhalb des Wirkraums</p>	<p>Karte 4b - Lokalklima - Blatt (18 / 25)</p> <p><b>Wirkraum: Hilter aTW</b></p> <p>Siedlungsgröße: 1,7-2,5 km<sup>2</sup></p> <p>Überwärmter Flächenanteil: 44 %</p> <p>Industrie- / Gewerbeflächen-Anteil: 24 %</p> <p>Belastungstyp: klimatisch-lufthygienisch</p> <p><b>Fortschreibung Landschaftsrahmenplan</b></p> <p>Entwurfsverfasser:</p> <p><b>KORTEMEIER BROKMANN</b> LANDSCHAFTSARCHITECTEN</p> <p><b>BMS - Umweltplanung</b> Blüml, Schönheim &amp; Schönheim GbR</p>
---	--	---



Biotopverbund:






Die Darstellung des LRP zum Biotopverbund unterscheidet in die Biotopverbundelemente Wald (naturnah / sonstiger Wald), Offenland (feucht / trocken), Fließgewässer und multifunktionale Verbundelemente (Halboffenland). Mittels pinken bzw. rosa Punktlinien werden prioritäre Verbundachsen dargestellt. Dies sind im Gemeindegebiet Hilter die *Düte*, eine waldgeprägte Verbundachse zwischen Borgloh und Oesede sowie eine Verbundachse entlang der nördlichen Gemeindegrenze.




### Prioritäre Verbundachse

- ● bundes-/landesweiter Bedeutung
- ● regionaler Bedeutung


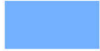
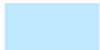

### Naturnaher Wald

-  Kernfläche
-  Verbundachse (bis 500 m)
-  Sonstiger Wald mit Verbundfunktion

### Sonstiger Wald

-  Sonstiger Wald
-  Verbundachse (bis 500 m)
-  Entwicklungsachse (ab 500 m)

### Offenland (feucht)

-  Kernfläche
-  Entwicklungsfläche
-  Verbundachse (bis 500 m)
-  Entwicklungsachse (ab 500 m)




### Offenland (trocken)

-  Kernfläche

### Multifunktionale Verbundelemente

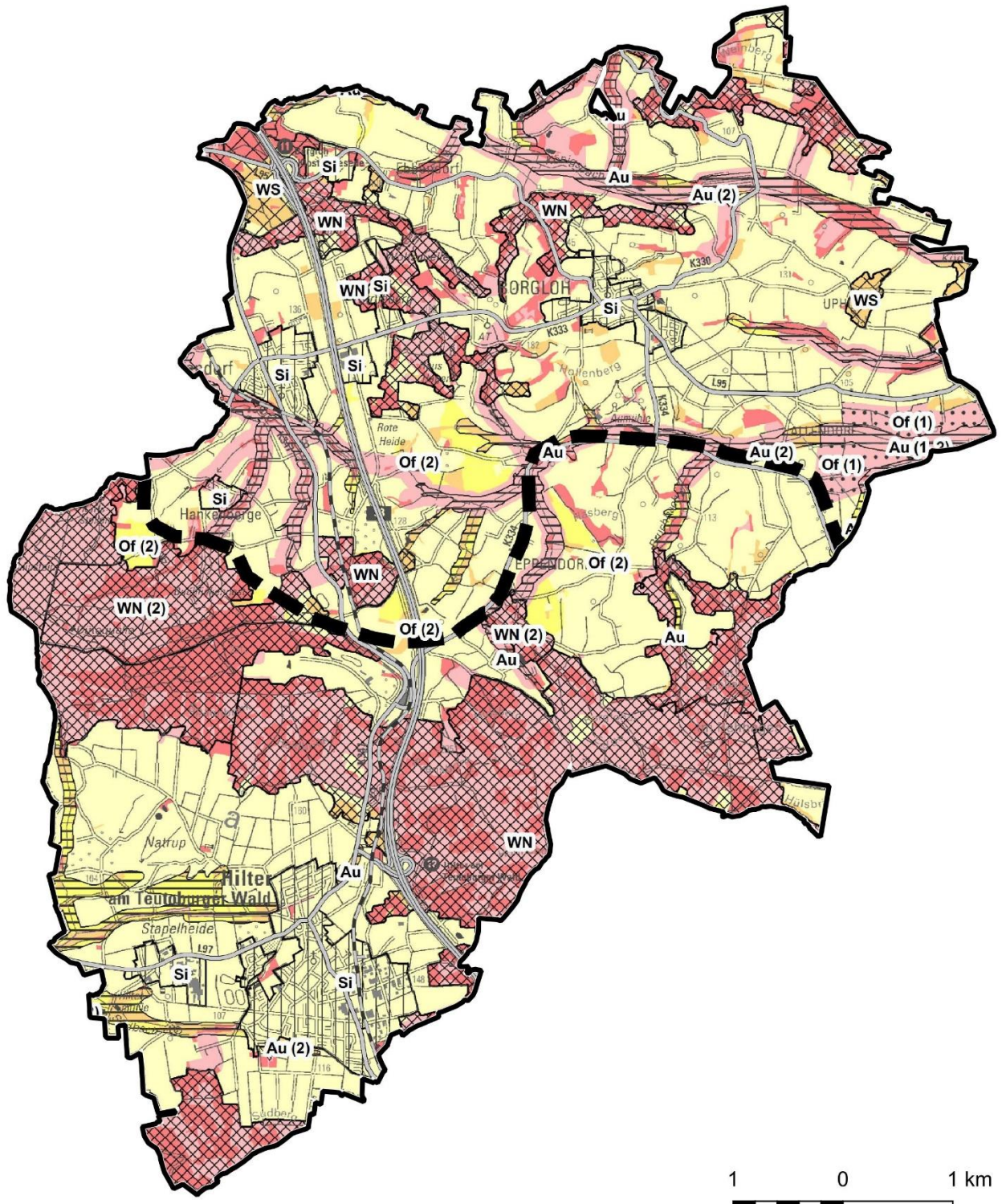
-  Halboffenland

### Fließgewässer

-  Kernfläche
-  Verbundachse
-  Prioritäre Fließgewässer zur Umsetzung der WRRL








Ferner stellt die Karte wesentliche überlagernde Beeinträchtigungen und Gefährdungen für den Biotopverbund dar (Verkehrslinien mit Zerschneidungswirkung in rot, Siedlungsflächen mit Zerschneidungswirkung in grau).

Landschaftsplanerisches Zielkonzept:



Das landschaftsplanerische Zielkonzept umfasst verschiedene Leitziele, die wiederum verschiedenen, an der Bedeutsamkeit der betreffenden Flächen orientierten Zielkategorien unterliegen






Folgende Leitziele gibt der LRP vor:

Leitziele		Code
	Sicherung und Entwicklung einer auenangepassten Nutzung	Au
	Sicherung des Torfkörpers und Förderung seiner Regeneration oder mindestens moorschonende Bewirtschaftung auf degenerierten Standorten	Mo
	Sicherung der naturschutzfachlich wertvollsten Wälder und ihres Verbunds	WN
	Sicherung klimastabiler Wälder im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft	WS
	Sicherung und Entwicklung von strukturreichem Offenland	keine Codierung im Plan
	Sicherung und Entwicklung von strukturreichem Offenland mit dem vorrangigem Ziel Offenhaltung ( <i>siehe unten</i> )	Of (1)
	Umweltoptimierte Innenentwicklung	Si

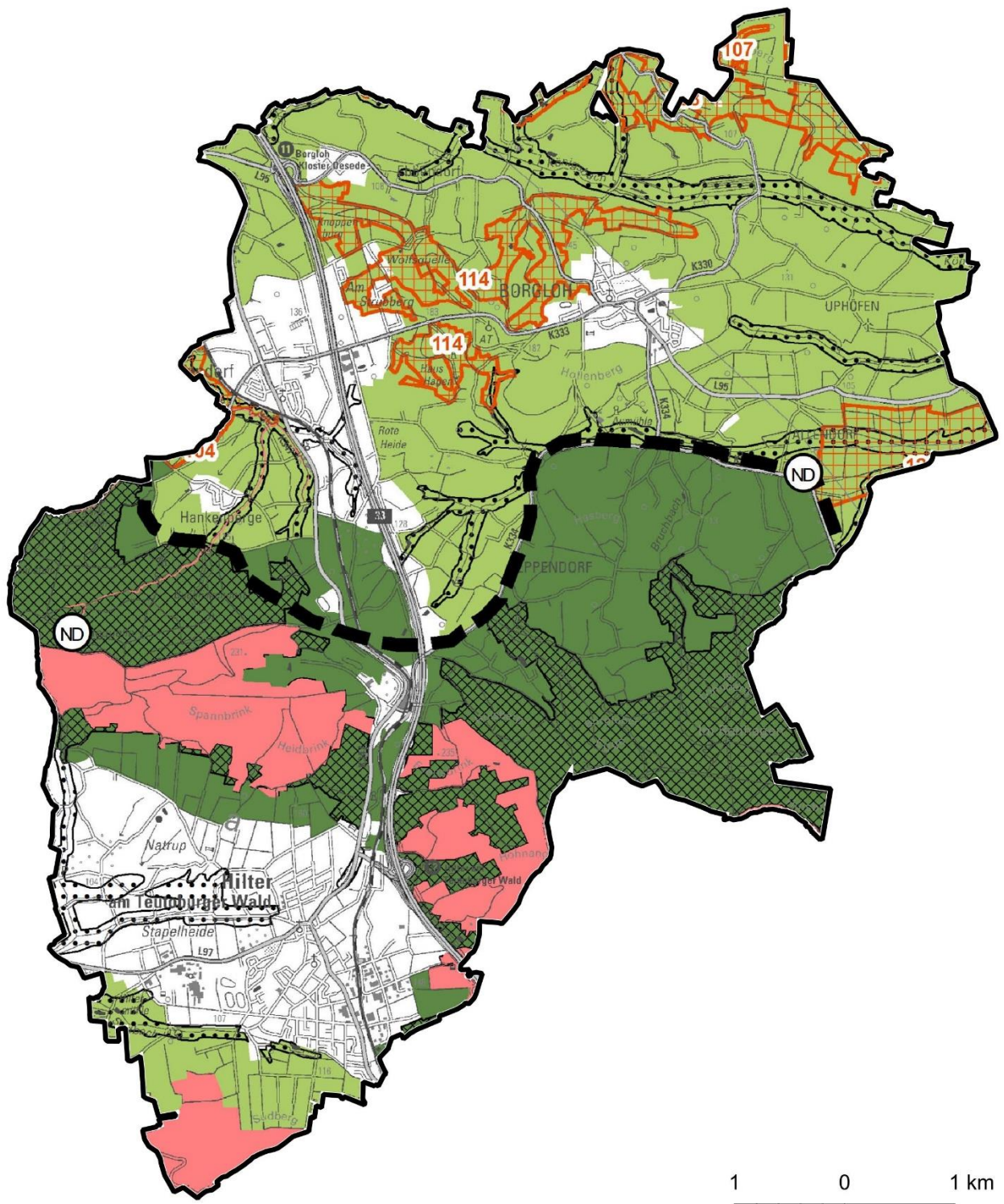
Eine in Klammern an den Code angefügte 1 oder 2 verweist auf eines der folgenden vorrangigen Ziele:

- 1 = Offenhaltung der Landschaft für besondere Vorkommen von gast-, Wiesen- und Feldvögeln
- 2 = Anpassung der Nutzung auf potentiell kohlenstoffreiche Böden

Die Zielkategorien umfassen folgende Einstufungen:

	Sicherung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope
	Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche dieser Gebiete
	Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und sehr hoher bis hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft
	Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter
	Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter

Umsetzung des Zielkonzepts (bereits geschützte Teile sowie schutzwürdige Bereiche von Natur und Landschaft):



Eine Umsetzung des Zielkonzepts geht mit dem Schutz bedeutsamer Bereiche von Natur und Landschaft einher. Neben den bereits jetzt einem Schutzstatus unterliegenden Teilen von Natur und Landschaft grenzt die Karte zur Umsetzung des Zielkonzepts weitere schutzwürdige Bereiche von Natur und Landschaft (rot schraffiert) ab.

Im Gemeindegebiet Hilter konzentrieren sich diese schutzwürdigen Bereiche auf den nördlichen Teil des Gemeindegebietes und umfassen folgende Flächen:

Nr.	Name / Verortung	Beschreibung
104	Düte mit Nebenbächen (Nordwesten)	Das Gebiet liegt in mehreren Teilflächen entlang des FFH-Gebietes DE-3613-332 „Düte mit Nebenbächen“ (Nr. 334). Es handelt sich um mesophile und nasse Grünlandbereiche sowie Sumpfflächen. In den bewaldeten Abschnitten stocken Erlen- und Eschenwälder, Erlen-Bruch- sowie Buchenwälder. In vielen Fällen handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotope. Bedeutung besteht für den Waldverbund und feuchten Offenlandverbund sowie für die Fischfauna in den Oberläufen der Düte.
107	Weinberg (kleinflächiger Bereich am Weinberg im äußersten Norden des Gemeindegebietes)	Die Erhebung Weinberg liegt zwischen Holte und Dratum-Ausbergen und ist eingebettet in eine reichstrukturierte, halboffene Landschaft. Es handelt sich um einige mesophile Grünlandflächen mit Bedeutung für den trockenen Offenlandverbund. Im Gebiet befindet sich zudem ein kleinerer Steinbruchbereich.
108	Finkensundern nördliche Gemeindegrenze im Übergang zur Gemeinde Bissendorf)	Am Südhang des Weinberges, oberhalb des Königsbachtals, befinden sich einige, überwiegend als Buchenwald ausgeprägte Waldbereiche, eingebettet in eine reichstrukturierte halboffene Landschaft. In den Tälern des Gebietes befinden sich mehrere Quellbereiche, im Offenland einige Grünlandflächen. Bedeutung besteht für den Waldbiotopverbund.
114	Wälder zwischen Borgloh, Wellendorf und Ebbendorf	Zwischen Borgloh, Wellendorf und Ebbendorf befinden sich in Hang- und Tallage verschiedene Waldbereiche in linearer Struktur. Dabei handelt es sich überwiegend um Buchenwälder, aber auch Erlen- und Eschenwälder sowie Laub- und Nadelforste. Eingestreut liegen verschiedene, oft mesophile Grünlandflächen. Das Gebiet ist von Bedeutung für den Waldbiotopverbund
122	Aubachtal (östlich Allendorf)	Das Gebiet umfasst einen überwiegend ackerbaulich genutzten Teil der Niederung von Au- und Harrelbach zwischen Allendorf und Gut Auburg. Der Aubach ist Bestandteil des Fließgewässerverbundes. Das Gesamtgebiet ist für Brutvögel von Bedeutung.

Neben den schutzwürdigen Bereichen grenzt der LRP zudem Schwerpunktbereiche für weitere Maßnahmen ab, die sich im Gemeindegebiet Hilter auf Schwerpunktbereiche zur Umsetzung von Maßnahmen zur Auen- und Fließgewässerentwicklung (schwarze Punktschraffur) konzentrieren.

### 2.3.3 Weitere Fachpläne

Weitere für die vorbereitende Bauleitplanung relevante Fachpläne und Infosysteme sind z. B.

- Umgebungslärmkartierung Niedersachsen (2022),
- Hochwasserrisiko- und Gefahrenkartenkarten,
- Denkmalatlas Niedersachsen / Baudenkmalliste Landkreis Osnabrück
- Kompensationsflächenkataster des Landkreises Osnabrück etc.,

die bereits in die Planungen einbezogen wurde oder erforderlichenfalls im weiteren Planungsprozess mehr oder weniger detailliert mitbetrachtet werden (im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zu klären).

## 3. **Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Basisszenario) und überschlägige Prognose von Umweltauswirkungen geplanter Bauflächenausweisungen**

Entsprechend der Vorgaben der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c) Nr. 2 BauGB enthält der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen. Grundlage ist eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario). Die zu betrachtenden Schutzgüter der Umweltprüfung sind: Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch/menschliche Gesundheit, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen. Als weiteres Schutzgut zu berücksichtigen sind, auch bei den Wechselwirkungen, zudem die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete gemäß BNatSchG.

Eine detaillierte Beschreibung der gesamtgemeindlichen Bestandssituation erfolgt zur frühzeitigen Beteiligung nicht und kann auch nicht Bestandteil einer Umweltprüfung sein, die sich in ihren Betrachtungen grundsätzlich auf das bezieht, was die Planung erfordert. Eine dezidierte Beschreibung der gesamtgemeindlichen Situation von Natur und Landschaft ist Aufgabe der kommunalen Landschaftsplanung, die sich eingehend mit dem Zustand von Natur und Landschaft auseinandersetzt. Der vorliegende Vorentwurf fußt im Wesentlichen auf den Aussagen des aktuellen Landschaftsplans (s. o.) und Auswertungen vorhandener Daten zu ausgewählten Schutzgütern (insbes. Schutzausweisungen Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser), die auch bei der Auswahl geeigneter neuer Bauflächen herangezogen wurden.

### 3.1 Methodik

Nachfolgend werden alle in die frühzeitige Beteiligung gegebenen potentiellen neuen Bauflächen in Form von Steckbriefen beschrieben und bewertet und auf Grundlage der Bestanderfassung und -bewertung und der möglichen Wirkfaktoren der Planung überschlägige auf mögliche Umweltauswirkungen hin überprüft. Hierbei geht es aufgrund der groben Planungsschärfe der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht immer um detaillierte Prognosen zu erwartender Auswirkungen, sondern insbesondere um eine Abschätzung der grundsätzlichen Machbarkeit der Planung. In diese Betrachtung einbezogen wird auch die fachgutachterliche Einschätzung artenschutzrechtlicher Belange, die als Anlage Bestandteil der Begründung ist. Jede Baufläche wird in dieser Form einer eigenen kurzen Umweltprüfung unterzogen und im Fazit zudem auf ihre Eignung als Baufläche hin beurteilt.

Die Beschreibung und Bewertung des Basisszenarios der betrachteten Bauflächen basiert auf:

- eigenen Ortsbegehungen im Sommer 2023 der potentiellen Bauflächen (einzelne Nacherfassungen 2024),
- einer fachgutachterlichen Einschätzung der Flächen aus Sicht des Artenschutzes (faunistische Potentialanalysen aufgrund von Ortsbegehungen 2023, einzelne Teilflächen 2024)
- sowie der Auswertung vorhandener Daten/Fachinformationssysteme (siehe Kapitel 4.2).

### Schutzgut Mensch:

Zu betrachten sind Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt. Hinsichtlich der Bedeutung eines Planungsraumes für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Auswirkungen der Planung auf den Menschen und sein Wohlbefinden sind die Wohn-/Wohnumfeldfunktion (insbesondere die Aspekte gesundes Wohnen/Immissionsschutz) und die (Nah)Erholungsfunktion einschließlich bestehender Vorbelastungen von Relevanz. Folgende Grundlagen werden im Wesentlichen zu Rate gezogen:

- Lärmimmissionen: Umgebungslärmkarte 2022 (digitaler landesweiter Datenbestand des Berechnungsergebnisses  $L_{den}$  (day, evening, night) 2022 nach EU- Umgebungslärmrichtlinie (2002/49/EG, 34. BImSchV)),
- Geruchsmissionen: überschlägige Überprüfung auf entsprechende Emissionsorte (Industrie, Landwirtschaft)
- Freizeit-/Erholungsnutzung: Auswertung vorhandener Karten, Ortsbegehung (Wanderwege, Freizeiteinrichtungen, ...)

### Schutzgut Boden:

Der Boden erfüllt gemäß Bodenschutzgesetz natürliche Funktionen als Lebensgrundlage für die biotischen Schutzgüter und den Menschen, als Bestandteil des Naturhaushaltes (Wasser- und Nährstoffkreisläufe) und als Schutzmedium insbesondere für das Schutzgut Grundwasser (Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften) und ist Grundlage anthropogener Nutzungsfunktionen. Zudem kann ein Boden natur- und kulturgeschichtliche Archivfunktionen aufweisen.

- Eine Beschreibung und wertende Einordnung des Bodens erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage der digitalen Bodenkarte 1 : 50.000 (BK50) des Landes Niedersachsen und den zugehörigen Auswertekarten. Die BK50 wird hinsichtlich des flächenbezogenen Vorkommens ausgewertet, die im Bereich der Bauflächen vorkommenden Böden werden zudem anhand der zugehörigen schematischen Bodenprofile (Darstellung des Bodenaufbaus u. a. mit Horizontierung, Bodenarten, geologischer Herkunft für den oberen 2-m-Raum) beschrieben. Eine erste Bewertung der betroffenen Böden orientiert sich an der Karte der Suchräume für schutzwürdige Böden. Zusätzlich werden Aussagen des LRP zur Bodenfunktionsbewertung hinzugezogen, sofern die Karte zur Bodenfunktionsbewertung den jeweils betroffenen Böden eine regional erhöhte Schutzwürdigkeit (Wertstufe 3), eine regional hohe Schutzwürdigkeit (Wertstufe 4) oder eine regional höchste Schutzwürdigkeit (Wertstufe 5, höchstmögliche Bedeutung) zuweist.
- Vorbelastungen: Anhand einer Auswertung des Altlastenverzeichnisses des Landkreises Osnabrück wird ermittelt, ob das Thema Altlasten eine Rolle für die jeweilige Baufläche spielen kann. Betrachtet werden Altstandorte (punktuelles Verzeichnis von Gewerbestandorten, von denen möglicherweise Belastungen ausgehen können) und Altablagerungen. Das Altlastenkataster unterscheidet hierbei verschiedene Stati, denen in Bezug auf die Altablagerungen pauschale Wirkradien zugeordnet werden. Eine Verortung der Altstandorte und -ablagerungen inklusive Status kann der Begründung, Kapitel 9 entnommen werden. Im Gemeindegebiet kommen für Altablagerungen folgende Stati mit entsprechenden Wirkradien vor: Verdachtsfläche (Radius 500 m), Altablagerung in Beobachtung (Radius 250 m), gesicherte Altablagerungen (Radius 50 m) sowie nachweislich unbelastete Flächen.
- Auswirkungsprognosen anhand des grob zu erwartenden Versiegelungsgrades:
  - Wohnbauflächen: übliche GRZ = 0,4 plus Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO → zulässiger Versiegelungsgrad von bis zu 60 % der Wohngrundstücke; hinzugerechnet wird ein pauschaler Flächenanteil für Versiegelung durch künftige Verkehrsflächen. Vereinfacht wird eine Versiegelung von 75 % der Bauflächen angenommen
  - Gewerbliche Bauflächen: GRZ bis 0,8 → zulässiger Versiegelungsgrad von bis zu 80 % der gewerblichen Bauflächen, hinzugerechnet wird ein pauschaler Flächenanteil für



Versiegelung durch künftige Verkehrsflächen. Vereinfacht wird eine Versiegelung von 90 % der Bauflächen angenommen

### Schutzgut Wasser:

Das Schutzgut Wasser wird separat nach seinen Teilschutzgütern Oberflächenwasser und Grundwasser betrachtet. Ggf. im Wirkraum der Planung vorkommende Oberflächengewässer sind nach ihrer Struktur und Lebensraumqualität zu beurteilen. Zur Einschätzung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser betrachtet die Umweltprüfung die Grundwasserschutzfunktion<sup>8</sup>, die Grundwasserneubildungsfunktion<sup>9</sup> und die Grundwasserdargebotsfunktion<sup>10</sup>. Eine Beschreibung und Bewertung erfolgen auf Basis von Auswertungen vorhandener Kartenwerke; von vorrangiger Relevanz sind hierbei:

#### Oberflächengewässer:

- das Vorhandensein von Oberflächengewässern (Fließgewässer, Stillgewässer) / Überflutungs-/Hochwasserrisikobereichen innerhalb der Bauflächen oder im unmittelbaren Umfeld/Wirkbereich; bedeutsam insbesondere: nach EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtige Gewässer (Vorgabe für diese Gewässer: Verbesserungsgebot = Erreichen eines guten chemischen und ökologischen Zustandes bzw. Potentials bis 2021 bzw. in Ausnahmefällen bis 2027 und Verschlechterungsverbot, d. h. der Zustand der Wasserkörper darf nicht verschlechtert werden)
- für ausgewählte Fließgewässer Nutzung vorhandener Daten der zwischen 2010 und 2014 erfolgten Gewässerstrukturgütekartierung des Landes Niedersachsen, NLWKN (Gewässerstruktur = morphologische Ausprägung eines Gewässers mitsamt seiner Aue, seinen Ufern und seinem Bett; neben der Qualität des Wassers ist die Gewässerstruktur wesentliche Grundlage für die Besiedlung mit einer gewässertypischen Flora und Fauna); Einordnung in die Güteklassen 1 (unverändert) bis 7 (vollständig verändert); herangezogen wird zunächst einmal nur die Gesamtbewertung, eine detaillierte Beschreibung unterteilt in Bewertung Sohle, Ufer, Umland erfolgt nicht

#### Grundwasser:

- Grundwasserergiebigkeit/Grundwasserneubildung (Angaben der Hydrogeologischen Karte von Niedersachsen 1 : 50 000 HK50 zu Beobachtungsdaten der mittleren jährlichen Grundwasserneubildung 1991 – 2020 nach Methode mGROWA22; Prognosen für die Zukunft werden zum jetzigen Verfahrenszeitpunkt nicht mitbetrachtet), Vorhandensein von Wasserschutzgebieten, ggf. Trinkwassergewinnungsgebieten; Schutzpotential der grundwasserüberdeckenden Schichten (= Bewertung der anstehenden Gesteine nach Beschaffenheit und Mächtigkeit im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befruchtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen; das Grundwasser gilt dort als gut geschützt, wo gering durchlässige Deckschichten über dem Grundwasser die Versickerung behindern und wo große Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche eine lange Verweilzeit begünstigen; Auswertung der Hydrogeologischen Übersichtskarte 1 : 200.000 HUEK200 zum Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung); mögliche Grundwasserbeeinflussung des Bodens durch hohe Grundwasserstände/Vernässung und

---

<sup>8</sup> abhängig von Eigenschaften des Bodens hinsichtlich Filter-, Puffer- und Umwandlungsvermögen, Wasserdurchlässigkeit und dem Grundwasserflurabstand.

<sup>9</sup> abhängig von Versickerung, Verdunstung und klimatischen Verhältnissen

<sup>10</sup> Funktion als nutzbarer Wasservorrat für Naturhaushalt und Mensch, basierend auf Faktoren wie Grundwasserneubildung und Züsickerung aus oberirdischen Gewässern

insbesondere vorhandene Standortpotentiale für grundwasserabhängige Ökosysteme als wichtiger Lebens- und Rückzugsort für seltene und bedrohte Tier- und Pflanzenarten wird unter Schutzgut Boden betrachtet

- unter dem Teilschutzgut Grundwasser wird auch die Grundwasserbeeinflussung des Bodens und damit einhergehende Standortpotenziale für grundwasserabhängige Landökosysteme wichtiger Lebens- und Rückzugsort für seltene und bedrohte Tier- und Pflanzenarten betrachtet. Diese Ökosysteme aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung unter besonderen Schutz und sind entsprechend in Planungsverfahren zu berücksichtigen (Auswertekarten „Standortpotenziale Grundwasserabhängige Landökosysteme“ im Maßstab 1 : 50.000 - Bestand / Bewertung der er Vulnerabilität gegenüber Gefahren sind durch Absenkung des Grundwassers und Veränderungen des Klimas)

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt) und besonderer Artenschutz:

Zur Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere ist die Einordnung der Lebensraumqualitäten im Planungsraum maßgeblich. Grundlage für die Bewertung des Bestandes und die voraussichtliche Eingriffsschwere ist die Erfassung und Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotopstrukturen, die auch Rückschlüsse auf die faunistische Bedeutung des Plangebietes und seiner Umgebung zulässt.

Seit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzrecht ist die Beachtung des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 und 45 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist für nach den Vorschriften des BauGB zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, Vorhaben während der Aufstellung eines Bebauungsplans, Vorhaben im Innenbereich) die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen. Aufgabe auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist es, eine grundsätzliche Machbarkeit der geplanten Flächennutzungen aus Sicht des Artenschutzes zu prüfen. Es ist zu ermitteln, ob durch eine Umsetzung der Planung gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG) verstoßen wird und ggf. naturschutzfachliche Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 BNatSchG festzustellen sind.

Eine Einschätzung der Lebensraumqualitäten im Bereich der Bauflächen erfolgt auf folgenden Grundlagen:

- Auswertung vorhandener Daten, vorrangig Schutzausweisungen,
- eigene Ortsbegehungen
- fachgutachterliche Einschätzung von Lebensraumpotentialen und artenschutzrechtlichen Risikopotentialen durch Umsetzung der Planung: durch ein Fachbüro erfolgte eine Betrachtung sämtlicher im Zuge der Vorplanung betrachteter Bauflächen im Hinblick auf deren Lebensraumbedeutung und die artenschutzrechtliche Konfliktrichtigkeit. Im Ergebnis erfolgte eine tabellarische Einordnung aller Flächen im Hinblick auf diese Aspekte. Die artenschutzrechtliche Einschätzung ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung. Die Ergebnisse fließen in die jeweiligen Steckbriefe der einzelnen Bauflächen ein. Einstufung Risikopotential: grün = keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, gelb = artenschutzrechtliche Konflikte möglich, rot = artenschutzrechtliche Konflikte wahrscheinlich, zweifarbig = auf Grundlage vorliegender Informationen nicht eindeutig beurteilbar; Erhalt von konfliktrichtigen Teilflächen führt zu geringerer Risikoeinstufung.

#### Natura 2000:

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Natura 2000-Schutzgebietsnetzes liegt dann vor, wenn durch das Vorhaben ausgelöste Veränderungen und Störungen aufgrund ihres Ausmaßes oder ihrer Dauer dazu führen, dass ein Natura 2000-Gebiet seine Funktionen in Bezug auf die Erhaltungsziele oder

die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen kann. Zusammen mit wird anhand von Wirkweise und -reichweite der Planungen und der Entfernung des Natura 2000-Gebietes zur jeweilig betrachteten Baufläche abgeschätzt, ob Beeinträchtigungen der Entwicklungsziele des FFH-Gebietes bei Umsetzung der Planung entstehen können.

#### Schutzgut Klima/Luft:

Die klimatische und lufthygienische Funktionsfähigkeit eines Planungsraumes ist vorrangig im Hinblick auf mesoklimatische Bedingungen (Lokal-/Gelände-/Stadtklima) zu beurteilen, welche entscheidend für die Lebensqualität in einem Raum sind. Hier kommt Flächen mit günstiger klimatischer und lufthygienischer Wirkung (Ausgleichsräume) eine wichtige Bedeutung zu. Dazu zählen insbesondere Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete und Luftleitbahnen, die eine positive Wirkung auf belastete Siedlungsräume entfalten. Zu betrachten sind auch Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima sowie eine etwaige Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels. Eine weitere Beurteilungsgrundlage des Schutzgutes Klima/Luft ist die aktuelle Luftbelastung mit Schadstoffen.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Neben einer Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ist die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ein zentraler Aspekt des Natur- und Landschaftsschutzes. Eine Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt verbal-argumentativ anhand der Eigenart der vorhandenen Landschaftsbildeinheiten (charakterisiert durch die Indikatoren Natürlichkeit, historische Kontinuität und Vielfalt) und der Freiheit von Beeinträchtigungen<sup>11</sup>.

- vorrangig basierend auf Einschätzungen des Landschaftsrahmenplans und eigenen Ortsbegehungen
- Lage im Landschaftsschutzgebiet führt zu erhöhter Erschwernis

#### Schutzgut Kultur-/Sachgüter

Unter Kulturgütern werden an dieser Stelle im Wesentlichen Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart (z.B. Landwehren, Wallhecken, Wölbäcker, traditionelle Wegebeziehungen) im Sinne eines eher umweltspezifischen Denkmalschutzes und historischen Landschaftsschutzes verstanden.

Unter Sachgütern werden vom Menschen geschaffene körperliche Gegenstände gefasst, deren Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegt wie z.B. Gebäude, Brücken, Verkehrswege, ggf. bewegliche Gegenstände sowie sonstige funktional oder kulturhistorisch bedeutsame Objekte, die nicht gesetzlich geschützt sind.

Im Zuge der Steckbrieferstellung liegt der Fokus vor allem auf dem Teilschutzgut Kulturgüter:

- Kultur-/Baudenkmale: Liste der Baudenkmale in Hilter (Landkreis Osnabrück), Denkmalatlas Niedersachsen
- Bodendenkmale: Rückschlüsse auf höhere Vorkommenswahrscheinlichkeiten im Falle von anstehendem Plaggenesch

---

<sup>11</sup> vgl. KÖHLER, B. & A. PREISS (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Grundlagen und Methoden zur Bearbeitung des Schutzgutes „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ in der Planung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. 20. Jg. Nr. 1: 1-60.

## Schutzgut Fläche

Mit Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der EU vom 15.05.2014 in deutsches Recht wurde über die BauGB-Novelle 2017 das Schutzgut „Fläche“ in den Prüfkatalog der Umweltprüfung aufgenommen. Im Vordergrund steht hier der flächensparende Umgang mit Grund und Boden, wie er bereits in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB vorgesehen ist. Die andauernde Flächeninanspruchnahme durch Ausweitung von Verkehr und Siedlungsnutzungen belastet Umwelt und noch verbliebene natürliche Lebensräume. Mit dem 30-ha-Ziel der Bundesrepublik Deutschland<sup>12</sup> wird ein Maßstab für nachhaltige Entwicklung in Stadt und Land durch sparsamen Umgang mit der Ressource Fläche gesetzt, der nun auch konkret in der Umweltprüfung zu berücksichtigen ist. Auf diesem Wege besteht die Möglichkeit, dem Freiraumschutz durch eine intensivere Beleuchtung ein stärkeres Gewicht einzuräumen.

Eine standardisierte Bewertungsmethodik für die Umweltprüfung z.B. anhand von Flächenneuanspruchnahme, Flächennutzungsqualität und Nutzungseffizienz (Versiegelungsanteil, Dichtewerte) liegt derzeit (noch) nicht vor<sup>13</sup>. Wesentliche Planungsebene dürfte insbesondere im Hinblick auf die beiden erstgenannten Punkte bereits die übergeordnete Ebene der Flächennutzungsplanung (sowie weiterhin übergeordnete Planungen wie die Regionalplanung mit Strategischer Umweltprüfung) sein. Hier ist zu prüfen, in welchem Ausmaß Flächeninanspruchnahmen überhaupt notwendig sind, ob und wie eine Nutzung vorhandener Infrastrukturen möglich ist (und damit eine weitere Flächeninanspruchnahme für zusätzliche Infrastruktur minimiert wird) und inwieweit eine Flächenwertigkeit ausgewählter Bauflächen mehr oder weniger betroffen ist.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche stehen ansonsten in enger Verquickung mit anderen Schutzgütern, insbesondere dem Schutzgut Boden, und werden in den jeweiligen Zeilen dieser Schutzgüter behandelt.

## Wechselwirkungen / kumulative Wirkungen:

Zwischen den Schutzgütern der Umweltprüfung bestehen zahlreiche mögliche Schnittstellen und gegenseitige Beeinflussungen. Da vorhabenbedingte Auswirkungen auf ein Schutzgut auch Folgewirkungen für andere, in Wechselwirkung stehende Schutzgüter haben können, sind Wechselwirkungen auch im Rahmen der Auswirkungsanalyse zu betrachten. So sind aufgrund der Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern auch indirekte Wirkungen, kumulative Auswirkungen und eventuelle Wirkungsverlagerungen zwischen Schutzgütern zu prüfen.

Eine Kumulierung mit benachbarten Vorhaben ist dann zu prüfen, wenn im Wirkraum der Planung weitere Vorhaben in Planung sind. Bestehende Nutzungen werden, soweit relevant, als Vorbelastung unter den jeweiligen Schutzgütern betrachtet.

## Störfallrisiken:

Im Zuge raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen sind diese gemäß § 50 Satz 1 BImSchG so zu verorten, dass betriebs- oder unfallbedingte schädliche Umwelteinwirkungen auf wichtige Gebiete für die Funktionen Wohnen, öffentliche Nutzung (Gebiete/Gebäude), Verkehr, Freizeitnutzung und Naturschutz soweit wie möglich vermieden werden. Unbeschadet dieser Vermeidungsvorgabe sind

---

<sup>12</sup> Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung: In der im Jahr 2002 verabschiedeten nationalen Nachhaltigkeitsstrategie „Perspektiven für Deutschland“ schrieb die Bundesregierung zum Jahr 2020 das Ziel fest, den Flächenverbrauch in der BRD auf 30 ha/Tag zu senken. Mit der Neuauflage der Nachhaltigkeitsstrategie von 2016 formuliert die „Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie“ die Zielerreichung von weniger als 30 ha/Tag bis zum Jahr 2030. Der durchschnittliche tägliche Flächenverbrauch lag im Vier-Jahresmittel (bei insgesamt rückläufiger Tendenz seit 2004) bei 62 ha zwischen 2013 und 2016 (Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaechen-boden-land-oekosysteme/flaechen/siedlungs-verkehrsflaeche#textpart-2>, Abruf: 03/2019)

<sup>13</sup> vgl. z.B. REPP, A. & W. DICKHAUT (2017): „Fläche“ als komplexer Umweltfaktor in der Strategischen Umweltprüfung? Begriffliche Komponenten, gegenwärtige Bewertungspraxis und Optionen einer Ausgestaltung als Schutzgut. In: UVP-report 31 (2): 136-144

gemäß Anlage 1 zum BauGB Auswirkungen zu beschreiben, die durch die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Einordnung der Umwelterheblichkeiten/Restriktionen je Schutzgut:

Für jedes Schutzgut erfolgt eine überschlägige Abschätzung möglicher Umweltauswirkungen und deren Erheblichkeit. Es wird unterschieden in

- keine negativen Auswirkungen zu erwarten
- o geringe / nicht erhebliche Auswirkungen zu erwarten
- x erhebliche Auswirkungen zu erwarten

Fazit / Einschätzung einer Eignung der Baufläche aus Umweltsicht:

Unter Berücksichtigung vorgeschlagener Möglichkeiten zur Vermeidung/Minderung oder auch zur planinternen Kompensation wird anhand der überschlägig prognostizierten Umweltauswirkungen eine finale Einschätzung abgegeben, ob eine Eignung bzw. eine bedingte Eignung der Fläche für eine Ausweisung als Baufläche besteht.

geeignet
bedingt geeignet (mit Nennung der wesentlichen Konfliktbereiche)
ungeeignet (unter den genannten Bedingungen)

Aufgrund schwerwiegender Restriktionen gänzlich ungeeignete Flächen wurden gar nicht erst in die stadtplanerische Auswahl aufgenommen, die ihrerseits einer finalen Flächenauswahl ebenfalls eine Auswahlmatrix zu Grunde legt, welche unter anderem auch Naturschutzbelange mit einbezieht. Vereinzelt Flächen weisen jedoch im Falle einer vollflächigen Inanspruchnahme eine Nicht-Eignung auf, der Steckbrief weist dann unter Nennung der entsprechenden Voraussetzungen eine zweifarbige Einordnung (gelb-rot) aus.

### 3.2 Einzelflächenbetrachtung / Steckbriefe

#### 3.2.1 Ortsteil Hilter

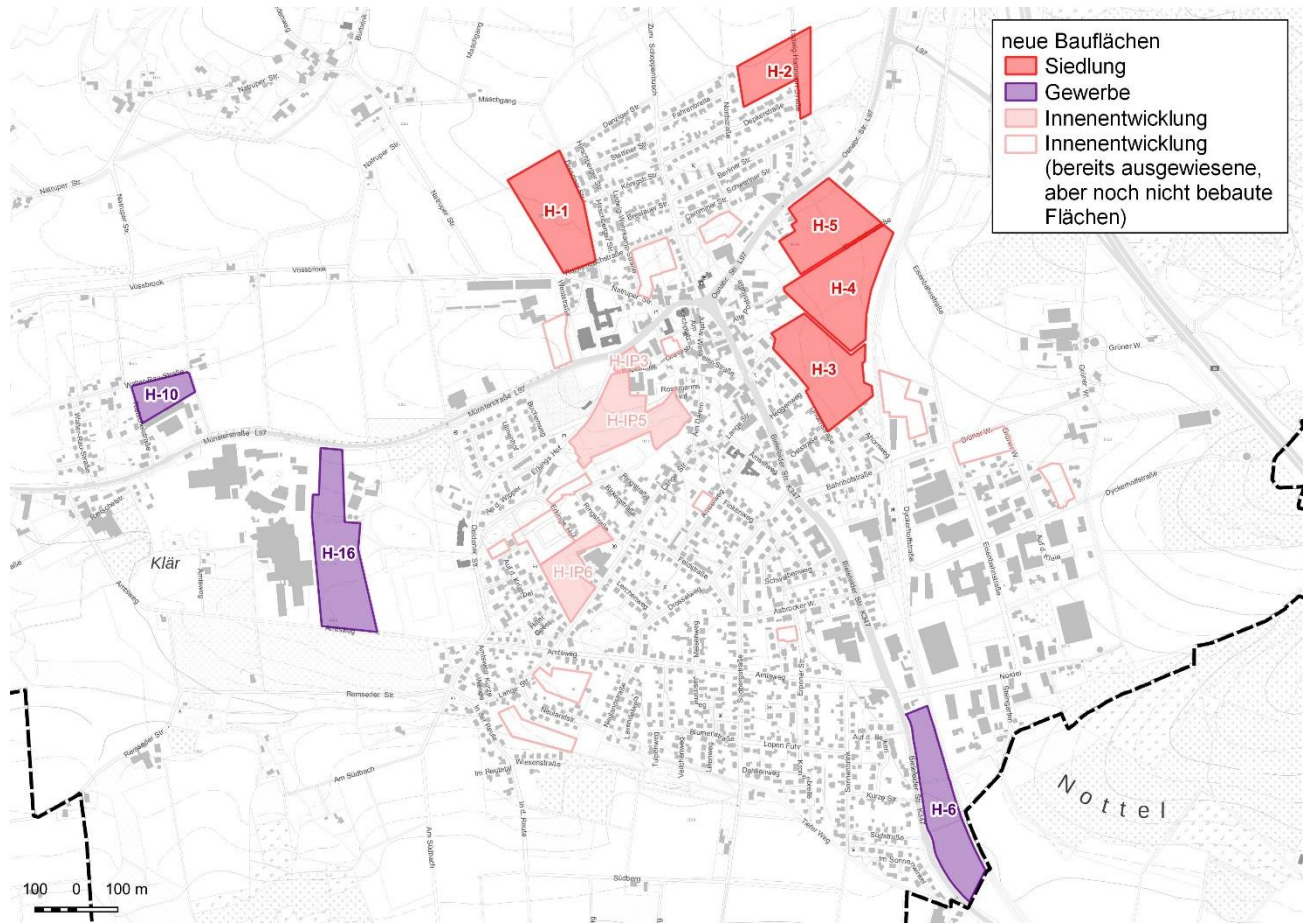
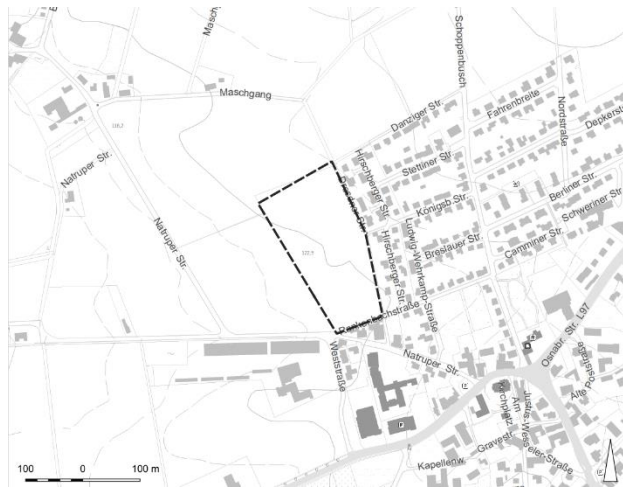


Abb.: Bauflächen OT Hilter

**OT Hilter - Fläche Nr. 1**

**Lage / Ziele und Inhalte der Planung**

Lage im Norden des Siedlungsbereiches von Hilter, Siedlungsrandbereich westlich *Dresdner Straße*, nördlich *Rankenbachstraße*; westliche Erweiterung eines vorhandenen Baugebietes mit Anschluss an die *Rankenbachsiedlung*  
 Ziele und Inhalte der Planung: Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche, Größe ca. 3,28 ha  
 Wesentliche Wirkfaktoren: Baubetrieb (Flächeninanspruchnahme, Emissionen), Errichtung neuer Gebäude und Verkehrswege mit entsprechender Versiegelung



**Aktuelle Nutzung**

Vollständig intensive ackerbauliche Nutzung ohne nennenswerte Saumstrukturen (2023: Spargelanbau)  
 umgebende Flächen: nördlich und westlich Ackerfläche, östlich und südlich Siedlung



Foto: Blick über die Baufläche von der *Rankenbachstraße* aus in Richtung Norden

**Planerische Vorgaben:**

**Übergeordnete Planungen/Fachpläne:**

- RROP: unmittelbar nördlich der Baufläche Verlauf einer laut RROP erforderlichen Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (Fortführung L 97); verworfen im aktuellen Entwurf 2024
- Straßenlärmkarte Niedersachsen: keine nennenswerten Immissionen durch Landesstraße 97 *Osnabrücker Straße*
- LRP: Teilbereich im Süden Schwerpunktbereich zur Sicherung und Entwicklung einer auenangepassten Nutzung (*Rankenbach*)

**Schutzgebiete/-objekte/-festsetzungen inkl. Natura 2000:**

- Plangebiet und unmittelbar angrenzende Flächen: n. v.
- nächstgelegene naturschutzrechtliche Schutzgebiete: 600 m nördlich LSG „Teutoburger Wald“, innerhalb des LSG ca. 900 m nördlich FFH-Gebiet „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“

**Überschlägige Prognose und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung**

Schutzgut	Bestand	Auswirkung	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- unmittelbare Benachbarung zu bestehendem Baugebiet mit entsprechender Wohnumfeldfunktion</li> <li>- Vorbelastung: verkehrsbedingter Schalleinfluss der ca. 200 m südlich gelegenen L 97 ist als unerheblich einzustufen (Lärmkarte, bestehende Wohngebiete mit gleicher bzw. geringerer Entfernung zur Emissionsquelle)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mögliche verkehrsbedingte Schallimmissionen minderbar durch Vorkehrungen des Schallschutzes</li> </ul>	-

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine spezielle Funktion im Hinblick auf die Freizeit- und Erholungsnutzung</li> </ul>		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>– südliches Drittel (ca. 0,88 ha): tiefer Gley (G4), vorherrschende Bodenart: Mittel-/Feinsand, Grundwasserbeeinflussung: mittlerer Grundwasserhoch-/tiefstand: 5 dm bzw. 11 dm u. GOF (MHGW wurde abgesenkt)</li> <li>– restliche Fläche: Mittlerer Brauner Plaggenesch unterlagert von Pseudogley-Parabraunerde (Eb3/S-L), Plaggenauflage und Lösslehm bis ca. 160 cm Tiefe geprägt durch tonigen Schluff, darunter lehmiger Sand aus Geschiebelehm, keine Grundwasserbeeinflussung, schutzwürdig aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung und einer äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit; LRP: regional hohe Schutzwürdigkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bodenversiegelungen durch Errichtung von Wohngebäuden, Nebenanlagen etc. und Verkehrsflächen mit entsprechendem Totalverlust von Bodenfunktionen auf einer Fläche von bis zu ca. 2,46 ha</li> <li>– baubedingte Beeinträchtigungen weitgehend durch Vorkehrungen des Bodenschutzes vermeidbar/minderbar</li> </ul>	x
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>– unmittelbar südlich der Baufläche verläuft der <i>Rankenbach</i>, der seinen Ursprung innerhalb der Ortschaft an der <i>Camminer Straße</i> hat und mit westlicher Fließrichtung nach ca. 4,5 km in dem <i>Remseder Bach</i> mündet <ul style="list-style-type: none"> <li>– nach WRRL berichtspflichtiges Gewässer</li> <li>– Gewässerstrukturgüte: Gesamtbewertung auf Höhe der Baufläche: Güteklasse 7 (vollständig verändert), im weiteren Verlauf Güteklasse 6 (sehr stark verändert) (im LRP im weiteren Verlauf als naturnahes Gewässer dargestellt)</li> <li>– laut Entwurf RROP 2024 Vorranggebiet für den Biotopverbund</li> </ul> </li> <li>– Grundwasser: überwiegend sehr hohe Grundwasserneubildung (&gt; 250 – 300 mm/a), mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– je nach Versickerungsmöglichkeiten unterschiedlich starke Beeinträchtigung; Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Ableitung anfallender Oberflächenwässer kann zu Beeinträchtigungen führen (geringere Bodenwasserbildung, geringere Wasserzufuhr <i>Rankenbach</i>), näher zu prüfen</li> <li>– ggf. Teilverrohrung des <i>Rankenbaches</i> für Baugebietszufahrt</li> </ul>	o - x
Arten und Lebensgemeinschaften (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer Lebensraumbedeutung,</li> <li>– angrenzend Fließgewässer mit geringer ökologischer Qualität</li> <li>– keine Gehölze vorhanden</li> <li>– potentielle Eignung für Wiesen-/Offenlandvögel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine Beeinträchtigung wertvoller Biotope</li> <li>– potentieller Lebensraumverlust für Offenlandarten</li> </ul>	o - x
Besonderer Artenschutz			
Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nächstgelegenes Gebiet: 900 m nördlich FFH-Gebiet „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– aufgrund der eher geringen Wirkreichweite eines Wohnbaugebietes keine Beeinträchtigungen der Schutzziele zu erwarten</li> </ul>	-
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ackerfläche → Freilandklimatop mit einem extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringen Windströmungsveränderungen → damit verbunden intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion</li> <li>– der LRP weist in der Detailkarte Lokalklima OT Hilter keine explizite Funktion als Ausgleichsraum aus</li> <li>– von einer lufthygienischen Vorbelastung ist nicht auszugehen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überbauung einer siedlungsnahen Kaltluftproduktionsfläche ohne explizite Ausgleichsfunktion, im Umfeld bleiben großräumig Ackerflächen und damit Kaltluftproduktionsflächen erhalten</li> </ul>	o
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Landschaftsbildeinheit 8.5 „Rothenfelder Vorland“, mittlere Bedeutung</li> <li>– Lage im Siedlungsrandbereich, Übergang von Wohnbaugebiet zu freier Landschaft</li> <li>– keine landschaftsbildprägenden Strukturen, keine landschaftliche Einbindung des vorhandenen Siedlungsrandes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erweiterung eines vorhandenen Baugebietes,</li> <li>– keine landschaftsbildprägenden Strukturen betroffen</li> <li>– Bebauung der freien Landschaft</li> </ul>	o
Kultur/Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bau-/Kulturdenkmale nicht vorhanden</li> <li>– möglicherweise Vorkommen von Bodendenkmalen (Plaggenesch)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine erheblichen Betroffenheiten zu erwarten, sofern im Falle des Vorkommens von Bodendenkmalen eine ausreichende Sicherung erfolgt</li> </ul>	-

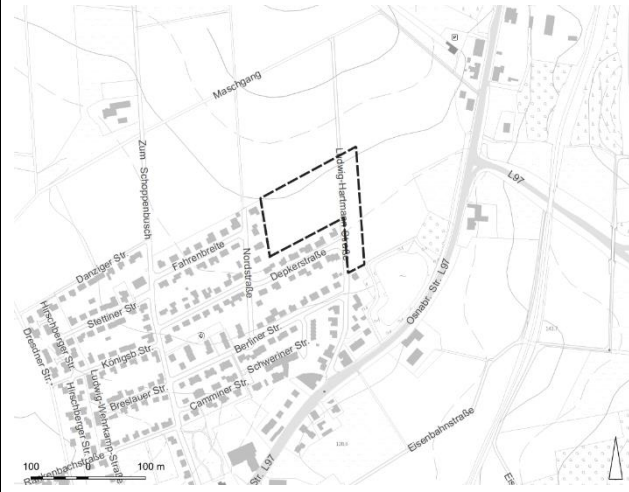


Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuinanspruchnahme der freien Landschaft, aber</li> <li>- Anbindung an vorhandene Infrastruktur</li> <li>- eher geringe Flächennutzungsqualität</li> </ul>	o
Wechselwirkungen / kumulierende Wirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine sich gegenseitig verstärkenden Wirkungen, Betroffenheiten besonderer Wechselwirkungen oder kumulierende Wirkungen mit anderen Vorhaben</li> </ul>	-
Störfallrisiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Störfallbetriebe im Umfeld, nach gegenwärtigem Kenntnisstand zu nicht zu erwarten</li> </ul>	-
Vermeidung/Minderung/Kompensation		
<p>Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- künftiger Ortsrand → qualitative Ortsrandeingrünung / landschaftliche Einbindung</li> <li>- Maßnahmen zur Versickerung anfallender Regenwässer, ansonsten Rückhaltung</li> <li>- Vorhalten eines ausreichenden Gewässerrandstreifens am <i>Rankenbach</i> (ggf. planinterne Kompensation)</li> <li>- Verrohrung <i>Rankenbach</i> möglichst vermeiden und Zufahrten über vorhandene Wege im bestehenden Baugebiet leiten</li> <li>- ausreichende Grundstücks- und Straßenraumbegrünung (Klimaanpassung)</li> <li>- faunistische Untersuchungen zur Überprüfung einer potentiellen Bedeutung als Lebensraum für Offenlandarten</li> </ul>		
Zusammenfassende Einschätzung der Umweltverträglichkeit/Flächeneignung		
Eignung unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen:		geeignet

**OT Hilter- Fläche Nr. 2**

**Lage / Ziele und Inhalte der Planung**

Lage im Nordosten des Siedlungsbereiches von Hilter, Siedlungsrandbereich östlich *Nordstraße*, nördlich *Depkerstraße*; westlich und östlich der *Ludwig-Hartmann-Straße*; Erweiterung eines vorhandenen Baugebietes mit Anschluss an die *Rankenbachsiedlung*  
 Ziele und Inhalte der Planung: Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche, Größe ca. 2,0 ha  
 Wesentliche Wirkfaktoren der Planung: Baubetrieb (Flächeninanspruchnahme, Emissionen), Errichtung neuer Gebäude und Verkehrswege mit entsprechender Versiegelung



**Aktuelle Nutzung**

Vollflächig intensive ackerbauliche Nutzung ohne nennenswerte Saumstrukturen, hängige Lage, nach Süden abfallend  
 umgebende Flächen: nördlich und östlich Ackerfläche, westlich und südlich Wohngebiet



Foto: Blick von der *Ludwig-Hartmann-Straße* Richtung Nordwesten über die Baufläche

**Planerische Vorgaben:**

**Übergeordnete Planungen/Fachpläne:**

- RROP: unmittelbar nördlich der Baufläche Verlauf einer laut RROP erforderlichen Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (Fortführung L 97); verworfen im aktuellen Entwurf 2024
- Straßenlärmkarte Niedersachsen (2022): Lage im immissionstechnischen Wirkungsbereich der Landesstraße 97 / *Osnabrücker Straße*
- der LRP trifft keine Aussagen zur Baufläche

**Schutzgebiete/-objekte/-festsetzungen inkl. Natura 2000:**

- Plangebiet und unmittelbar angrenzende Flächen: n. v.
- nächstgelegene naturschutzrechtliche Schutzgebiete: 200 m nördlich und 300 m östlich LSG „Teutoburger Wald“, innerhalb des LSG ca. 800 m nördlich sowie 600 m östlich (hinter der A 33) FFH-Gebiet „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“

**Überschlägige Prognose und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung**

Schutzgut	Bestand	Auswirkung	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- unmittelbare Benachbarung zu bestehendem Baugebiet mit entsprechender Wohnumfeldfunktion</li> <li>- Vorbelastung: verkehrsbedingter Schalleinfluss der ca. 200 m östlich gelegenen L 97</li> <li>- keine spezielle Funktion im Hinblick auf die Freizeit- und Erholungsnutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mögliche verkehrsbedingte Schallimmissionen innerhalb der Baufläche, näher zu prüfen</li> </ul>	-/o

Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>überwiegende Flächenanteile: Mittlerer Brauner Plaggenesch unterlagert von Parabraunerde (Eb3//L), aufgetragenes Plaggenmaterial ca. 0,6 m (jew. ca. 0,3 m Pflughorizont und Plaggenaufgabe aus braunen Grassoden); vorherrschende Bodenart über alle Horizonte toniger Schluff, im Bereich zwischen ca. 0,6 m und 1,6 m unter Geländeoberfläche stark tonig; schutzwürdig aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung sowie einer äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit; LRP: regional hohe Schutzwürdigkeit</li> <li>zu geringen Flächenanteilen in Randbereichen (Nordwest, Südost) flache Parabraunerde: Ober- und Unterboden geringmächtig bis ca. 0,8 m Tiefe, toniger Schluff; unterlagert von verwittertem Ausgangsgestein (Fein-/Mittelsand)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bodenversiegelungen im durch Errichtung von Wohngebäuden, Nebenanlagen etc. und Verkehrsflächen auf einer Fläche von bis zu ca. 1,5 ha mit entsprechendem Totalverlust von Bodenfunktionen, Betroffenheit schutzwürdiger Boden</li> <li>baubedingte Beeinträchtigungen weitgehend durch Vorkehrungen des Bodenschutzes vermeidbar/minderbar</li> </ul>	x
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>unmittelbar südöstlich der Baufläche befindet sich ein ca. 0,6 ha großes, von dichten Gehölzstrukturen umgebenes Stillgewässer (RRB)</li> <li>Grundwasser: überwiegend hohe Grundwasserneubildung (&gt; 250 – 300 mm/a), mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>je nach Versickerungsmöglichkeiten unterschiedlich starke Beeinträchtigung; Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Ableitung anfallender Oberflächenwässer kann zu Beeinträchtigungen führen, näher zu prüfen</li> </ul>	o - x
Arten und Lebensgemeinschaften (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer Artenvielfalt, angrenzend Fließgewässer mit geringer ökologischer Qualität</li> <li>keine Gehölze vorhanden</li> <li>Nahrungsgebiet einer gefährdeten Vogelart, potentielle Eignung für Wiesen-/Offenlandvögel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Beeinträchtigung wertvoller Biotop</li> <li>potentieller Lebensraumverlust für Offenlandarten, näher zu prüfen</li> </ul>	o -x
Besonderer Artenschutz			
Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 800 m nördlich sowie 600 m östlich (hinter der A 33) FFH-Gebiet „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>aufgrund der eher geringen Wirkreichweite eines Wohnbaugebietes keine Beeinträchtigungen der Schutzziele zu erwarten</li> </ul>	-
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ackerfläche → Freilandklimatop mit einem extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringen Windströmungsveränderungen → damit verbunden intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion</li> <li>der LRP weist die Fläche in der Detailkarte zum Lokalklima im OT Hilter als Bestandteil eines Ausgleichsraumes von hoher Bedeutung aus, Luftleitbahn aus Richtung Norden; angrenzende Siedlung = Belastungsraum</li> <li>von einer lufthygienischen Vorbelastung ist nicht auszugehen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überbauung einer siedlungsnahen Kaltluftproduktionsfläche mit hoher Ausgleichsfunktion; im Umfeld bleiben großräumig Ackerflächen und damit Kaltluftproduktionsflächen erhalten</li> </ul>	x
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landschaftsbildeinheit 8.5 „Rothenfelder Vorland“, mittlere Bedeutung</li> <li>Lage im Siedlungsrandbereich, Übergang von Wohnbaugebiet zu freier Landschaft</li> <li>keine landschaftsbildprägenden Strukturen, keine landschaftliche Einbindung des Siedlungsrandes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erweiterung eines vorhandenen Baugebietes,</li> <li>keine landschaftsbildprägenden Strukturen betroffen</li> <li>Bebauung der freien Landschaft</li> </ul>	o
Kultur/Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bau-/Kulturdenkmale nicht vorhanden</li> <li>möglicherweise Vorkommen von Bodendenkmalen (Plaggenesch)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine erheblichen Betroffenheiten zu erwarten, sofern im Falle des Vorkommens von Bodendenkmalen eine ausreichende Sicherung erfolgt</li> </ul>	-
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuinanspruchnahme der freien Landschaft, aber</li> <li>Anbindung an vorhandene Infrastruktur</li> <li>eher geringe Flächennutzungsqualität, aber siedlungsklimatisch relevant</li> </ul>		o
Wechselwirkungen / kumulierende Wirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine sich gegenseitig verstärkenden Wirkungen, Betroffenheiten besonderer Wechselwirkungen oder kumulierende Wirkungen mit anderen Vorhaben</li> </ul>		-
Störfallrisiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Störfallbetriebe im Umfeld, nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten</li> </ul>		-

Vermeidung/Minderung/Kompensation	
Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen: <ul style="list-style-type: none"><li>- künftiger Ortsrand → qualitative Ortsrandeingrünung / landschaftliche Einbindung</li><li>- Versickerungseignung aufgrund Bodenart fraglich, auf nachgelagerter Ebene Eignungsprüfung des anstehenden Bodens auf mögliche Versickerung, ansonsten möglichst Rückhaltung</li><li>- ausreichende Grundstücks- und Straßenraumbegrünung und Gewährleistung einer Durchlüftbarkeit der Bebauung, d. h. keine Querriegel zur Luftleitbahn (Klimaanpassung)</li><li>- faunistische Untersuchungen zur Überprüfung einer potentiellen Bedeutung als Lebensraum für Offenlandarten</li></ul>	
Zusammenfassende Einschätzung der Umweltverträglichkeit/Flächeneignung	
Eignung unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen:	geeignet

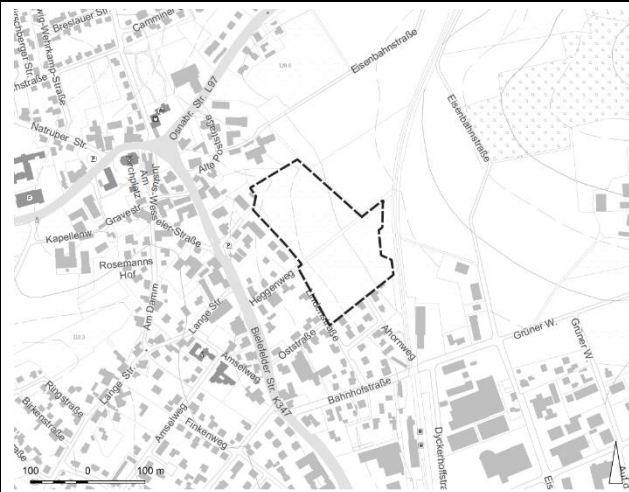
**OT Hilter - Fläche Nr. 3**

**Lage / Ziele und Inhalte der Planung**

Lage im Osten des Siedlungsbereiches von Hilter, Siedlungsrandbereich östlich *Lindenstraße* / Siedlung östlich *Bielefelder Straße*, Ausdehnung nördlich und südlich *Heggenweg*; westliche Erweiterung eines vorhandenen Baugebietes mit Anschluss an den zentralen Ortskern.  $\geq 600$  m östlich der Baufläche verläuft die A 33, im südlichen Teilbereich unmittelbar an die Baufläche angrenzend verläuft die Bahnlinie Osnabrück – Bielefeld.

Ziele und Inhalte der Planung: Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche, Größe ca. 3,5 ha

Wesentliche Wirkfaktoren der Planung: Baubetrieb (Flächeninanspruchnahme, Emissionen), Errichtung neuer Gebäude und Verkehrswege mit entsprechender Versiegelung und Zerschneidungswirkung



**Aktuelle Nutzung**

Die Bauflächen sind aktuell als eher intensiv genutztes Grünland (nördliche Fläche Wiese, südliche Fläche Weide, teilweise mit frischer Lolium-Einsaat) ausgeprägt. Zentral durch die geplante Baufläche verläuft ein Wirtschaftsweg (*Heggenweg*). umgebende Flächen: Nördlich/nordwestlich schließt sich bestehende Bebauung in Form einer alten Hofstelle mit zugehörigen Grünflächen an, westlich und südlich grenzt die Baufläche an bestehende Einfamilienhausbebauung an. An die nördliche Teilfläche schließt sich die freie Landschaft (Acker) an, die schließlich in einer Entfernung von 50 – 150 m von der Bahnlinie Osnabrück – Bielefeld durchschnitten wird. Die südliche Teilfläche reicht im Osten unmittelbar an die Bahnlinie heran.

Foto: Blick über den nördlichen Teilabschnitt der Baufläche, Sichtachse vom *Heggenweg* Richtung Westen auf den Siedlungsrand



**Planerische Vorgaben:**

**Übergeordnete Planungen/Fachpläne:**

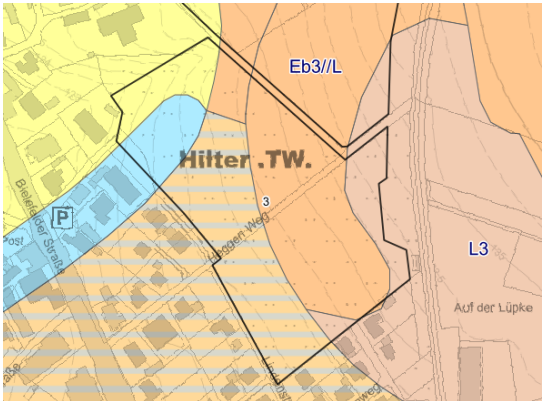
- RROP: östlich der Baufläche Darstellung der Eisenbahnstrecke, daran angrenzend Vorranggebiet Trinkwassergewinnung (aktives Trinkwassergewinnungsgebiet „Dyckerhoff“); im Entwurf 2024 zudem Bestandteil des zentralen Siedlungsgebietes
- Straßenlärmkarte Niedersachsen (2022): Lage im immissionstechnischen Wirkbereich der A 33
- der LRP trifft keine Aussagen zur Baufläche

**Schutzgebiete/-objekte/-festsetzungen inkl. Natura 2000:**

- Plangebiet und angrenzende Flächen: n. v.
- nächstgelegene naturschutzrechtliche Schutzgebiete jenseits der A 33: ca. 700 m östlich/südöstlich LSG „Teutoburger Wald“, innerhalb des LSG enthalten: Teilbereiche des FFH-Gebietes „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“

**Überschlägige Prognose und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung**

Schutzgut	Bestand	Auswirkung	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- unmittelbare Benachbarung zu bestehendem Baugebiet mit entsprechender Wohnumfeldfunktion</li> <li>- Vorbelastung: verkehrsbedingter Schalleinfluss der ca. 600 m östlich gelegenen A 33, unmittelbare Benachbarung zur Bahnlinie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mögliche verkehrsbedingte Schallimmissionen zu prüfen, voraussichtlich minderbar durch Vorkehrungen des Schallschutzes</li> <li>- bei Berücksichtigung/Erhalt der vorhandenen Wanderwegeanbindung und ausreichendem Verbleib von</li> </ul>	o

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Freizeit- und Erholungsnutzung: siedlungsnaher Freiraum, Naherholungsfunktion als Spazierbereich, direkte Anbindung an nördlich gelegenen Wanderweg (<i>Eisenbahnstraße</i>) über den <i>Heggenweg</i>; südlicher Teilbereich als Pferdeweide Bestandteil des lokalen Reitsports</li> </ul>	<p>Flächen für Pferdehaltung keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Erholungs-/Freizeitnutzung</p>	
<p>Boden</p>	 <p>laut BK50 Mosaik aus verschiedensten Bodentypen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kleinflächig im Norden Mittlerer Podsol (P3, gelbe Signatur): bis ca. 0,6 m Tiefe schluffiger Sand, z. T. Fein-/Mittelsand aus Geschiebedecksand, unterlagert von glazifluviatilen Material aus Fein-/Mittelsand; LRP: regional hohe Schutzwürdigkeit</li> <li>- im Nordwesten Tiefer Gley (G4) (Fein-/Mittelsand aus fluviatil abgelagertem Material/Abschlammungen), grundwasserbeeinflusst im oberen 2 m-Horizont (mittlerer Grundwasserhoch-/tiefstand: 5 dm bzw. 11 dm u. GOF)</li> <li>- westlicher Abschnitt Mittlere Pseudogley-Braunerde (S-B3): Bodenaufbau: ca. 0,6 m Geschiebedecksand (schluffiger Sand, z. T. Fein-/Mittelsand) über Geschiebelehm (lehmiger Sand (ab ca. 1,1 m Tiefe stark lehmiger Sand)</li> <li>- restliche Fläche im Osten: Mittlerer Brauner Plaggenesch unterlagert von Parabraunerde (Eb3//L): vorherrschende Bodenart im Bereich des ca. 0,6 m mächtigen aufgetragenen Plaggenmaterials (je ca. 0,3 m Pflughorizont und brauner Plaggenauftrag) sandig-lehmiger Schluff, unterlagert von ca. 0,5 m Sandlöss (sandiger Lehm), ab ca. 1,1 m Tiefe 0,5 m mächtige Schicht schluffiger Ton, ab ca. 1,6 m Tiefe Verwitterungshorizont (Mergelsteinzersatz); schutzwürdig aufgrund der kulturgeschichtlichen Bedeutung und der äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit; LRP: regional hohe Schutzwürdigkeit</li> <li>- kleinflächig im Norden: Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Braunerde (E3//B), schutzwürdig aufgrund der kulturgeschichtlichen Bedeutung</li> <li>- kleinflächig im Osten Mittlere Parabraunerde (L3)</li> <li>- laut Altlastenverzeichnis des Landkreises Osnabrück befindet sich im Bereich <i>Südbergstraße/Asbrocker Weg</i> (ca. 400 m südwestlich der Baufläche) eine Altlastenverdachtsfläche, die einen möglichen Wirkradius bis in den südlichen Abschnitt der Baufläche haben kann → im weiteren Verfahren zu klären</li> <li>- nächstgelegener Altstandort: <i>Bielefelder Straße 11</i>, ca. 80 m westlich der Baufläche, Auswirkungen eher unwahrscheinlich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenversiegelungen durch Errichtung von Wohngebäuden, Nebenanlagen etc. und Verkehrsflächen auf einer Fläche von bis zu ca. 2,6 ha mit entsprechendem Totalverlust von Bodenfunktionen, dabei teilweise Betroffenheit von schutzwürdigem Boden</li> <li>- baubedingte Beeinträchtigungen weitgehend durch Vorkehrungen des Bodenschutzes vermeidbar/minderbar</li> </ul>	<p>x</p>
<p>Wasser</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundwasser: überwiegend hohe Grundwasserneubildung (&gt; 200 – 250 mm/a), mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- je nach Versickerungsmöglichkeiten unterschiedlich starke Beeinträchtigung; Verringerung der Grundwasserneubildung durch</li> </ul>	<p>o - x</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ≥ 50 m östlich (hinter Bahndamm) Trinkwassergewinnungsgebiet</li> <li>- keine Oberflächengewässer</li> </ul>	<p>Versiegelung und Ableitung anfallender Oberflächenwässer kann zu Beeinträchtigungen führen (geringere Bodenwasserbildung, geringere Wasserzufuhr <i>Rankenbach</i>), näher zu prüfen</p>	
Arten und Lebensgemeinschaften (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- eher intensiv genutzte Grünlandflächen mit mäßiger Artenvielfalt und eher geringer Lebensraumbedeutung</li> <li>- nur wenige Gehölzstrukturen: vereinzelte Gehölze im westlichen Randbereich, zwei Einzelgehölze innerhalb der Fläche bzw. im östlichen Randbereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Beeinträchtigung wertvoller Biotope</li> <li>- Gehölzverluste nur geringfügig, Gehölze im Randbereich sollten zwecks Eingriffsvermeidung erhalten bleiben</li> </ul>	o
Besonderer Artenschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- als Brutplatz für Wiesenvögel fachgutachterlich als eher ungeeignet eingestuft</li> </ul>		
Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nächstgelegenes Gebiet: 800 m östlich (hinter der A 33) FFH-Gebiet „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aufgrund der eher geringen Wirkreichweite eines Wohnbaugebietes und der dazwischenliegenden Barriere durch die Autobahn keine direkten Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und Beeinträchtigungen der Schutzziele zu erwarten</li> </ul>	-
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- offene Grünlandflächen → Freilandklimatop mit einem extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringen Windströmungsveränderungen → damit verbunden intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion</li> <li>- der LRP weist die Fläche in der Detailkarte zum Lokalklima im OT Hilter als Bestandteil eines Ausgleichsraumes von hoher Bedeutung aus, Luftleitbahn aus Richtung Norden; angrenzende Siedlung = Belastungsraum</li> <li>- von einer lufthygienischen Vorbelastung ist nicht auszugehen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überbauung einer siedlungsnahen Kaltluftproduktionsfläche mit hoher Ausgleichsfunktion; im Umfeld bleiben großräumig Ackerflächen und damit Kaltluftproduktionsflächen erhalten</li> </ul>	o - x
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsbildeinheit 8.5 „Rothenfelder Vorland“, mittlere Bedeutung</li> <li>- Lage im Siedlungsrandbereich, Übergang von Wohnbaugebiet zu freier Landschaft;</li> <li>- Siedlungsrand im nördlichen Teil gut ausgeprägt (historische Bausubstanz, alter Hof mit Fachwerk, viele Gehölze, Kirchturm sichtbar)</li> <li>- landschaftliche Einbindung des angrenzenden Siedlungsrandes im südlichen Teil mäßig</li> <li>- wenige landschaftsbildprägende Strukturen (einzelne Gehölze)</li> <li>- akustische Vorbelastungen (Bahn, Autobahn, <i>Osnabrücker Straße</i>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erweiterung des vorhandenen Siedlungsrandes,</li> <li>- im nördlichen Teil Verbauung eines gut ausgeprägten Siedlungsrandes</li> <li>- Bebauung der freien Landschaft</li> </ul>	o -x
Kultur/Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zwei Baudenkmale im westlichen Umfeld der Baufläche: <ul style="list-style-type: none"> <li>- als Einzeldenkmal geschütztes Hallenhaus auf Nachbargrundstück <i>Bielefelder Straße 11D</i></li> <li>- Dielenteil vom ehemaligen Hallenhaus <i>Bielefelder Straße 11B</i> (nicht unmittelbar benachbart, Grundstück 11C zwischen Baufläche und Schutzobjekt)</li> </ul> </li> <li>- möglicherweise Vorkommen von Bodendenkmalen (Plaggenesch)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- visuelle Betroffenheit des Objektes <i>Bielefelder Straße 11D</i> nicht ausgeschlossen; bauliche Schäden im Zuge der Erschließung müssen vermieden werden</li> <li>- keine erheblichen Betroffenheiten von Bodendenkmalen zu erwarten, sofern im Falle des Vorkommens von Bodendenkmalen eine ausreichende Sicherung erfolgt</li> </ul>	o
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuinanspruchnahme der freien Landschaft, aber</li> <li>- Anbindung an vorhandene Infrastruktur</li> <li>- überwiegend eher geringe Flächennutzungsqualität, aber siedlungsklimatisch relevant</li> </ul>		o
Wechselwirkungen / kumulierende Wirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine sich gegenseitig verstärkenden Wirkungen, Betroffenheiten besonderer Wechselwirkungen;</li> <li>- kumulierende / verstärkte Wirkungen in Verbindung mit den Bauflächen Nr. 4 und 5</li> </ul>		o
Störfallrisiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Störfallbetriebe im Umfeld, nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten</li> </ul>		-
Vermeidung/Minderung/Kompensation			

<b>Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- künftiger Ortsrand → qualitative Ortsrandeingrünung / landschaftliche Einbindung</li> <li>- Versickerungseignung aufgrund Bodenart fraglich, auf nachgelagerter Ebene Eignungsprüfung des anstehenden Bodens auf mögliche Versickerung, ansonsten möglichst Rückhaltung</li> <li>- ausreichende Grundstücks- und Straßenraumbegrünung, Freihalten von Luftschneisen / keine Querriegel in die Kalt-/Frischluftezufuhr (Klimaanpassung)</li> <li>- genauere Überprüfung der Verkehrsimmissionsproblematik</li> <li>- Berücksichtigung vorhandener Baudenkmale (konzeptionell, um Denkmalwirksamkeit nicht zu beeinträchtigen; ggf. Vorkehrungen im Zuge der Bauarbeiten)</li> </ul>	
<b>Zusammenfassende Einschätzung der Umweltverträglichkeit/Flächeneignung</b>	
<b>Eignung unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen:</b>	<b>geeignet</b>



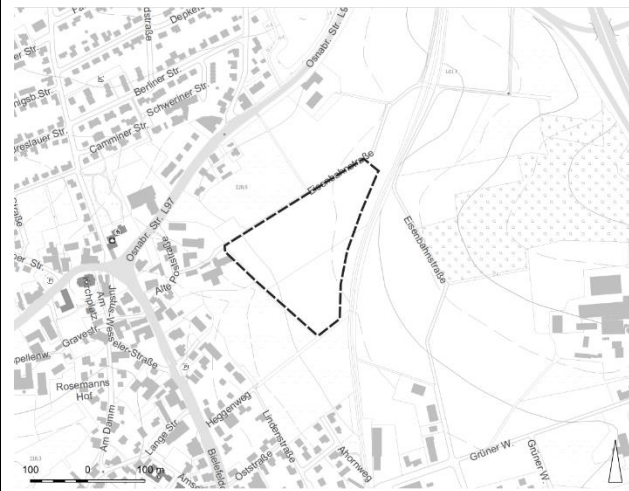
**OT Hilter - Fläche Nr. 4**

**Lage / Ziele und Inhalte der Planung**

Lage im Osten des Siedlungsbereiches von Hilter, freie Landschaft südlich *Eisenbahnstraße*, unmittelbar östlich an die Baufläche angrenzend verläuft die Bahnlinie Osnabrück – Bielefeld;  $\geq 550$  m östlich der Baufläche verläuft die A 33, ca. 160 m nördlich die L 97 *Osnabrücker Straße*

Ziele und Inhalte der Planung: Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche, Größe ca. 3,7 ha

Wesentliche Wirkfaktoren der Planung: Baubetrieb (Flächeninanspruchnahme, Emissionen), Errichtung neuer Gebäude und Verkehrswege mit entsprechender Versiegelung und Zerschneidungswirkung



**Aktuelle Nutzung**

Im Jahr 2023 befand sich die Fläche zu überwiegenden Flächenanteilen in intensiver ackerbaulicher Nutzung, ein kleinerer Teilbereich im Nordwesten war als Intensivgrünland genutzt.

umgebende Flächen: Nördlich angrenzend Pferdeweiden mit Reitplatz bzw. im Nordosten Acker, südlich Weidegrünland (Baufläche 3), östlich Bahndamm, westlich alte Hofstelle und Wiese (Baufläche 3)



Foto: Blick von der *Eisenbahnstraße* in südliche Richtung

**Planerische Vorgaben:**

**Übergeordnete Planungen/Fachpläne:**

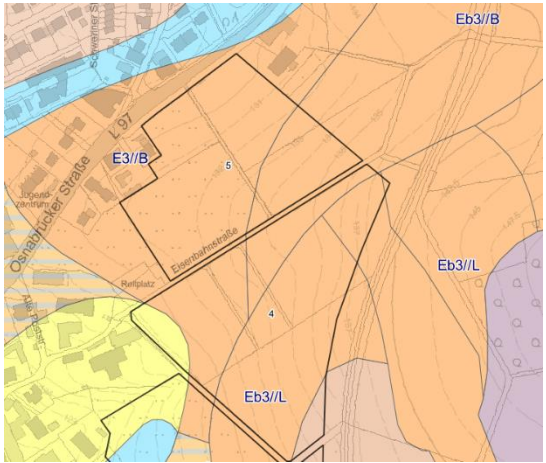
- RROP: östlich der Baufläche Darstellung der Eisenbahnstrecke, daran angrenzend Vorranggebiet Trinkwassergewinnung (aktives Trinkwassergewinnungsgebiet „Dyckerhoff“); entlang nördlicher Bauflächengrenze Verlauf eines Wanderweges (*Eisenbahnstraße*); im Entwurf 2024 zudem Lage im Vorranggebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials plus Vorranggebiet für Freiraumfunktionen;
- Straßenlärmkarte Niedersachsen (2022): Lage im immissionstechnischen Wirkungsbereich der A 33 und L 97
- der LRP trifft keine Aussagen zur Baufläche

**Schutzgebiete/-objekte/-festsetzungen inkl. Natura 2000:**

- Plangebiet und angrenzende Flächen: n. v.
- nächstgelegene naturschutzrechtliche Schutzgebiete jenseits der A 33:  $\geq 500$  m östlich LSG „Teutoburger Wald“, innerhalb des LSG enthalten: Teilbereiche des FFH-Gebietes „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“

**Überschlägige Prognose und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung**

Schutzgut	Bestand	Auswirkung	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- unmittelbare Benachbarung zu einer Wohnlage (alte Hofstelle im Siedlungsrandbereich)</li> <li>- Vorbelastung: verkehrsbedingter Schalleinfluss der ca. 600 m östlich gelegenen A 33 und der nahe gelegenen L 97, unmittelbare Benachbarung zur Bahnlinie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mögliche verkehrsbedingte Schallimmissionen zu prüfen, voraussichtlich minderbar durch Vorkehrungen des Schallschutzes</li> <li>- Auswirkungen auf Freizeit- und Erholungsnutzung gering</li> </ul>	0

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Freizeit- und Erholungsnutzung: siedlungsnaher Freiraum, Naherholungsfunktion als Spazierbereich, unmittelbare Lage an nördlich angrenzenden Wanderweg (<i>Eisenbahnstraße</i>); unmittelbare Benachbarung zu nördlich gelegener Reitsportanlage (Reitplatz mit Pferdeweiden)</li> </ul>		
Boden	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- überwiegend Vorkommen von Plaggenesch in unterschiedlicher Ausprägung:</li> <li>- nordwestlicher Teilbereich: Mittlerer Plaggenesch, unterlagert von Braunerde (E3//B): vorherrschende Bodenart im Bereich des ca. 0,6 m mächtigen aufgetragenen Plaggenmaterials (je ca. 0,3 m Pflughorizont und Plaggenauftrag) und des Unterbodens bis ca. 1,1 m Tiefe: schluffiger Sand (z. T. Fein-/Mittelsand), unterlagert von Geschiebelehm mit lehmigem Sand (ab ca. 1,6 m Tiefe stark lehmiger Sand); schutzwürdig aufgrund der kulturgeschichtlichen Bedeutung</li> <li>- nach Nordosten Übergang in Braunen Plaggenesch, unterlagert von Braunerde (Eb3//B): vorherrschende Bodenart über alle Horizonte: lehmiger Sand (z. T. Fein-/Mittelsand), ab ca. 1,6 m Tiefe stark lehmiger Sand; schutzwürdig aufgrund der kulturgeschichtlichen Bedeutung</li> <li>- südöstlicher Bereich: Mittlerer Brauner Plaggenesch unterlagert von Parabraunerde (Eb3//L): vorherrschende Bodenart im Bereich des ca. 0,6 m mächtigen aufgetragenen Plaggenmaterials (je ca. 0,3 m Pflughorizont und brauner Plaggenauftrag) sandig-lehmiger Schluff, unterlagert von ca. 0,5 m Sandlöss (sandiger Lehm), ab ca. 1,1 m Tiefe 0,5 m mächtige Schicht schluffiger Ton, ab ca. 1,6 m Tiefe Verwitterungshorizont (Mergelsteinersatz); schutzwürdig aufgrund der kulturgeschichtlichen Bedeutung und der äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit</li> <li>- kleinflächige Anteile Podsol im Westen und Mittlere Parabraunerde im Südosten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenversiegelungen durch Errichtung von Wohngebäuden, Nebenanlagen etc. und Verkehrsflächen auf einer Fläche von bis zu ca. 2,8 ha mit entsprechendem Totalverlust von Bodenfunktionen, dabei überwiegend Betroffenheit von schutzwürdigem Boden</li> <li>- baubedingte Beeinträchtigungen weitgehend durch Vorkehrungen des Bodenschutzes vermeidbar/minderbar</li> </ul>	x
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundwasser: überwiegend sehr hohe Grundwasserneubildung (&gt; 250 – 300 mm/a), im westlichen Randbereich mittlere bis hohe Neubildung (150 – 200 mm/a); mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung</li> <li>- ≥ 80 m östlich (hinter Bahndamm) Trinkwassergewinnungsgebiet</li> <li>- keine Oberflächengewässer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- je nach Versickerungsmöglichkeiten unterschiedlich starke Beeinträchtigung; Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Ableitung anfallender Oberflächenwässer kann zu Beeinträchtigungen führen (geringere Bodenwasserbildung, geringere Wasserzufuhr <i>Rankenbach</i>), näher zu prüfen</li> </ul>	o
Arten und Lebensgemeinschaften (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen (vorwiegend Acker, wenig Intensivgrünland) ohne nennenswerte Saumstrukturen und mit geringer Artenvielfalt und eher geringer Lebensraumbedeutung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Beeinträchtigung wertvoller Biotope und Lebensräume</li> </ul>	o

Besonderer Artenschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>als Brutplatz für Wiesen-/Offenlandvögel fachgutachterlich als ungeeignet eingestuft</li> <li>keine Gehölze</li> </ul>		
Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>nächstgelegenes Gebiet: <math>\geq 550</math> m östlich (hinter der A 33) FFH-Gebiet „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>aufgrund der eher geringen Wirkreichweite eines Wohnbaugebietes und der dazwischenliegenden Barriere durch die Autobahn keine direkten Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und Beeinträchtigungen der Schutzziele zu erwarten</li> </ul>	-
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>offene Acker-/Grünlandflächen <math>\rightarrow</math> Freilandklimatop mit einem extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringen Windströmungsveränderungen <math>\rightarrow</math> damit verbunden intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion</li> <li>der LRP weist die Fläche in der Detailkarte zum Lokalklima im OT Hilter als Bestandteil eines Ausgleichsraumes von hoher Bedeutung aus, Luftleitbahn aus Richtung Norden; angrenzende Siedlung = Belastungsraum</li> <li>von einer lufthygienischen Vorbelastung ist nicht auszugehen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überbauung einer siedlungsnahen Kaltluftproduktionsfläche mit hoher Ausgleichsfunktion; im Umfeld bleiben großräumig Ackerflächen und damit Kaltluftproduktionsflächen erhalten</li> </ul>	o - x
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landschaftsbildeinheit 8.5 „Rothenfelder Vorland“, mittlere Bedeutung</li> <li>Lage zwischen Siedlungsrandbereich (angrenzend an ursprüngliche, ländliche Siedlungsstrukturen in Form alter Hofstellen, historische Bausubstanz, alter Hof mit Fachwerk, viele Gehölze, Kirchturm sichtbar) und Bahnlinie</li> <li>innerhalb der Baufläche keine landschaftsbildprägenden Strukturen</li> <li>akustische Vorbelastungen (Bahn, Autobahn, <i>Osnabrücker Straße</i>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine direkte Erweiterung eines klassischen Siedlungsrandes, sondern Inanspruchnahme freier Landschaft im Übergang zu alten Siedlungsstrukturen (Hofstelle)</li> <li>Überprägung von Sichtachsen vom vorhandenen Wanderweg in Richtung alter Ortschaftsstrukturen (Fachwerkgebäude, Kirche)</li> </ul>	o -x
Kultur/Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bau-/Kulturdenkmale nicht vorhanden</li> <li>möglicherweise Vorkommen von Bodendenkmalen (Plaggenesch)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine erheblichen Betroffenheiten zu erwarten, sofern im Falle des Vorkommens von Bodendenkmalen eine ausreichende Sicherung erfolgt</li> </ul>	-
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuinanspruchnahme der freien Landschaft,</li> <li>Anbindung an vorhandene Infrastruktur nicht unmittelbar gegeben</li> <li>überwiegend eher geringe Flächennutzungsqualität, aber siedlungsklimatisch relevant</li> </ul>		x
Wechselwirkungen / kumulierende Wirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine sich gegenseitig verstärkenden Wirkungen, Betroffenheiten besonderer Wechselwirkungen;</li> <li>kumulierende / verstärkte Wirkungen in Verbindung mit den Bauflächen Nr. 3 und 5</li> </ul>		o
Störfallrisiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Störfallbetriebe im Umfeld, nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten</li> </ul>		-
<b>Vermeidung/Minderung/Kompensation</b>			
Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>künftiger Ortsrand <math>\rightarrow</math> qualitative Ortsrandeingrünung / landschaftliche Einbindung</li> <li>Versickerungseignung aufgrund vorkommender Bodenarten teilweise fraglich, auf nachgelagerter Ebene Eignungsprüfung des anstehenden Bodens auf mögliche Versickerung, ansonsten möglichst Rückhaltung</li> <li>ausreichende Grundstücks- und Straßenraumbegrünung, Freihalten von Luftschneisen / keine Querriegel in die Kalt-/Frischlufzufuhr (Klimaanpassung)</li> <li>genauere Überprüfung der Verkehrsimmissionsproblematik</li> </ul>			
<b>Zusammenfassende Einschätzung der Umweltverträglichkeit/Flächeneignung</b>			
Eignung unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen:		bedingt geeignet (klimatische Ausgleichsfläche, hohes Bodenertragspotential, ohne vorherige Ausweisung der Fläche Nr. 3 nur bedingte Anbindung an Siedlungsraum)	

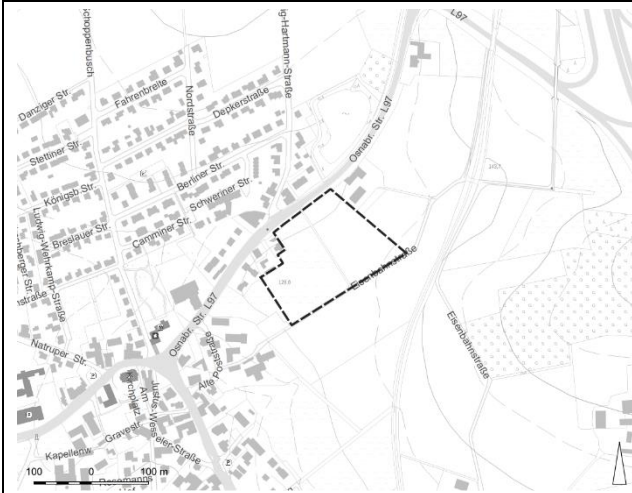
**OT Hilter - Fläche Nr. 5**

**Lage / Ziele und Inhalte der Planung**

Lage im Osten des Siedlungsbereiches von Hilter, freie Landschaft zwischen *Eisenbahnstraße* im Süden und *Osnabrücker Straße* im Norden, mittig durch die Fläche verläuft in Nord-Süd-Richtung ein namenloser, geschotterter Wirtschaftsweg; östlich der Baufläche verläuft die Bahnlinie Osnabrück – Bielefeld;  $\geq 400$  m nördlich/nordöstlich der Baufläche verläuft die A 33

Ziele und Inhalte der Planung: Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche, Größe ca. 2,9 ha

Wesentliche Wirkfaktoren der Planung: Baubetrieb (Flächeninanspruchnahme, Emissionen), Errichtung neuer Gebäude und Verkehrswege mit entsprechender Versiegelung und Zerschneidungswirkung



**Aktuelle Nutzung**

Die Baufläche teilt sich in Brachflächen im Osten und Grünland im Westen auf. Die Flächen westlich des Wirtschaftsweges unterliegen in weiten Teilen einer Nutzung als Pferdeweide.

umgebende Flächen: südlich Grünland und Acker (Baufläche 4), westlich Pferdeweide und Reitplatz, nordwestlich Wohn- und Betriebsfläche, nördlich *Osnabrücker Straße*, südöstlich Acker, nordöstlich alte Hofstelle



Foto: Blick aus Richtung der *Osnabrücker Straße* Richtung Süden

**Planerische Vorgaben:**

**Übergeordnete Planungen/Fachpläne:**

- RROP: nördlich zwischen L 97 und Baufläche Hauptabwasserleitung, südlich Wanderweg (*Eisenbahnstraße*), östlich der Baufläche Darstellung der Eisenbahnstrecke; im Entwurf 2024 zudem Lage im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials plus Vorranggebiet für Freiraumfunktionen;
- Straßenlärmkarte Niedersachsen (2022): Lage im (kritischen) immissionstechnischen Wirkungsbereich der L 97 und A 33
- der LRP trifft keine Aussagen zur Baufläche

**Schutzgebiete/-objekte/-festsetzungen inkl. Natura 2000:**

- Plangebiet und angrenzende Flächen: n. v.
- nächstgelegene naturschutzrechtliche Schutzgebiete jenseits der A 33:  $\geq 550$  m östlich LSG „Teutoburger Wald“, innerhalb des LSG enthalten: Teilbereiche des FFH-Gebietes „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“

**Überschlägige Prognose und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung**

Schutzgut	Bestand	Auswirkung	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- unmittelbare Benachbarung zu einer östlich gelegenen Wohnlage (alte Hofstelle im Außenbereich)</li> <li>- Vorbelastung: verkehrsbedingter Schalleinfluss der unmittelbar nördlich gelegenen und vor allem im Norden der Baufläche stark ins Plangebiet hineinwirkenden L 97, ferner in Verbindung mit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mögliche erhebliche verkehrsbedingte Schallimmissionen zu prüfen</li> <li>- Auswirkungen auf Freizeit- und Erholungsnutzung vor allem durch Verlust der zur benachbarten Reitsportnutzung erforderlichen Pferdeweiden</li> </ul>	o - x

	<p>Schallemissionen der östlich gelegenen A 33 und der südöstlich verlaufenden Bahnlinie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Freizeit- und Erholungsnutzung: siedlungsnaher Freiraum, Naherholungsfunktion der südlich anschließenden Flächen als Spazierbereich, unmittelbare Lage an südlich angrenzenden Wanderweg (<i>Eisenbahnstraße</i>); unmittelbare Benachbarung zu westlich gelegener Reitsportanlage (Reitplatz, Pferdeweiden Bestandteil der Baufläche)</li> </ul>		
Boden	<p>vollflächiges Vorkommen von Plaggenesch in zwei unterschiedlichen Ausprägungen (räumliche Verortung: siehe Abb. Fläche H-4):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ca. 2/3 der Fläche im westlichen Teil: Mittlerer Plaggenesch, unterlagert von Braunerde (E3//B): vorherrschende Bodenart im Bereich des ca. 0,6 m mächtigen aufgetragenen Plaggenmaterials (je ca. 0,3 m Pflughorizont und Plaggenauftrag) und des Unterbodens bis ca. 1,1 m Tiefe: schluffiger Sand (z. T. Fein-/Mittelsand), unterlagert von Geschiebelehm mit lehmigem Sand (ab ca. 1,6 m Tiefe stark lehmiger Sand); schutzwürdig aufgrund der kulturgeschichtlichen Bedeutung</li> <li>- nach Osten Übergang in Braunen Plaggenesch, unterlagert von Braunerde (Eb3//B): vorherrschende Bodenart über alle Horizonte: lehmiger Sand (z. T. Fein-/Mittelsand), ab ca. 1,6 m Tiefe stark lehmiger Sand; schutzwürdig aufgrund der kulturgeschichtlichen Bedeutung</li> <li>- Vorbelastungen: ca. 40 m nördlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der <i>Osnabrücker Straße</i> verzeichnet das Altlastenkataster des Landkreises einen Altstandort (<i>Osnabrücker Straße 17</i>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenversiegelungen durch Errichtung von Wohngebäuden, Nebenanlagen etc. und Verkehrsflächen auf einer Fläche von bis zu ca. 2,2 ha mit entsprechendem Totalverlust von Bodenfunktionen, dabei teilweise Betroffenheit von schutzwürdigem Boden</li> <li>- baubedingte Beeinträchtigungen weitgehend durch Vorkehrungen des Bodenschutzes vermeidbar/minderbar</li> </ul>	x
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundwasser: sehr hohe Grundwasserneubildung (&gt; 250 – 300 mm/a) im Bereich der Pferdeweiden (westliche Hälfte der Baufläche), im östlichen Teilbereich mittlere bis hohe Neubildung (150 – 200 mm/a); mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung</li> <li>- ≥ 130 m östlich (hinter Bahndamm) Trinkwassergewinnungsgebiet</li> <li>- keine Oberflächengewässer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- je nach Versickerungsmöglichkeiten unterschiedlich starke Beeinträchtigung; Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Ableitung anfallender Oberflächenwässer kann zu Beeinträchtigungen führen (geringere Bodenwasserbildung, geringere Wasserzufuhr <i>Rankenbach</i>), näher zu prüfen</li> </ul>	o
Arten und Lebensgemeinschaften (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Baufläche unterliegt einem Nutzungs mosaik unterschiedlicher Intensität. Die Flächen östlich des Wirtschaftsweges wurden im Rahmen einer Ortsbegehung im Jahr 2023 in einem Brachestadium vorgefunden (nördliche Hälfte artenreich, mutmaßlich eingesät, südliche Hälfte Ackerbrache). Die Flächen westlich des Wirtschaftsweges unterliegen einer Grünlandnutzung. Während ein kleiner Teilbereich an der <i>Osnabrücker Straße</i> als Intensivgrünland vorgefunden wurde, sind die übrigen Flächen als Pferdeweide in Nutzung (vegetationstechnisch in unterschiedlichen, teilweise artenarmen, teilweise auch schon artenreicheren Zusammensetzungen)</li> <li>- keine Gehölze</li> <li>- Lebensraumeignung: beweidete Teilflächen sind potentielles Fledermausjagdgebiet, Wiesenvogelvorkommen möglich, Nahrungshabitat für verschiedenste Vogelarten möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überbauung kann zu Verlust artenreicherer Grünlandflächen mit Lebensraumpotential führen</li> <li>- je nach Nutzung der Brachflächen auch hier mögliche Flächenverluste mit Habitatpotential</li> </ul>	o - x
Besonderer Artenschutz			
Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nächstgelegenes Gebiet: ≥ 600 m östlich (hinter der A 33) FFH-Gebiet „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aufgrund der eher geringen Wirkreichweite eines Wohnbaugebietes und der dazwischenliegenden Barriere durch die Autobahn keine direkten Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und Beeinträchtigungen der Schutzziele zu erwarten</li> </ul>	-
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- offene Acker-/Grünlandflächen → Freilandklimatop mit einem extremen Tages- und Jahresgang der</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überbauung einer siedlungsnahen Kaltluftproduktionsfläche mit hoher</li> </ul>	o - x

	<p>Temperatur und Feuchte sowie sehr geringen Windströmungsveränderungen → damit verbunden intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– der LRP weist die Fläche in der Detailkarte zum Lokalklima im OT Hilter als Bestandteil eines Ausgleichsraumes von hoher Bedeutung aus, Luftleitbahn aus Richtung Norden; südwestlich gelegene Siedlung = Belastungsraum</li> <li>– von einer lufthygienischen Vorbelastung ist nicht auszugehen</li> </ul>	<p>Ausgleichsfunktion; im Umfeld bleiben großräumig Ackerflächen und damit Kaltluftproduktionsflächen erhalten</p>	
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Landschaftsbildeinheit 8.5 „Rothenfelder Vorland“, mittlere Bedeutung</li> <li>– Lage im Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft: westlich Anschluss an Siedlungsausläufer der geschlossenen Ortschaft, östlich agrarisch geprägte Landschaft mit Hofstelle. Nördlich der <i>Osnabrücker Straße</i> Fortführung der Siedlungsstrukturen. Baufläche visuell der freien Landschaft zugehörig.</li> <li>– akustische Vorbelastungen (<i>Osnabrücker Straße</i>, Bahn, Autobahn)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine direkte Erweiterung eines klassischen Siedlungsrandes, sondern Inanspruchnahme freier Landschaft im Übergang zu alten Siedlungsstrukturen (Hofstellen) bzw. einer verstreuten Wohn-/Betriebsstätte</li> <li>– Überprägung von Sichtachsen vom vorhandenen Wanderweg in Richtung alter Ortschaftsstrukturen (Rathaus, alte Hofstelle)</li> </ul>	o -x
Kultur/Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bau-/Kulturdenkmale nicht vorhanden</li> <li>– möglicherweise Vorkommen von Bodendenkmalen (Plaggenesch)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine erheblichen Betroffenheiten zu erwarten, sofern im Falle des Vorkommens von Bodendenkmalen eine ausreichende Sicherung erfolgt</li> </ul>	-
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Neuinanspruchnahme der freien Landschaft,</li> <li>– Anbindung an vorhandene Infrastruktur nicht unmittelbar gegeben</li> <li>– überwiegend mindestens allgemeine Flächennutzungsqualität, zudem siedlungsklimatisch relevant</li> </ul>		x
Wechselwirkungen / kumulierende Wirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine sich gegenseitig verstärkenden Wirkungen, Betroffenheiten besonderer Wechselwirkungen;</li> <li>– kumulierende / verstärkte Wirkungen in Verbindung mit den Bauflächen Nr. 4 und 5</li> </ul>		o
Störfallrisiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine Störfallbetriebe im Umfeld, nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten</li> </ul>		-
<b>Vermeidung/Minderung/Kompensation</b>			
<p>Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– künftiger Ortsrand → qualitative Ortsrandeingrünung / landschaftliche Einbindung</li> <li>– wo möglich Maßnahmen zur Versickerung anfallender Regenwässer, ansonsten Rückhaltung</li> <li>– ausreichende Grundstücks- und Straßenraumbegrünung, Freihalten von Luftschneisen / keine Querriegel in die Kalt-/Frischlufzufuhr (Klimaanpassung)</li> <li>– genauere Überprüfung der Verkehrsimmissionsproblematik</li> <li>– Untersuchung der faunistischen Bedeutung der Baufläche</li> </ul>			
<b>Zusammenfassende Einschätzung der Umweltverträglichkeit/Flächeneignung</b>			
Eignung unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen:	<p>bedingt geeignet (klimatische Ausgleichsfläche, hohes Bodenertragspotential, ohne vorherige Ausweisung der Flächen Nr. 3 und 4 nur bedingte Anbindung an Siedlungsraum, potentielle Lebensraumeignung für Arten und Lebensgemeinschaften)</p>		

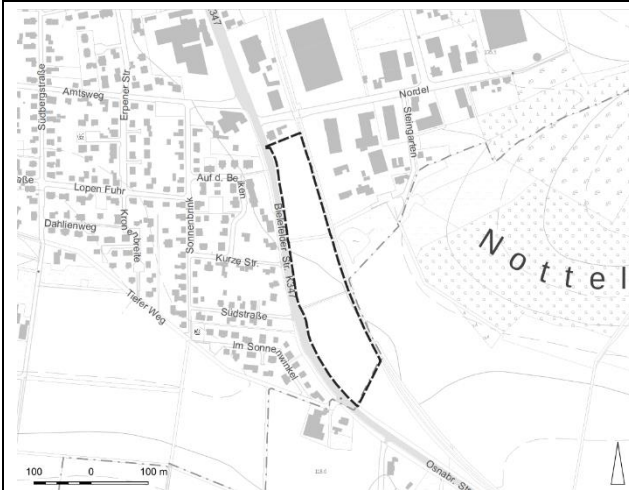
**OT Hilter - Fläche Nr. 6**

**Lage / Ziele und Inhalte der Planung**

Lage im Süden der Ortslage Hilter zwischen der K 347 *Bielefelder Straße* im Westen und der Bahnlinie Osnabrück – Bielefeld im Osten. Die potentielle gewerbliche Baufläche schließt sich südlich an das vorhandene „Industriegebiet am Bahnhof“ an und zieht sich entlang der K 347 bis zur Gemeindegrenze.

Ziele und Inhalte der Planung: Ausweisung einer neuen gewerblichen Baufläche, Größe ca. 3,36 ha

Wesentliche Wirkfaktoren der Planung: Baubetrieb (Flächeninanspruchnahme, Emissionen), Errichtung neuer Gebäude und Verkehrswege mit entsprechender Versiegelung, je nach künftiger Nutzungsart betriebsbedingte Emissionen



**Aktuelle Nutzung**

Die Baufläche erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung über eine Länge von rund 450 m, das Gelände steigt von Südwesten nach Nordosten leicht an. Über die gesamte Länge teilt sich die Fläche in drei Teilbereiche unterschiedlicher Nutzung auf, die durch zwei Gehölzstreifen unterteilt werden (Stand Sommer 2023): Brachfläche im Norden, mittig Intensivgrünland, Acker im Süden.

umgebende Flächen: Im Norden und Nordosten dockt die Baufläche an ein bestehendes Industriegebiet an. Die gesamte östliche Grenze der Baufläche wird durch die Bahnlinie Osnabrück – Bielefeld flankiert, an die sich im Nordosten das bestehende Industriegebiet inklusive Regenrückhaltebecken auf Höhe des mittigen Abschnittes anschließt. Die südliche Teilfläche geht im Weiteren in die freie Landschaft über, die im Anschluss an eine weitere Ackerfläche durch eine Waldfläche in Hügellage geprägt wird. Westlich wird die Baufläche durch die K 347 begrenzt, an die sich im Weiteren Wohnbebauung mit vorwiegender Einfamilienhausbebauung anschließt. Südlich schließt sich freie Landschaft (Landwirtschaft, Wald) an, die nach etwa 1 km in die Ortslage von Bad Rothenfelde übergeht.



**Fotos:**

nördliche Teilfläche, Blick von der K 347 in Richtung Südosten

Blick von der westlichen Plangebietsgrenze in Richtung Süden über den mittigen Teil der Baufläche (Grünland)

**Planerische Vorgaben:**

**Übergeordnete Planungen/Fachpläne:**

- RROP: Mit Ausnahme der nördlichen Teilfläche ist die Baufläche Teil eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotentials. Östlich der Bahnlinie erstreckt sich ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft. Auch der Entwurf der Neufassung von 2024 ordnet das nördliche Drittel der Baufläche dem zentralen Siedlungsgebiet zu, während die restliche Fläche weiterhin Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ist. In der Neufassung soll zudem der südliche Teilabschnitt Bestandteil eines Vorbehaltsgebiet für Freiraumfunktionen sein.
- der LRP trifft im Hinblick auf Ziele und Maßnahmen keine Aussagen zur Baufläche Nr. 6

Schutzgebiete/-objekte/-festsetzungen inkl. Natura 2000:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plangebiet: n. v.</li> <li>- nächstgelegene naturschutzrechtliche Schutzgebiete: unmittelbar hinter der Bahnlinie und damit in direkter Benachbarung zur Baufläche liegt das LSG „Teutoburger Wald“. Die ca. 150 m östlich der Baufläche beginnenden Waldflächen sind hierbei zudem Bestandteil des FFH-Gebietes „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“</li> </ul>			
Überschlägige Prognose und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung			
Schutzgut	Bestand	Auswirkung	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Benachbarung zu bestehenden Wohnbauflächen westlich der K 347, es liegt eine entsprechende Wohnumfeldfunktion vor</li> <li>- Vorbelastung: verkehrsbedingter Schalleinfluss unmittelbar angrenzenden Verkehrslinien (K 347, Bahnlinie), Gewerbelärm aus nördlich gelegenen Industriegebiet</li> <li>- keine spezielle Funktion im Hinblick auf die Freizeit- und Erholungsnutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mögliche im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit in Gewerbegebieten relevante Schallimmissionen voraussichtlich minderbar durch Vorkehrungen des Schallschutzes</li> <li>- Emissionen aus der gewerblichen Gewerbefläche heraus sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht abschätzbar und auf den nachgelagerten Verfahrensebenen den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen anzupassen, um erhebliche Auswirkungen zu vermeiden</li> </ul>	o
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nördliches Drittel (ca. 0,88 ha): mittlere Braunerde (B3), flachgründig (unverwittertes Ausgangsgestein ab ca. 1,60 m Tiefe), vorherrschende Bodenart: schluffiger Ton, keine Grundwasserbeeinflussung</li> <li>- übrige Fläche: mittlerer Brauner Plaggenesch (=Plaggenauftrag aus braunen Grassoden), unterlagert von Braunerde (Eb3/B); humose Plaggenauflage mit Mächtigkeit von ca. 0,6 m (zu etwa gleichen Mächtigkeiten 0,3 m Pflughorizont über ca. 0,3 m Plaggenauflage), vorherrschende Bodenart lehmiger Sand (teilweise Mittel/Feinsand), verwittertes Ausgangsgestein (Mittel/Feinsand) ab ca. 2,00 m Tiefe; keine Grundwasserbeeinflussung; schutzwürdig aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung</li> <li>- laut Altlastenverzeichnis des Landkreises Osnabrück befindet sich im Bereich <i>Südbergstraße/Asbrocker Weg</i> (ca. 400 m nordwestlich der Baufläche) eine Altlast, die einen möglichen Wirkradius bis in den nördlichsten Abschnitt der Baufläche haben kann (Altlastenverdacht)→ im weiteren Verfahren zu klären</li> <li>- des Weiteren befindet sich ca. 200 m südöstlich eine Altlast, deren Wirkradius im Altlastenverzeichnis des Landkreises bis in den südlichen Abschnitt der Baufläche hineinreicht→ im weiteren Verfahren zu klären</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenversiegelungen durch Errichtung von Wohngebäuden, Nebenanlagen etc. und Verkehrsflächen auf einer Fläche von bis zu ca. 3 ha mit entsprechendem Totalverlust von Bodenfunktionen, davon zu überwiegender Flächenanteilen Betroffenheit von schutzwürdigem Boden</li> <li>- baubedingte Beeinträchtigungen weitgehend durch Vorkehrungen des Bodenschutzes vermeidbar/minderbar</li> </ul>	x
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- durch die Baufläche verläuft der <i>Südbach</i>, der seinen Ursprung unweit westlich der Baufläche hat und als grabenartige, oft überbaute Gewässerstruktur in westliche Richtung weiter durch die Wohnsiedlung verläuft. Das Gewässer trennt die zentrale Grünlandfläche und die südliche Ackerfläche. Das Gewässer stellt sich in der Ortschaft als schmale Grabenstruktur dar, die zum Zeitpunkt einer Ortsbegehung im Juli 2023 keine Wasserführung aufwies.</li> <li>- östlich der Baufläche hinter dem Bahndamm befindet sich eine großflächige Rückhalteanlage des vorhandenen Gewerbe-/Industriegebietes, die einen ca. 1.600 m<sup>2</sup> großen, als Stillgewässer ausgeprägten Dauerstaubereich aufweist</li> <li>- Grundwasser: überwiegend sehr hohe Grundwasserneubildung (&gt; 250 – 300 mm/a, im Nordosten der Ackerfläche &gt; 500 mm/a), im Norden und in einem nordwestlichen Teilbereich der südlichen Ackerfläche hohe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- je nach Versickerungsmöglichkeiten unterschiedlich starke Beeinträchtigung; Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Ableitung anfallender Oberflächenwässer kann zu Beeinträchtigungen führen (geringere Bodenwasserbildung, näher zu prüfen</li> <li>- voraussichtlich Betroffenheit des eher gering bedeutsamen und empfindlichen Oberflächengewässers <i>Südbach</i> durch Überbauung</li> </ul>	o



	<p>Grundwasserneubildung (&gt; 200 – 250 mm/a), im Bereich der Baufläche ist von einem mittleren Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung auszugehen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– in ca. 90 m Entfernung östlich/südöstlich Trinkwassergewinnungsgebiet „Dissen – Bad Rothenfelde“</li> </ul>		
Arten und Lebensgemeinschaften (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nördlicher Teilbereich: stauden-/artenreiche Ackerbrache</li> <li>– mittlerer Teilbereich artenarmes Intensivgrünland</li> <li>– südlicher Teilbereich intensiv bewirtschafteter Acker mit nitrophilen Saumstreifen zur angrenzenden K 347 hin</li> <li>– gehölzbestandener Böschungsbereich zwischen Ackerbrache und Grünland: von Hartriegel dominierter Strauchbestand (vereinzelt Holunder, Wildrose, Weißdorn) mit einzelnen, stark von Sträuchern eingewachsenen Baumgehölzen (Kirsche)</li> <li>– zwischen Grünland und Ackerfläche Grabenstruktur (<i>Südbach</i>), auf Teilstück gehölzbegleitet (Bäume mittleren Alters -Weide, Kirsche, Birke- sowie Strauchweiden, Schlehe)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Beeinträchtigungen durch Verlust vorhandener Gehölze und Grabenstruktur möglich</li> <li>– potentieller Lebensraumverlust für Offenlandarten</li> </ul>	o - x
Besonderer Artenschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>– laut fachgutachterlicher Einschätzung aufgrund der o. g. Strukturen potentielle Eignung für Wiesenvögel und Offenlandarten</li> </ul>		
Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nächstgelegenes Gebiet: ≥ 140 m nördlich FFH-Gebiet „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– aufgrund der räumlichen Nähe und zum gegenwärtigen Planungsstand nicht exakt absehbaren Emissionen eines Gewerbe-/Industriegebietes sind Beeinträchtigungen der Schutzzwecke nicht auszuschließen → im weiteren Verfahren bzw. auf nachgelagerter Planungsebene zu klären</li> </ul>	(x)
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Acker- und Grünlandflächen → Freilandklimatop mit einem extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringen Windströmungsveränderungen → damit verbunden intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion</li> <li>– der LRP stuft die gesamte Baufläche als siedlungsklimatisch bedeutsam ein, während die Ackerfläche Bestandteil des nördlich und östlich von Hilter abgegrenzten Kalt- und Frischluftentstehungsgebietes von hoher Bedeutung ist, werden die Ackerbrache und die Grünlandfläche als klimatisch/lufthygienisch günstiger Bereich innerhalb des belasteten Siedlungsgebietes (Wirkraum; hier vor allem: großflächiger Bereich hoch versiegelter und überwärmter Gewerbeflächen östlich der Bahn) bewertet (Kaltluftlieferant, Abstandsfläche zwischen Gewerbe und Wohngebiet)</li> <li>– von einer lufthygienischen Vorbelastung ist nicht auszugehen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überbauung einer siedlungsnahen Kaltluftproduktionsfläche von hoher Bedeutung</li> </ul>	x
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Landschaftsbildeinheit 8.5 „Rothenfelder Vorland“, mittlere Bedeutung (nach Osten im Übergang zur Landschaftsbildeinheit 8.2 „Gellenberger Hügel- und Bergland“)</li> <li>– Lage im Siedlungsrandbereich, Landschaft reliefiert mit Anstieg nach Osten</li> <li>– nördliche Teilfläche und mittige Grünlandfläche: Übergang von Siedlung zu freier Landschaft</li> <li>– südlicher Teilbereich (Acker): in der örtlichen Wahrnehmung Teil der freien Landschaft östlich von Hilter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nördlich Erweiterung eines vorhandenen Gewerbe-/Industriegebietes,</li> <li>– mittlerer und südlicher Teilbereich (Grünland und Acker): Bebauung der freien Landschaft mit Überprägung durch Gewerbe-/Industriebauten von nicht-landschaftstypischen Dimensionen möglich</li> </ul>	o - x
Kultur/Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bau-/Kulturdenkmale nicht vorhanden</li> <li>– möglicherweise Vorkommen von Bodendenkmalen (Plaggenesch)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine erheblichen Betroffenheiten zu erwarten, sofern im Falle des Vorkommens von Bodendenkmalen eine ausreichende Sicherung erfolgt</li> </ul>	-

Fläche	– Neuinanspruchnahme bislang un bebauter Flächen in der freien Landschaft	x
Wechselwirkungen / kumulierende Wirkungen	– nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine sich gegenseitig verstärkenden Wirkungen, Betroffenheiten besonderer Wechselwirkungen oder kumulierende Wirkungen mit anderen Vorhaben	-
Störfallrisiken	– Benachbarung zu bestehendem Industriegebiet, mögliche Störfallrisiken im weiteren Verfahren noch zu klären	-
<b>Vermeidung/Minderung/Kompensation</b>		
<p>Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– möglichst Verkleinerung der Baufläche, mindestens unter Wegnahme der südlichen Teilfläche (Acker)</li> <li>– künftiger Ortsrand → qualitative Ortsrandeingrünung / landschaftliche Einbindung (Erhalt/Erweiterung vorhandener Gehölzstrukturen, im Falle einer Inanspruchnahme der südlichen Ackerfläche Neuanlage einer umfangreichen Eingrünung)</li> <li>– Versickerungseignung aufgrund Bodenart nicht sicher, auf nachgelagerter Ebene Eignungsprüfung des anstehenden Bodens auf mögliche Versickerung, ansonsten möglichst Rückhaltung, möglichst unterstützt durch Mitnutzung von Dachflächen</li> <li>– möglichst Erhalt der vorhandenen Gewässerstruktur</li> <li>– ausreichende Begrünung innerhalb des Plangebietes (Klimaanpassung)</li> <li>– faunistische Untersuchungen zur Überprüfung der Lebensraumbedeutung</li> </ul>		
<b>Zusammenfassende Einschätzung der Umweltverträglichkeit/Flächeneignung</b>		
Eignung unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen:	<p>bedingt geeignet (siedlungsklimatischen Bedeutung, Lebensraumeignung, insbesondere mittige und südliche Teilbereiche aktuell Teil der freien Landschaft im Übergang zu hochwertigen Landschaftsstrukturen, Nähe zu FFH-Gebiet) Reduzierung auf Teilfläche (nördliches Drittel) kann Konfliktrichtigkeit reduzieren</p>	

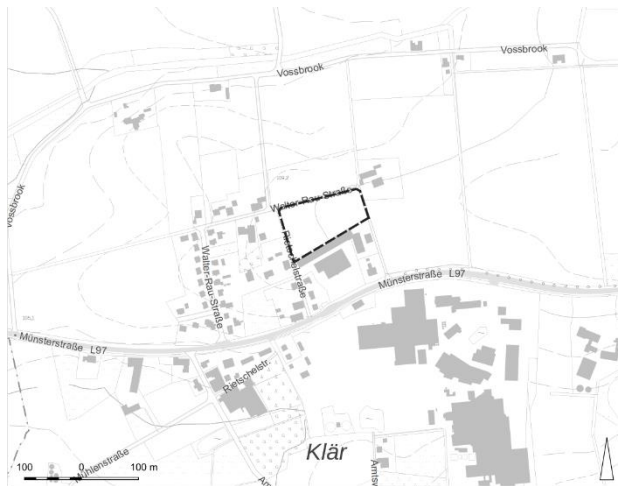
**OT Hilter - Fläche Nr. 10**

**Lage / Ziele und Inhalte der Planung**

Lage am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Stapelheide in Hilter am Teutoburger Wald, nördlich und östlich *Walter-Rau-Straße* angrenzend Ackerflächen, nordöstlich Einzelgehöft, östlich Ackerflächen, südöstlich und südlich Gewerbeflächen, westlich *Rietschelstraße*

Ziele und Inhalte der Planung: Ausweisung einer neuen Gewerbefläche, Größe ca. 1,02 ha

Wesentliche Wirkfaktoren der Planung: Baubetrieb (Flächeninanspruchnahme, Emissionen), Errichtung neuer Gebäude und Verkehrswege mit entsprechender Versiegelung



**Aktuelle Nutzung**

Intensive ackerbauliche Nutzung, keine nennenswerten Saumstrukturen  
umgebende Flächen: nördlich und östlich Ackerflächen, südlich und westlich Gewerbeflächen



Foto: Blick von der *Walter-Rau-Straße* in Richtung Südosten über die Baufläche

**Planerische Vorgaben:**

**Übergeordnete Planungen/Fachpläne:**

- RROP (2004): das RROP stellt für die Fläche keine Besonderheit dar, etwa 100 m südlich der Baufläche verläuft die L 97, eine Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung
- Straßenlärmkarte Niedersachsen: nennenswerte Immissionen durch Landesstraße 97/*Münsterstraße*
- der LRP trifft keine Aussagen zur Baufläche

**Schutzgebiete/-objekte/-festsetzungen inkl. Natura 2000:**

- Plangebiet und unmittelbar angrenzende Flächen: Das Plangebiet liegt im Naturpark „Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge, Osnabrücker Land – TERRA.vita“.
- nächstgelegene naturschutzrechtliche Schutzgebiete: etwa 350 m südwestlich LSG „Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge“ (Beeinträchtigungen des Schutzzwecks aufgrund des zu erwartenden Wirkradius und der Wirkweise des künftigen Baugebietes nicht zu erwarten)

**Überschlägige Prognose und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung**

Schutzgut	Bestand	Auswirkung	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- unmittelbare Benachbarung zu bestehendem Baugebiet mit entsprechender Wohnumfeldfunktion</li> <li>- Vorbelastung: verkehrsbedingter Schalleinfluss der ca. 100 m südlich gelegenen L 97 in einem östlichen Teilbereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mögliche verkehrsbedingte Schallimmissionen minderbar durch Vorkehrungen des Schallschutzes</li> </ul>	-

	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine spezielle Funktion im Hinblick auf die Freizeit- und Erholungsnutzung</li> </ul>		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>nordwestliche Hälfte: mittlerer brauner Plaggenesch unterlagert von Braunerde (Eb3//B), südöstliche Hälfte: mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol (E3//P), vorherrschende Bodenart: Lehmsande</li> <li>Grundwasserbeeinflussung: grundwasserfern, mittlerer Grundwasserhoch-/tiefstand: &gt;20 bzw. u. GOF, schutzwürdig aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung (Plaggenesch)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bodenversiegelungen durch Errichtung von Wohngebäuden, Nebenanlagen etc. und Verkehrsflächen auf einer Fläche von bis zu ca. 0,92 ha mit entsprechendem Totalverlust von Bodenfunktionen</li> <li>baubedingte Beeinträchtigungen weitgehend durch Vorkehrungen des Bodenschutzes vermeidbar/minderbar</li> </ul>	x
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Oberflächengewässer im oder am Plangebiet</li> <li>Grundwasser: Grundwasserneubildung auf der Fläche im Bereich 100 – 400 mm/a, mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>je nach Versickerungsmöglichkeiten unterschiedlich starke Beeinträchtigung; Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Ableitung anfallender Oberflächenwässer kann zu Beeinträchtigungen führen (geringere Bodenwasserbildung)</li> </ul>	o
Arten und Lebensgemeinschaften (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>intensiv genutzte, strukturlose Ackerfläche mit geringer Lebensraumbedeutung</li> <li>keine Gehölze vorhanden</li> <li>keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Beeinträchtigung wertvoller Biotope</li> </ul>	-
Besonderer Artenschutz			
Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>nächstgelegenes Gebiet: etwa 1100 m südlich FFH-Gebiet „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>aufgrund der Entfernung keine Beeinträchtigungen der Schutzziele zu erwarten</li> </ul>	-
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ackerfläche → Freilandklimatop mit einem extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringen Windströmungsveränderungen → damit verbunden intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion</li> <li>der LRP weist in der Detailkarte Lokalklima OT Hilter für das Plangebiet keine explizite Funktion als Ausgleichsraum aus, an der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein bioklimatisch und/oder lufthygienisch belastetes Siedlungsgebiet (Wirkraum), als Emissionsquelle wirkt die südlich angrenzende Industrie-/Gewerbefläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überbauung einer Kaltluftproduktionsfläche ohne explizite Ausgleichsfunktion, im Umfeld bleiben großräumig Ackerflächen und damit Kaltluftproduktionsflächen erhalten</li> <li>Entstehung einer weiteren Emissionsquelle (Auswirkung auf umliegende Siedlungsstrukturen)</li> </ul>	o
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landschaftsbildeinheit 8.5 „Rothenfelder Vorland“, mittlere Bedeutung</li> <li>Lage im Siedlungsrandbereich, Übergang von Gewerbegebiet zu freier Landschaft</li> <li>keine landschaftsbildprägenden Strukturen, keine landschaftliche Einbindung des Siedlungsrandes</li> <li>aufgrund der Nähe zur L 97 liegt das Plangebiet in einem Bereich von akustischer und visueller Beeinträchtigung (&gt; 10.000 KFZ/Tag)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erweiterung eines vorhandenen Baugebietes,</li> <li>keine landschaftsbildprägenden Strukturen betroffen</li> <li>Bebauung der freien Landschaft</li> <li>akustische und visuelle Beeinträchtigung durch L 97</li> </ul>	o
Kultur/Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bau-/Kulturdenkmale nicht vorhanden</li> <li>möglicherweise Vorkommen von Bodendenkmalen (Plaggenesch)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine erheblichen Betroffenheiten zu erwarten, sofern im Falle des Vorkommens von Bodendenkmalen eine ausreichende Sicherung erfolgt</li> </ul>	-
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuinanspruchnahme der freien Landschaft, aber</li> <li>Anbindung an vorhandene Infrastruktur</li> <li>eher geringe Flächennutzungsqualität</li> </ul>		o
Wechselwirkungen / kumulierende Wirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine sich gegenseitig verstärkenden Wirkungen, Betroffenheiten besonderer Wechselwirkungen oder kumulierende Wirkungen mit anderen Vorhaben</li> </ul>		-
Störfallrisiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Störfallbetriebe im Umfeld, nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten</li> </ul>		-
Vermeidung/Minderung/Kompensation			

Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen:	
<ul style="list-style-type: none"><li>- künftiger Ortsrand → qualitative Ortsrandeingrünung / landschaftliche Einbindung</li><li>- wo möglich Maßnahmen zur Versickerung anfallender Regenwässer, ansonsten Rückhaltung</li><li>- ausreichende Grundstücks- und Straßenraumbegrünung (Klimaanpassung)</li></ul>	
Zusammenfassende Einschätzung der Umweltverträglichkeit/Flächeneignung	
Eignung unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen	geeignet

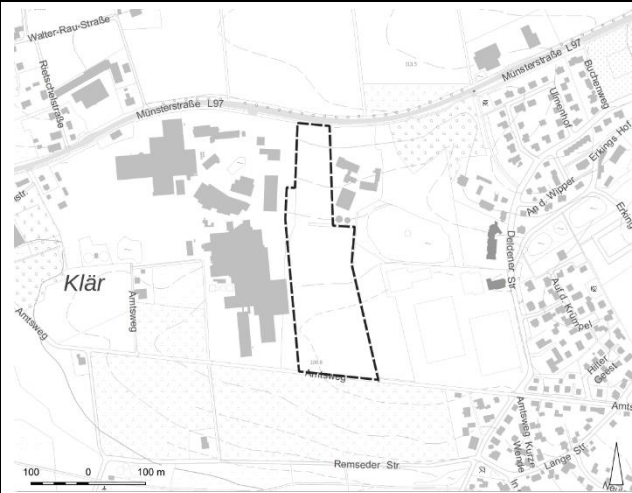
**OT Hilter - Fläche Nr. 16**

**Lage / Ziele und Inhalte der Planung**

Lage westlich der Ortslage Hilter. Die Baufläche befindet sich südlich der L 97 *Münsterstraße* und nördlich des *Amtsweges*; sie liegt zwischen dem der Ortslage vorgelagerten „Industriegebiet Walter Rau“ im Westen und einem bauplanungsrechtlich gesicherten Sport- und Freizeitzentrum.

Ziele und Inhalte der Planung: Ausweisung einer neuen gewerblichen Baufläche, Größe ca. 4,12 ha

Wesentliche Wirkfaktoren der Planung: Baubetrieb (Flächeninanspruchnahme, Emissionen), Errichtung neuer Gebäude und Verkehrswege mit entsprechender Versiegelung, je nach künftiger Nutzungsart betriebsbedingte Emissionen



**Aktuelle Nutzung**

Die Baufläche ist, abgesehen von einem mittig in die Fläche ragenden Gehölzstreifen, in ihrer Gesamtheit ackerbaulich genutzt.

umgebende Flächen: Im Westen grenzt die Baufläche unmittelbar an das Firmengelände der Lebensmittelwerke Rau/Bunge an, die hier großflächig produzierendes Gewerbe betreiben. Südlich der Fläche schließt sich die freie Landschaft an (angrenzend aktuell Weihnachtsbaumkultur. Östlich der Baufläche befindet sich eine der Wohnbebauung vorgelagerte Mischnutzung, die sich zusammensetzt aus ländlichen Reststrukturen und Freizeitanlage. Direkt südlich der *Münsterstraße* liegen eine Hofstelle mit altem Gebäudebestand und umfangreichen Gehölzbeständen und eine sich anschließende Ackerfläche (zum Zeitpunkt der Ortsbegehung Getreide). Hieran schließt sich eine kleinflächige Waldstruktur (altersgemischter Eichenwald) an, bevor im Anschluss die Wohnbebauung der Hilteraner Ortslage beginnt. Südlich dieser Strukturen finden sich Flächen der innerörtlichen Sport- und Freizeitgestaltung mit diversen Sportplätzen, Vereinsheim, Kindertagesstätte und Freiflächen inkl. eines größeren Teiches.

Foto: Blick von der *Münsterstraße* in Richtung Südwesten über die Baufläche



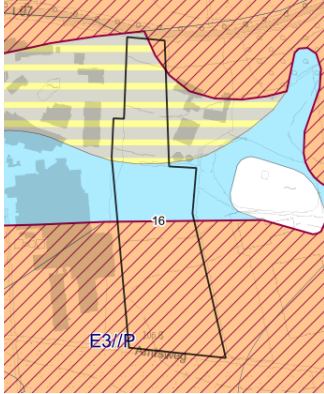
**Planerische Vorgaben:**

**Übergeordnete Planungen/Fachpläne:**

- RROP: Das aktuell gültige RROP 2004 trifft keine Aussagen zu der Fläche. Im Entwurf 2024 wird die Fläche als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotentials sowie aufgrund besonderer Funktionen dargestellt.
- Straßenlärmkarte Niedersachsen: Der nördliche Teil der Fläche liegt im schalltechnischen Einwirkungsbereich der angrenzenden L 97
- der LRP trifft hinsichtlich Ziel- und Maßnahmenkonzept keine konkreten Aussagen zur Baufläche
- Kompensationsflächenkataster LK OS: ca. 160 m südlich Baufläche Kompensationsfläche am *Südbach* (gleichzeitig nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop)

**Schutzgebiete/-objekte/-festsetzungen inkl. Natura 2000:**

- Plangebiet und unmittelbar angrenzende Flächen: n. v.
- nächstgelegene naturschutzrechtliche Schutzgebiete: 160 m südlich der Baufläche im Anschluss an angrenzende Weihnachtsbaumkultur LSG „Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge“, dort enthalten (ebenfalls ca. 160 m vom Plangebiet entfernt) diverse feuchtegeprägte, nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope (Sumpf, Seggenried, Orchideenwiese, Feuchtrache), ca. 600 m südlich FFH-Gebiet „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“ einschließlich mehrerer kleinflächiger § 30-Biotope (Feuchtwaldstrukturen)

Überschlägige Prognose und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung			
Schutzgut	Bestand	Auswirkung	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>– unmittelbare Benachbarung zu Hofstelle östlich der Baufläche (Wohnumfeldfunktion)</li> <li>– Vorbelastung: verkehrsbedingter Schalleinfluss der unmittelbar nördlich entlang der Baufläche verlaufenden L 97; Kläranlage; knapp 300 m südwestlich</li> <li>– keine spezielle Funktion im Hinblick auf die Freizeit- und Erholungsnutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verkehrsimmissionen: Schutzbedürftigkeit im Gewerbegebiet (gesunde Arbeitsverhältnisse) zu berücksichtigen, voraussichtlich minderbar durch Vorkehrungen des Schallschutzes</li> <li>– Schutzbedürftigkeit der benachbarten Wohnlage zu berücksichtigen</li> </ul>	o
Boden	 <ul style="list-style-type: none"> <li>– nördlich: Mittlerer Podsol-Pseudogley (P-S2), vorherrschende Bodenart schluffiger Sand (Geschiebedecksand), ab ca. 0,6 m Tiefe Bodenzusammensetzung aus Geschiebelehm (zunächst ca. 0,5 m Mittel-/Feinsand, unterlagert von lehmigem Sand)</li> <li>– zentraler Bereich: Tiefer Gley (G4), vorherrschende Bodenart über alle Horizonte: Fein-/Mittelsand, auch unterhalb des Oberbodens noch leicht humos (fluviale Ablagerungen/Abschlammungen); im oberen 2 m-Horizont grundwasserbeeinflusst (mittlerer Grundwasserhoch-/tiefstand: 5 dm bzw. 11 dm u. GOF, abgesenkt); LRP: regional erhöhte Schutzwürdigkeit</li> <li>– südliche Hälfte (ca. 2 ha) Mittlerer Plaggenesch, unterlagert von Podsol (E3/P); vorherrschende Bodenarten: im Bereich der Plaggenauflage (ca. 0,3 cm Pflughorizont und 0,3 m aufgetragenes Plaggenmaterial) und einer darunter liegenden, ca. 0,5 m mächtigen Geschiebedecksandschicht hauptsächlich leicht schluffiger Sand, z. T. Mittel-/Feinsand, im Bereich des unterlagernden verwitterten Ausgangsgesteins Mittel-/Feinsand (bänderweise leicht toniger Schluff); schutzwürdig aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bodenversiegelungen durch Errichtung von Gewerbegebäuden, Nebenanlagen etc. und Verkehrsflächen auf einer Fläche von bis zu ca. 3,7 ha mit entsprechendem Totalverlust von Bodenfunktionen, davon etwa die Hälfte schutzwürdiger Boden</li> <li>– baubedingte Beeinträchtigungen weitgehend durch Vorkehrungen des Bodenschutzes vermeidbar/minderbar</li> </ul>	x
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ca. 190 m südlich der Baufläche verläuft in Ost-West-Richtung der <i>Südbach</i></li> <li>– etwa 30 m östlich der Baufläche befindet sich ein größeres, von Gehölzen umgebenes Stillgewässer (ca. 1 ha Wasserfläche)</li> <li>– Grundwasser: Die Grundwasserneubildung bewegt sich abhängig vom Bodentyp im hohen Bereich (Podsol-Pseudogley, &gt;200 – 250 mm/a), mittleren Bereich (Gley; &gt; 100 – 150 mm/a) bzw. sehr hohen Bereich (Plaggenesch, &gt;250 – 300 mm/a); mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– je nach Versickerungsmöglichkeiten unterschiedlich starke Beeinträchtigung; Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Ableitung anfallender Oberflächenwässer kann zu Beeinträchtigungen führen (geringere Bodenwasserbildung), näher zu prüfen</li> <li>– je nach Gewerbeart mögliche betriebsbedingte Verunreinigungen, durch entsprechende Vorkehrungen zu minimieren</li> <li>– erhebliche Beeinträchtigungen der Oberflächengewässer in der Umgebung eher nicht zu erwarten</li> </ul>	o - x
Arten und Lebensgemeinschaften (Tiere, Pflanzen,	<ul style="list-style-type: none"> <li>– intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer Lebensraumbedeutung,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine Beeinträchtigung wertvoller Biotope</li> </ul>	o

biologische Vielfalt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 40 m Gehölzstreifen aus heimischen Strauch- und Baumgehölzen</li> <li>bedingt für Wiesenvögel und als Nahrungshabitat für gefährdete Vogelarten geeignet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>potentieller Verlust vor allem von potentiellen Nahrungsflächen, Konfliktpotential vorhanden, aber eher gering</li> </ul>		
Besonderer Artenschutz				
Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>nächstgelegenes Gebiet: 600 m nördlich FFH-Gebiet „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>aufgrund der Entfernung sind Beeinträchtigungen der Schutzziele eher nicht zu erwarten; in Abhängigkeit der künftigen Gewerbeart ggf. schädliche Emissionen, die auf nachgelagerter Ebene auf Konfliktpotential hin zu überprüfen wären</li> </ul>	-	- o
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ackerfläche → Freilandklimatop mit einem extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringen Windströmungsveränderungen → damit verbunden intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion</li> <li>der LRP weist in der Detailkarte Lokalklima OT Hilter die Baufläche im Zusammenhang mit den östlich gelegenen Sport- und Freizeiflächen als</li> <li>als klimatisch/lufthygienisch günstigen Bereich innerhalb des belasteten Siedlungsgebietes (Wirkraum hier vor allem: großflächiger Bereich hoch versiegelter und überwärmter sowie emittierender Gewerbeflächen im Westen) aus (Funktion Ausgleichsraum: Kaltluftlieferant, Abstandsfläche zwischen Gewerbe und Wohngebiet)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überbauung eines Teilbereiches eines siedlungsklimatischen Gunstraums im Siedlungsrandbereich; bei Erhalt der verbleibenden Gunstflächen voraussichtlich unproblematisch</li> </ul>	x	
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landschaftsbildeinheit 8.5 „Rothenfelder Vorland“, mittlere Bedeutung</li> <li>Lage im Übergang von Ortslage und vorgelagertem großflächigen Gewerbe</li> <li>östlich grenzt ein Landschaftsausschnitt von für Ortsrandverhältnisse hoher historischer Kontinuität an (Mosaik aus landwirtschaftlicher Nutzung, Gehölzen und einer alten Hofstelle mit historischer, teilweise denkmalgeschützter Bausubstanz), dieser ist durch Gehölzstrukturen visuell weitgehend von der Baufläche abgeschirmt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erweiterung vorhandener gewerblicher Strukturen, Heranrücken des großflächigen Gewerbes an die Siedlung durch Bebauung einer visuell der freien Landschaft zugehörigen Fläche</li> <li>keine hervorzuhebenden landschaftsbildprägenden Strukturen betroffen</li> </ul>		o
Kultur/Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>unmittelbar östlich der Baufläche befindet sich unter der Adresse <i>Münsterstraße 5</i> eine alte Hofstelle, auf der sich ein als Einzeldenkmal geschütztes Speichergebäude (Fachwerkbau von 1785) befindet</li> <li>möglicherweise Vorkommen von Bodendenkmalen (Plaggensch)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung des benachbarten Denkmalwertes unwahrscheinlich aufgrund visueller Abschirmung</li> <li>Beeinträchtigungen des denkmalgeschützten Baukörpers im Zuge des Baubetriebs voraussichtlich durch entsprechende Vorkehrungen vermeidbar</li> <li>keine erheblichen Betroffenheiten zu erwarten, sofern im Falle des Vorkommens von Bodendenkmalen eine ausreichende Sicherung erfolgt</li> </ul>	-	- o
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuinanspruchnahme freier Landschaft, aber</li> <li>Anbindung an vorhandene, mindestens teilweise nutzbare Infrastruktur</li> <li>allgemeine bis geringe Flächennutzungsqualität</li> </ul>			o
Wechselwirkungen / kumulierende Wirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine sich gegenseitig verstärkenden Wirkungen durch Betroffenheit von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern;</li> <li>weitere Planungen die zu kumulierenden Wirkungen führen können, sind derzeit nicht bekannt</li> </ul>			-
Störfallrisiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>im weiteren Verfahren zu prüfen</li> </ul>			-
Vermeidung/Minderung/Kompensation				
Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen:				
<ul style="list-style-type: none"> <li>im Norden Lage in Ortseingangssituation → qualitative Eingrünung / Gestaltung</li> <li>im Süden künftiger Übergang zwischen freier Landschaft und Gewerbe → qualitative Eingrünung / landschaftliche Einbindung</li> <li>wo möglich Maßnahmen zur Versickerung anfallender Regenwässer, ansonsten Rückhaltung</li> </ul>				



<ul style="list-style-type: none"><li>- ausreichende Begrünung der Gewerbefläche (Klimaanpassung), möglichst naturnahe Gestaltung (Biodiversität)</li><li>- Vermeidung von baubedingten und visuellen Beeinträchtigungen des benachbarten Baudenkmals</li><li>- faunistische Untersuchungen zur Überprüfung einer potentiellen Bedeutung als Lebensraum vor allem für relevante Vogelarten</li></ul>	
Zusammenfassende Einschätzung der Umweltverträglichkeit/Flächeneignung	
Eignung unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen:	geeignet (vorbehaltlich einer im Weiteren zu ermittelnden faunistischen Unbedenklichkeit)

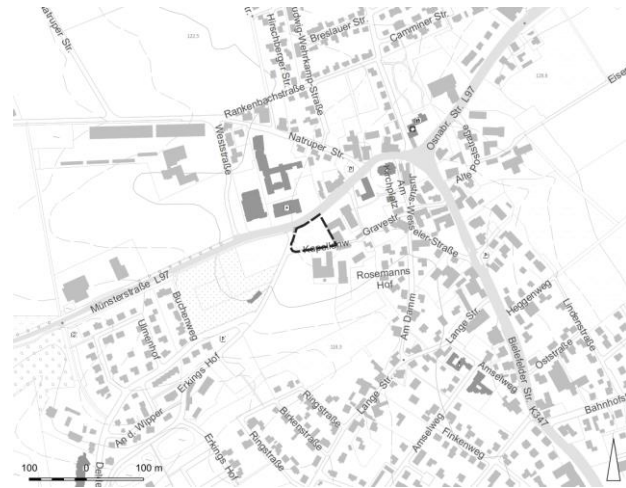
**OT Hilter – IP-Fläche Nr. 3**

**Lage / Ziele und Inhalte der Planung**

Lage im nördlichen Bereich von Hilter am Teutoburger Wald, nördlich L 97/*Münsterstraße*, östlich Wohnflächen, südlich Straße *Kapellenweg*, westlich *Deldener Straße*

Ziele und Inhalte der Planung: Ausweisung einer neuen Baufläche für die Innenentwicklung, Größe ca. 0,26 ha

Wesentliche Wirkfaktoren der Planung: Baubetrieb (Flächeninanspruchnahme, Emissionen), Errichtung neuer Gebäude und Verkehrswege mit entsprechender Versiegelung



**Aktuelle Nutzung**

Flächendeckend extensives Grünland (Weidefläche), westlich Wegeseitengrün

umgebende Flächen: nördlich angrenzend übergeordnete Straße / Feuerwehr an gegenüberliegender Straßenseite, östlich und südlich/südöstlich alte landwirtschaftliche Hofstellen, südwestlich Ackerfläche, westlich angrenzend *Deldener Straße* mit Wegebegleitgrün einschließlich einer ortsbildprägenden Alt-Eiche, im Anschluss an *Deldener Straße* Grünland; im Südwesten steht angrenzend ein kleines Stromhaus.



Foto: Blick über die Baufläche von Westen (Standort: *Deldener Straße*) Richtung Osten

**Planerische Vorgaben:**

**Übergeordnete Planungen/Fachpläne:**

- RROP (2004): das RROP stellt für die Fläche keine Besonderheit dar, etwa 150 m östlich der Baufläche verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg
- Straßenlärmkarte Niedersachsen: nennenswerte Immissionen durch Landesstraße 97/*Münsterstraße*

**Schutzgebiete/-objekte/-festsetzungen inkl. Natura 2000:**

- Plangebiet und unmittelbar angrenzende Flächen: Das Plangebiet liegt im Naturpark „Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge, Osnabrücker Land – TERRA.vita“.
- nächstgelegene naturschutzrechtliche Schutzgebiete: etwa 890 m südwestlich LSG „Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge“; etwa 1100 m südöstlich LSG „Teutoburger Wald“ (Beeinträchtigungen des Schutzzwecks aufgrund des zu erwartenden Wirkradius und der Wirkweise des künftigen Baugebietes nicht zu erwarten)

**Überschlägige Prognose und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung**

Schutzgut	Bestand	Auswirkung	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>– unmittelbare Benachbarung zu bestehendem Baugebiet mit entsprechender Wohnumfeldfunktion</li> <li>– Vorbelastung: verkehrsbedingter Schalleinfluss der unmittelbar angrenzenden L 97</li> <li>– die Fläche selber hat keine spezielle Funktion im Hinblick auf die Freizeit- und Erholungsnutzung; südlich angrenzend alte Wegeführung (<i>Kapellenweg</i>) mit Anbindung an einen 150 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– mögliche verkehrsbedingte Schallimmissionen minderbar durch Vorkehrungen des Schallschutzes</li> </ul>	o

	östlich gelegenen, regional bedeutsamen Wanderweg		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>westliche Hälfte: mittlerer brauner Plaggenesch unterlagert von Braunerde (Eb3//B), schutzwürdig aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung</li> <li>östliche Hälfte: mittlere Pseudogley-Braunerde (S-B3), vorherrschende Bodenart: Lehmsande</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bodenversiegelungen durch Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen etc. und Verkehrsflächen auf einer Fläche von bis zu ca. 0,21 ha</li> <li>baubedingte Beeinträchtigungen weitgehend durch Vorkehrungen des Bodenschutzes vermeidbar/minderbar</li> </ul>	x
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Oberflächengewässer im oder am Plangebiet</li> <li>Grundwasser: Grundwasserneubildung auf der Fläche unterschiedlich im Bereich 100 – 450 mm/a, mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>je nach Versickerungsmöglichkeiten unterschiedlich starke Beeinträchtigung; Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Ableitung anfallender Oberflächenwässer kann zu Beeinträchtigungen führen (geringere Bodenwasserbildung)</li> </ul>	o
Arten und Lebensgemeinschaften (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>kleinflächiges Weidegrünland mit eher geringer Lebensraumbedeutung für Fledermäuse und Vögel</li> <li>keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten</li> <li>keine Gehölze innerhalb der Baufläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust eines innerörtlichen Grünlandbiotops von allgemeiner Bedeutung</li> </ul>	-
Besonderer Artenschutz			
Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>nächstgelegenes Gebiet: etwa 1100 m nordwestlich FFH-Gebiet „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>aufgrund der Entfernung keine Beeinträchtigungen der Schutzziele zu erwarten</li> </ul>	-
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Weidefläche → Freilandklimatop mit einem extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringen Windströmungsveränderungen → damit verbunden nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion</li> <li>der LRP weist in der Detailkarte Lokalklima OT Hilter aTW für das Plangebiet keine Funktion als Ausgleichsraum aus, das Plangebiet liegt in einem bioklimatisch und/oder lufthygienisch belasteten Siedlungsgebiet (Wirkraum), Verkehrsmittell ist die L 97</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überbauung einer Kaltluftproduktionsfläche ohne explizite Ausgleichsfunktion</li> </ul>	o
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landschaftsbildeinheit 8.5 „Rothenfelder Vorland“, mittlere Bedeutung</li> <li>Lage im Ort mit Übergang in die freie Landschaft im Süden und Westen und im räumlichen Zusammenhang mit historischen, teilweise denkmalgeschützten Hofstellen (s. u.) des historischen Ortskerns</li> <li>aufgrund der Nähe zur L 97 liegt das Plangebiet in einem Bereich von akustischer und visueller Beeinträchtigung (&gt; 10.000 KfZ/Tag)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bebauung einer innerörtlichen Freifläche im räumlichen Zusammenhang mit Hofstelle</li> <li>akustische und visuelle Beeinträchtigung durch L 97</li> </ul>	o
Kultur/Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baudenkmale im Bereich der südlich angrenzenden Hofstelle (Hof Springmeier): Wohn- und Wirtschaftsgebäude (Hallenhaus von 1866) als Einzeldenkmal sowie Stallbau in Bruchsteinbauweise/Fachwerk und Wagenremise als konstituierende Bestandteile einer Gruppe</li> <li>möglicherweise Vorkommen von Bodendenkmalen (Plaggenesch)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung des Denkmalwertes des angrenzenden Hof Springmeiers möglich</li> <li>im Falle des Vorkommens von Bodendenkmalen muss eine ausreichende Sicherung erfolgen</li> </ul>	o
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuinanspruchnahme bisher unbebauter Fläche aber</li> <li>Anbindung an vorhandene Infrastruktur</li> <li>allgemeine Flächennutzungsqualität</li> </ul>		o
Wechselwirkungen / kumulierende Wirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine sich gegenseitig verstärkenden Wirkungen, Betroffenheiten besonderer Wechselwirkungen oder kumulierende Wirkungen mit anderen Vorhaben</li> </ul>		-
Störfallrisiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Störfallbetriebe im Umfeld, nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten</li> </ul>		-

Vermeidung/Minderung/Kompensation	
Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen: <ul style="list-style-type: none"><li>– qualitative Bebauung und Gestaltung der Baufläche aufgrund des räumlichen Zusammenhangs mit alten und teilweise denkmalgeschützten Bebauungsstrukturen der Ortsentstehungsgeschichte</li><li>– Erhalt und Schutz der ortsbildprägenden Alt-Eiche im westlichen Randbereich</li><li>– ausreichende Grundstücks- und Straßenraumbegrünung (Klimaanpassung)</li></ul>	
Zusammenfassende Einschätzung der Umweltverträglichkeit/Flächeneignung	
Eignung unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen	geeignet

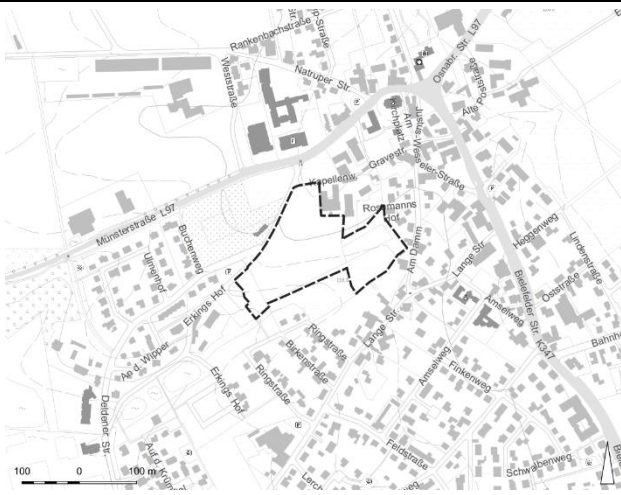
**OT Hilter – IP-Fläche Nr. 5**

**Lage / Ziele und Inhalte der Planung**

**Lage:** Die potentielle Baufläche befindet sich innerhalb der Ortslage Hilter auf dem *Gänsebrink* südlich der L 97 *Münsterstraße*. Es handelt sich um eine innerörtliche Freifläche zwischen dem Friedhof im Westen, alten Hofstellen im Nordosten und Siedlung im weiteren Verlauf der östlichen sowie der südlichen Plangebietsgrenze. Die nordwestliche Grenze der Baufläche wird von der *Deldener Straße* flankiert, im Norden grenzt die Fläche an den *Kapellenweg*. Südwestlich schließt sich das Baugebiet „Erkings Hof“ an.

**Ziele und Inhalte der Planung:** Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche, Größe ca. 3 ha; Hinweis: die Baufläche wurde im laufenden Planungsprozess um den westlichen Teilbereich des Grünlands im Süden (Pferdeweide) reduziert.

**Wesentliche Wirkfaktoren:** Baubetrieb (Flächeninanspruchnahme, Emissionen), Errichtung neuer Gebäude und Verkehrswege mit entsprechender Versiegelung



**Aktuelle Nutzung**

Bei der Baufläche handelt es sich um eine innerörtlich gelegene Freifläche mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung. Wie im obigen Luftbild zu sehen, ist ein großer Flächenanteil ackerbaulich genutzt (Mais im Sommer 2024). Ein kleinerer Teilbereich ist in Nutzung als extensive Pferdeweide, randlich begleitet von Laubgehölzen.

umgebende Nutzungen: im Norden/Nordosten alte, in Teilen denkmalgeschützte Hofstelle(n), nordwestlich Acker und Friedhof, südwestlich Baugebiet „Erkings Hof“ (in Erschließung), im Süden Wohngrundstücke mit großzügigen Gartenflächen, im Osten Wohngrundstücke.

Foto: Blick von Osten über die Baufläche (Standort zwischen *Am Damm 8* und *Am Damm 10*)



**Planerische Vorgaben:**

**Übergeordnete Planungen/Fachpläne:**

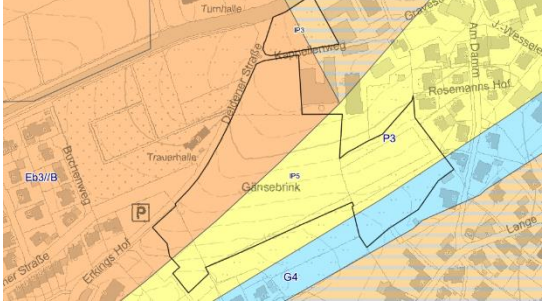
- RROP: Das aktuell gültige RROP 2004 trifft keine Aussagen zu der Fläche. Die östlich der Baufläche verlaufende Straße *Am Damm* ist als regional bedeutsamer Wanderweg verzeichnet. Im Entwurf 2024 ist die Fläche Bestandteil des zentralen Siedlungsgebietes und die Straße *Am Damm* weiterhin als bedeutsamer (Rad)Wanderweg verzeichnet.
- Straßenlärmkarte Niedersachsen: Teilbereiche im Nordwesten liegen noch im weiteren Einwirkungsbereich der nördlich gelegenen L 97
- der LRP trifft hinsichtlich Ziel- und Maßnahmenkonzept keine konkreten Aussagen zur Baufläche

**Schutzgebiete/-objekte/-festsetzungen inkl. Natura 2000:**

- Plangebiet und unmittelbar angrenzende Flächen: n. v.
- nächstgelegene naturschutzrechtliche Schutzgebiete: südlich des Hilteraner Siedlungsbereiches und in 750 m Entfernung zur Baufläche liegt das LSG „Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge, innerhalb des LSG und in ca. 1,1 km Entfernung südöstlich zur Baufläche (zudem ebenfalls ca. 1,1 km entfernt in nordöstliche Richtung jenseits der A 33) FFH-Gebiet „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“

**Überschlägige Prognose und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung**

Schutzgut	Bestand	Auswirkung	Erheblichkeit
-----------	---------	------------	---------------

<p>Mensch</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- unmittelbare Benachbarung zu zwei Hofstellen nordöstlich der Baufläche sowie zu Wohngebiet im Osten und Süden → Wohnumfeldfunktion</li> <li>- Vorbelastung: in Teilbereichen verkehrsbedingter Schalleinfluss der ca. unmittelbar entlang der Baufläche verlaufenden L 97; knapp 300 m südwestlich Kläranlage</li> <li>- wohngebietsnaher Freiraum, wobei die Fläche selber nutzungsbedingt nicht direkt zugänglich ist</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrsimmissionen: Schutzbedürftigkeit im Gewerbegebiet (gesunde Arbeitsverhältnisse) zu berücksichtigen, voraussichtlich minderbar durch Vorkehrungen des Schallschutzes</li> <li>- Schutzbedürftigkeit der benachbarten Wohnnutzungen zu berücksichtigen</li> </ul>	<p>-- 0</p>
<p>Boden</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- nordwestlicher Teilbereich: Mittlerer Brauner Plaggenesch, unterlagert von Braunerde (Eb3/B); vorherrschende Bodenart über alle Horizonte des oberen 2-m-Raums: lehmiger Sand, bis ca. 1,6 m Tiefe z. T. Fein-/Mittelsand, ab 1,6 m stark lehmiger Sand ohne Fein-/Mittelsandanteile; Plaggenauflage ca. 0,6 m mächtig (ca. 0,2 m Pflughorizont, ca. 0,4 m Plaggenmaterial aus braunen Grassoden), unterlagert von ca. 0,5 m periglaziärem Material über Geschiebelehm; schutzwürdig aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung</li> <li>- mittig: Mittlerer Podsol (P3), vorherrschende Bodenarten: bis ca. 0,6 m Tiefe Geschiebedecksand aus schuffigem Sand (teilweise Fein-/Mittelsand), unterlagert von verwittertem Untergrund aus glazifluviatil abgelagertem Fein-/Mittelsand (in Tiefen zwischen ca. 0,6 m und 1,1 m ggf. durchzogen von Bändern aus tonigem Sand); LRP: regional hohe Schutzwürdigkeit</li> <li>- südöstlicher Teilbereich: Tiefer Gley (G4); vorherrschende Bodenart über alle Horizonte glazifluviatil abgelagerter Fein/Mittelsand; grundwasserbeeinflusst im oberen 2-m-Raum (Grundwasserstand abgesenkt, mittlerer Grundwasserhoch-/tiefstand 5 dm bzw. 11 dm u. GOF)</li> <li>- laut Altlastenverzeichnis des Landkreises Osnabrück befindet sich im Bereich <i>Südbergstraße/Asbrocker Weg</i> (ca. 400 m südöstlich der Baufläche) eine Altlastenverdachtsfläche, die einen möglichen Wirkradius bis in den südöstlichen Abschnitt der Baufläche haben kann → im weiteren Verfahren zu klären</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenversiegelungen durch Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen etc. und Verkehrsflächen auf einer Fläche von bis zu ca. 2,25 ha mit entsprechendem Totalverlust von Bodenfunktionen, davon etwa ein Drittel schutzwürdiger Boden</li> <li>- baubedingte Beeinträchtigungen weitgehend durch Vorkehrungen des Bodenschutzes vermeidbar/minderbar</li> </ul>	<p>x</p>
<p>Wasser</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- unweit südlich des Plangebietes (ca. 60 m) in Verlängerung der <i>Ringstraße</i> Verlauf eines kleinen Baches</li> <li>- unmittelbar südwestlich der Baufläche Graben (entlang südlicher Bauflächengrenze verrohrt) mit Zulauf in Regenrückhaltebecken im Baugebiet „Erking's Hof“</li> <li>- Grundwasserneubildung: überwiegend mittlere bis hohe Grundwasserneubildung (&gt; 150 – 200 mm/a); im Nordwesten im Übergang zum Friedhof jenseits der <i>Deldener Straße</i> evtl. kleinerer Teilbereich mit sehr hoher Neubildungsrate</li> <li>- mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung</li> <li>- Im Bereich des Gley Grundwasserbeeinflussung des Bodens im oberen 2-m-Raum; es besteht Standortpotential für die Etablierung von</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- je nach Versickerungsmöglichkeiten unterschiedlich starke Beeinträchtigung; Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Ableitung anfallender Oberflächenwässer kann zu Beeinträchtigungen führen (geringere Bodenwasserbildung), näher zu prüfen</li> <li>- erhebliche Beeinträchtigungen der Oberflächengewässer in der Umgebung eher nicht zu erwarten</li> </ul>	<p>0</p>

	grundwasserabhängigen Landökosystemen (auf der 6-stufigen Bewertungsskala höchstmögliches Potential/höchst mögliche Vulnerabilität)		
Arten und Lebensgemeinschaften (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– überwiegender Flächenanteil innerörtliche, intensiv genutzte Ackerfläche; im Übergang zur östlich/nördlich angrenzenden Hofstelle flankiert von Gehölzreihen (vorw. heimische Laubgehölze)</li> <li>– im Südosten ca. 0,4 ha extensiv genutztes Grünland (teils Pferdeweide, teils junge Obstwiese), im Westen flankiert von einer Heckenstruktur aus Laubgehölzen nebst einer markanten Esskastanie und einer Obstbaumreihe im Nordosten</li> <li>– Pferdeweide in Verbindung mit einer weiteren, westlich angrenzenden Teilfläche der Pferdeweide (ehemaliger, inzwischen entfallener Teilbereich der Baufläche) Nahrungsgebiet für Fledermäuse, potentieller Brutplatz gefährdeter Vogelarten</li> <li>– ökologisch ohnehin wertgebende Pferdeweide mit Entwicklungspotential für grundwasserabhängige Biotope</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ackerfläche: Entfallen einer ökologisch eher geringwertigen Fläche</li> <li>– im Bereich der Pferdeweide hohes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial trotz Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im westlichen Teil der Weide gegenüber einem früheren Planungsstand.</li> <li>– Bebauung des Grünlands würde zum Lebensraumverlust sowie zur Verschlechterung der Lebensraumqualität der verbleibenden Fläche westlich der Baufläche führen.</li> </ul>	o - x
Besonderer Artenschutz		artenschutzrechtliches Konfliktpotential: *bei Wegfall der Pferdeweide aus der Baufläche **bei Fortführung der aktuellen Flächenabgrenzung	* **
Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nächstgelegenes Gebiet: FFH-Gebiet „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“ südlich und östlich der Hilteraner Ortslage, jeweils &gt; 1 km Entfernung zur Baufläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– aufgrund der Entfernung sind Beeinträchtigungen der Schutzziele eher nicht zu erwarten</li> </ul>	-
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Acker- und Grünlandfläche → Freilandklimatop mit einem extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringen Windströmungsveränderungen → damit verbunden intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion</li> <li>– der LRP weist in der Detailkarte Lokalklima OT Hilter die Baufläche zusammen mit dem westlich angrenzenden Friedhof sowie weiteren, sich südwestlich anschließenden, innerörtlichen Freiflächen als klimatisch/lufthygienisch günstigen Bereich innerhalb des belasteten Siedlungsgebietes aus → wichtige Funktion als Ausgleichsraum (insbesondere Kaltluftlieferant)</li> <li>– von einer lufthygienischen Vorbelastung ist nicht auszugehen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überbauung eines Teilbereiches eines siedlungsklimatischen Gunstraums im Siedlungsbereich</li> </ul>	x
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Landschaftsbildeinheit 8.5 „Rothenfelder Vorland“, mittlere Bedeutung</li> <li>– Lage im räumlichen Zusammenhang mit historischen, teilweise denkmalgeschützten Hofstellen/Gebäuden des historischen Ortskerns</li> <li>– relativ weitläufige Freifläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Hilter mit der landschaftlichen Wirkung des Außenbereichs: Aufgrund der topographischen Situation sind, abgesehen vom aktuell in der Erschließung befindlichen Baugebiet „Erkings Hof“ sowie den historischen Siedlungsstrukturen im Norden (alte Hofstellen i. V. m. Kirchturmspitze) von den meisten Sichtpunkten rund um die Baufläche Siedlungsstrukturen (Wegeföhrungen, vorhandene Bebauung) kaum wahrnehmbar, so dass die Fläche trotz ihrer Lage kaum siedlungsgeprägt ist und den die ursprüngliche Eigenart der Landschaft außerhalb der Siedlung bewahrt hat;</li> <li>– Lage im räumlichen Zusammenhang mit historischen, teilweise denkmalgeschützten Hofstellen/Gebäuden des historischen Ortskerns</li> <li>– → die Fläche besitzt entsprechend einen hohen Wert als Bereich mit unveränderten Freiraumqualitäten mitten im Ort (hoher historische Kontinuität und Eigenart)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überbauung eines innerörtlichen Landschaftsausschnittes von hohem freiraumbezogenen und landschaftlichen Wert</li> </ul>	x

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Strukturvielfalt durch verschiedene Nutzungsarten (Acker, extensive Weide, Gehölzstrukturen)</li> </ul>		
Kultur/Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>– im unmittelbaren Umfeld befinden sich drei Baudenkmale:</li> <li>– Baudenkmale auf dem unmittelbar nordöstlich angrenzenden Hof Springmeier (<i>Gravestraße 9</i>): Wohn- und Wirtschaftsgebäude als Hallenhaus von 1866, Vierständerbau, Außenwände in verputzter Bruchsteinbauweise, sowie Stallbau in Bruchsteinbauweise/Fachwerk und Wagenremise als konstituierende Bestandteile einer Gruppe (laut Denkmalverzeichnis historische, wissenschaftliche und städtebauliche Bedeutung, begründet in Zeugnis- und Schauwert durch beispielhafte Ausprägung eines Stils/Gebäudetypus)</li> <li>– Einzeldenkmal Wohn-/Wirtschaftsgebäude <i>Am Damm 4</i> unmittelbar südöstlich der Baufläche: großes Hallenhaus von 1822, Vierständerbau mit aufgerähten Dachbalken, Dielen- und Flettgerüst (mit hohen Luchten) erhalten. Giebelvorkragung und Traufenrähme mit Knaggenunterstützung. Kammerfach um 1930 durch quergestellten, zweigeschossigen verputzten Massivbau unter Vollwalmdach ersetzt, handwerklich aufwändige Innenraumgestaltung (Treppenhaus, Türen), historische, künstlerische und wissenschaftliche Bedeutung (Bedeutung begründet in Zeugnis- und Schauwert durch beispielhafte Ausprägung eines Stils und/oder Gebäudetypus)</li> <li>– des Weiteren: Einzeldenkmal Wohn- und Wirtschaftsgebäude Erking's Hof 1 ca. 60 m westlich der Baufläche: Hallenhaus von 1838, Vierständerbau, Unterrähmgefüge, aufgerähte Balken, Kammerfach mit Aufsprung; Dielengerüst erhalten, im verbauten Flett Kamin von 1837 (geschichtliche Bedeutung aufgrund des Zeugnis- und Schauwertes durch beispielhafte Ausprägung eines Stils und/oder Gebäudetypus); dieses Baudenkmal liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans und unterliegt bereits entsprechenden Belastungen durch die dort zulässige, den Hof umgebende Nutzung</li> <li>– möglicherweise Vorkommen von Bodendenkmalen (Plaggenesch)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Beeinträchtigung des Zeugnis- und Schauwertes vor allem der unmittelbar östlich angrenzenden Baudenkmale nicht ausgeschlossen</li> <li>– Beeinträchtigungen der Bausubstanz benachbarter Baudenkmale nicht ausgeschlossen</li> <li>– im Falle des Vorkommens von Bodendenkmalen eine ausreichende Sicherung erfolgt</li> </ul>	o - x
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zwar Anbindung an vorhandene, mindestens teilweise nutzbare Infrastruktur, aber</li> <li>– Neuinanspruchnahme innerörtlich gelegener, aber vom Charakter freier Landschaft;</li> <li>– teilweise höhere Flächennutzungsqualität</li> </ul>		x
Wechselwirkungen / kumulierende Wirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine sich gegenseitig verstärkenden Wirkungen durch Betroffenheit von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern;</li> <li>– kumulierende Wirkungen mit Baufläche IP6 möglich</li> </ul>		- - o
Störfallrisiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nicht zu erwarten</li> </ul>		-
Vermeidung/Minderung/Kompensation			
Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>– städtebauliche Planung unter Berücksichtigung der östlich angrenzenden Baudenkmale: qualitative Bebauung und Gestaltung der Baufläche aufgrund des unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs mit alten und teilweise denkmalgeschützten Bebauungsstrukturen der Ortsentstehungsgeschichte (Abstand, Eingrünung, bauliche Dimensionen,...),</li> <li>– wo möglich Maßnahmen zur Versickerung anfallender Regenwässer, ansonsten Rückhaltung</li> <li>– ausreichende Begrünung der Baugrundstücke und Straßenräume (Klimaanpassung, Minderung des Eingriffs ins Landschaftsbild), möglichst naturnahe Gestaltung (Biodiversität)</li> <li>– faunistische Untersuchungen zur Überprüfung einer potentiellen Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse und relevante Vogelarten</li> </ul>			
Zusammenfassende Einschätzung der Umweltverträglichkeit/Flächeneignung			
Eignung unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen:	bedingt geeignet bei teilweiser Inanspruchnahme der Baufläche (Lebensraumfunktion, siedlungsklimatische Funktion, Denkmalschutz)	ungeeignet bei vollständiger Inanspruchnahme der Baufläche inkl. der Grünlandfläche	



OT Hilter – IP-Fläche Nr. 6			
Lage / Ziele und Inhalte der Planung			
<p><b>Lage:</b> Die potentielle Baufläche befindet sich innerhalb der Ortslage Hilter nördlich der <i>Lange Straße</i>. Ca. 70 m südlich verläuft in West-Ost-Richtung der Amtsweg durch die Ortslage. Nördlich schließt das Baugebiet „Erkings Hof“ an.</p> <p><b>Ziele und Inhalte der Planung:</b> Ausweisung einer bislang größtenteils als Grünfläche ausgewiesenen Wohnbaufläche, Größe ca. 1,5 ha, davon im rechtskräftigen FNP ca. 0,2 Wohnbaufläche entlang <i>Lange Straße</i> und ca. 0,2 ha gemischte Baufläche im westlichen Randbereich des Grundstücks <i>Lange Straße 30</i>.</p> <p><b>Wesentliche Wirkfaktoren:</b> Baubetrieb (Flächeninanspruchnahme, Emissionen), Errichtung neuer Gebäude und Verkehrswege mit entsprechender Versiegelung</p>			
Aktuelle Nutzung			
<p>Überwiegende Flächenanteile verbrachtes, eher artenarmes Grünland. Randbereiche zum östlich benachbarten Gewerbegrundstück: gartenähnliche Nutzung, Rasen mit Gehölzen (überwiegend heimische Laubgehölze, Schnitthecke am Übergang zum benachbarten Grundstück).</p> <p>umgebende Flächen: Wohnbebauung westlich, nordöstlich und auf gegenüberliegender Straßenseite der <i>Lange Straße</i>, östlich/südöstlich Wohnen/Garten und Gewerbe, nördlich Neubaugebiet „Erkings Hof“ in Erschließung</p>			
<p>Foto: Blick von Südwesten (Standort <i>Lange Straße</i>) über die Baufläche, im Hintergrund Grundstück <i>Lange Straße 30</i></p>			
Planerische Vorgaben:			
<p>Übergeordnete Planungen/Fachpläne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– RROP: Das aktuell gültige RROP 2004 trifft keine Aussagen zu der Fläche. Im Entwurf 2024 ist die Fläche Bestandteil des zentralen Siedlungsgebietes. Die flankierende <i>Lange Straße</i> ist als regional bedeutsamer Radwanderweg verzeichnet.</li> <li>– der LRP trifft hinsichtlich Ziel- und Maßnahmenkonzept keine konkreten Aussagen zur Baufläche; für die umliegenden, bebauten Bereiche besteht das Leitziel einer umweltoptimierten Innenentwicklung, das im Falle einer Beplanung dieser bisherigen Freifläche sinngemäß zu übertragen wäre</li> </ul>			
<p>Schutzgebiete/-objekte/-festsetzungen inkl. Natura 2000:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Plangebiet und unmittelbar angrenzende Flächen: n. v.</li> <li>– nächstgelegene naturschutzrechtliche Schutzgebiete: südlich des Hilteraner Siedlungsbereiches und in 300 m Entfernung zur Baufläche liegt das LSG „Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge“, innerhalb des LSG und in ca. 800 km Entfernung südöstlich zur Baufläche FFH-Gebiet „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“</li> </ul>			
Überschlägige Prognose und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung			
Schutzgut	Bestand	Auswirkung	Erheblichkeit
Mensch	– unmittelbare Benachbarung zu Wohngebiet im Westen, gegenüberliegend Wohnhäuser entlang der <i>Lange Straße</i> , nördlich angrenzend in Erschließung	– keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten	-

	<p>befindliches Baugebiet „Erkings Hof“ → Wohnumfeldfunktion</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– wohngebietsnaher Freiraum, wobei die Fläche selber nutzungsbedingt nicht direkt zugänglich ist</li> </ul>		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>– flächendeckend Mittlerer Plaggenesch, unterlagert von Braunerde (E3/B); vorherrschende Bodenarten: schluffiger Sand (z. T. Fein-/Mittelsand) im Bereich der ca. 0,6 m mächtigen Plaggenauflage (humoser Oberboden über reliktschem Pflughorizont über aufgetragenem Plaggenmaterial) und des Geschiebedecksandes (Tiefen bis ca. 1,1 m), unterlagert von Geschiebelehm aus lehmigem Sand (z. T. Fein-/Mittelsand) bzw. ab einer Tiefe von ca. 1,6 m stark lehmigem Sand; schutzwürdig aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung</li> <li>– laut Altlastenverzeichnis des Landkreises Osnabrück befindet sich im Bereich <i>Südbergstraße/Asbrocker Weg</i> (ca. 350 m östlich der Baufläche) eine Altlastenverdachtsfläche, die einen möglichen Wirkradius bis zur Baufläche haben kann → im weiteren Verfahren zu klären</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bodenversiegelungen durch Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen etc. und Verkehrsflächen auf einer Fläche von bis zu ca. 1,1 ha, mit entsprechendem Totalverlust von Bodenfunktionen, schutzwürdiger Boden betroffen</li> <li>– baubedingte Beeinträchtigungen weitgehend durch Vorkehrungen des Bodenschutzes vermeidbar/minderbar</li> </ul>	x
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine Oberflächengewässer</li> <li>– hohe bis sehr hohe Grundwasserneubildung im Plangebiet (hohe Neubildung im Süden mit &gt; 200 – 250 mm/a, nördlicher Teilbereich mit sehr hoher Neubildungsrate zwischen 250 bis zu 350 nmm/a)</li> <li>– mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– je nach Versickerungsmöglichkeiten unterschiedlich starke Beeinträchtigung; Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Ableitung anfallender Oberflächenwässer kann zu Beeinträchtigungen führen (geringere Bodenwasserbildung), näher zu prüfen</li> </ul>	o
Arten und Lebensgemeinschaften (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zum Zeitpunkt der Ortsbegehung Grünlandbrache mit Hochstaudenflur, mäßiger Artenreichtum, bereichsweise dichtes Vorkommen von Jakobs-Kreuzkraut</li> <li>– Grünland als potentielle Nahrungsfläche für gefährdete Vogelarten</li> <li>– randlich lineare Laubgehölzbestände zum benachbarten Grundstück hin: an der <i>Langen Straße</i> gemischter Bestand aus Buche, Linde mittleren Alters mit eingestreuten Nadelbäumen, östliche Grenze auf Höhe Gewerbebau: kleiner Streuobstbestand und Laubbäume/-sträucher, nördlich <i>Lange Straße 30</i> strauchdominierter Laubgehölzstreifen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Entfall einer innerörtlichen Grünlandfläche mit potentieller Lebensraumbedeutung als Nahrungsfläche für planungsrelevante Vogelarten.</li> </ul>	o - x
Besonderer Artenschutz			
Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nächstgelegenes Gebiet: FFH-Gebiet „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“ südlich der Hilteraner Ortslage, rund 0,8 km Entfernung zur Baufläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– aufgrund der Entfernung i. V. m. dem Wirkradius einer innerörtlichen Baufläche sind Beeinträchtigungen der Schutzziele eher nicht zu erwarten</li> </ul>	-
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– innerörtliche Freifläche → Freilandklimatop mit einem extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringen Windströmungsveränderungen → damit verbunden intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion</li> <li>– der LRP weist in der Detailkarte Lokalklima OT Hilter die Baufläche zusammen mit den nördlich angrenzenden Freiflächen (Baufläche 5, Baugebiet „Erkings Hof“) als klimatisch/lufthygienisch günstigen Bereich innerhalb des belasteten Siedlungsgebietes aus → wichtige Funktion als Ausgleichsraum (insbesondere Kaltluftlieferant); Hinweis: das Baugebiet „Erkings Hof“ wird bereits bebaut und reduziert den Ausgleichsraum bereits entsprechend</li> <li>– von einer lufthygienischen Vorbelastung ist nicht auszugehen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überbauung eines Teilbereiches eines siedlungsklimatischen Gunstraums im Siedlungsbereich</li> </ul>	x
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Landschaftsbildeinheit 8.5 „Rothenfelder Vorland“, mittlere Bedeutung</li> <li>– Freifläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Hilter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überbauung einer innerörtlichen Freifläche</li> </ul>	o

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Übergangsbereiche zur östlich angrenzenden Gewerbegrundstück durch strukturbildenden Gehölzbestand geprägt.</li> </ul>		
Kultur/Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nächstgelegenes Baudenkmal (rund 170 m nördlich): Einzeldenkmal „Erkings Hof“ (siehe Baufläche 5), das allerdings zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits umgeben ist von einem rechtskräftig beschlossenen und in Erschließung befindlichen Baugebiet</li> <li>– möglicherweise Vorkommen von Bodendenkmalen (Plaggenesch)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zusätzliche Beeinträchtigung des Zeugnis- und Schauwertes des nördlich gelegenen Baudenkmal nicht zu erwarten, da bereits näher gelegenes Baugebiet in Erschließung</li> <li>– im Falle des Vorkommens von Bodendenkmalen eine ausreichende Sicherung erfolgt</li> </ul>	-
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Neuinanspruchnahme einer größeren zusammenhängenden innerörtlichen Freifläche, aber</li> <li>– Anbindung an vorhandene Infrastruktur</li> <li>– allgemeine Flächennutzungsqualität</li> </ul>		o
Wechselwirkungen / kumulierende Wirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine sich gegenseitig verstärkenden Wirkungen durch Betroffenheit von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern;</li> <li>– kumulierende Wirkungen mit Baufläche IP5 möglich</li> </ul>		- - o
Störfallrisiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nicht zu erwarten</li> </ul>		-
<b>Vermeidung/Minderung/Kompensation</b>			
<p>Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– wo möglich Maßnahmen zur Versickerung anfallender Regenwässer, ansonsten Rückhaltung</li> <li>– ausreichende Begrünung der Baugrundstücke und Straßenräume (Klimaanpassung, Minderung des Eingriffs ins Landschaftsbild), möglichst naturnahe Gestaltung (Biodiversität)</li> <li>– Erhalt der im Randbereich zum Grundstück <i>Lange Straße 30</i> vorhandenen Gehölze</li> <li>– faunistische Untersuchungen zur Überprüfung einer potentiellen Bedeutung als Nahrungsfläche für relevante Vogelarten, Überprüfung der vorhandenen Gehölze</li> </ul>			
<b>Zusammenfassende Einschätzung der Umweltverträglichkeit/Flächeneignung</b>			
Eignung unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen:		geeignet	

### 3.2.2 Ortsteile Wellendorf / Ebbendorf

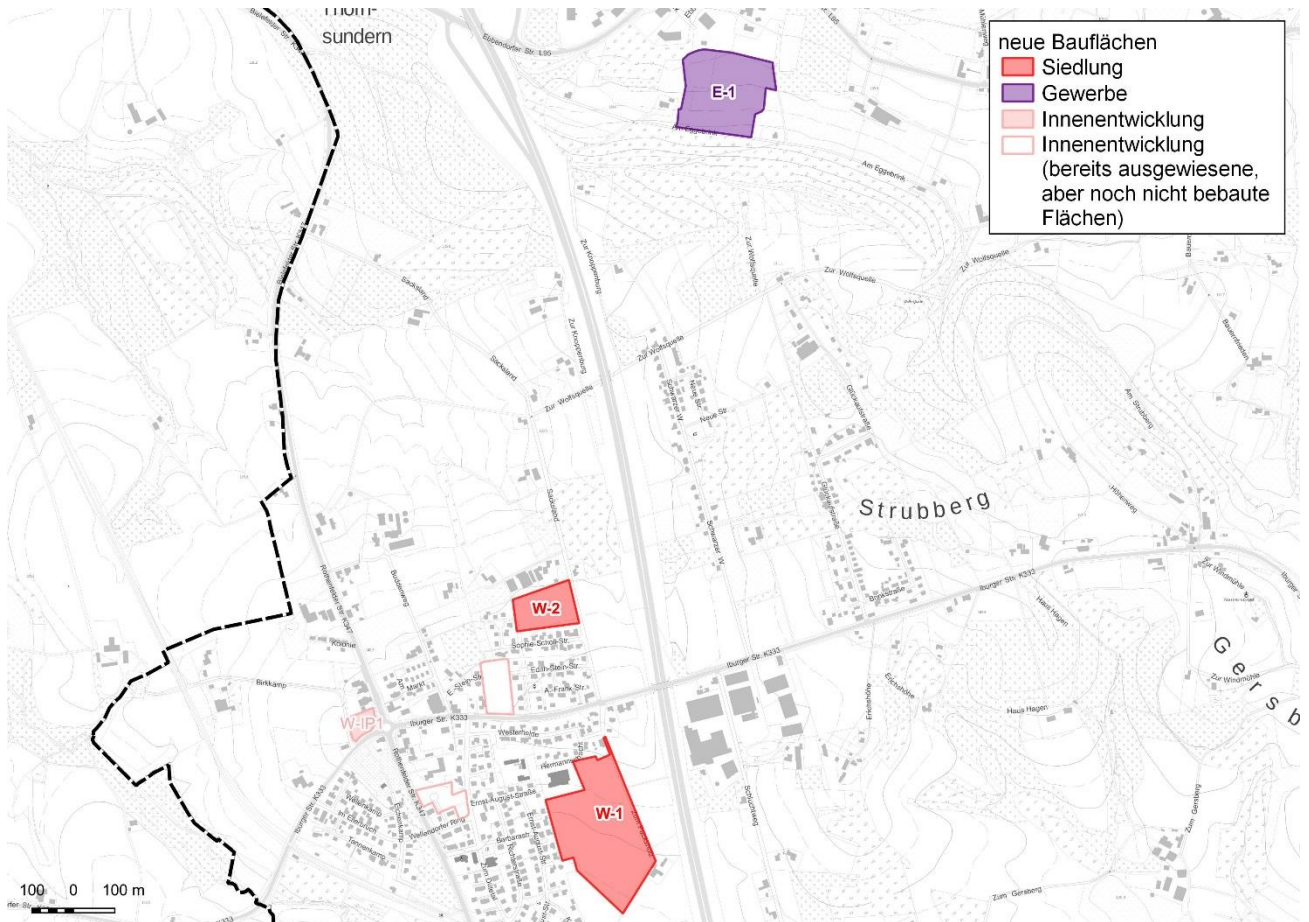


Abb.: Bauflächen OT Wellendorf / OT Ebbendorf

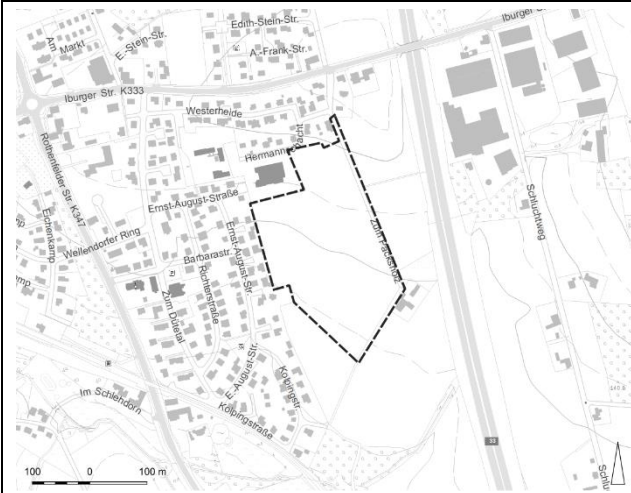
**OT Wellendorf- Fläche Nr. 1**

**Lage / Ziele und Inhalte der Planung**

Lage am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Wellendorf, Siedlungsrandbereich östlich Straße *Zum Packsholz*, nördlich Wohnhäuser, Straßen *Hermannschacht* und *Westerheide* mit Anschluss an Siedlung; nordwestlich Sporthalle, westlich *Ernst-August-Straße*, angrenzend Siedlung; südlich landwirtschaftliche Flächen

Ziele und Inhalte der Planung: Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche, Größe ca. 5,68 ha

Wesentliche Wirkfaktoren der Planung: Baubetrieb (Flächeninanspruchnahme, Emissionen), Errichtung neuer Gebäude und Verkehrswege mit entsprechender Versiegelung



**Aktuelle Nutzung**

Im Nordosten stellt ein kleiner Bereich eine Verkehrsfläche (*Zum Packsholz*) dar, ansonsten intensive ackerbauliche Nutzung; Baum-Strauch-Strukturen im Bereich der Sporthalle  
umgebende Flächen: östlich und südlich Ackerflächen, westlich und nördlich Siedlungsflächen



Foto: Blick über die Baufläche von Süden (Standort *Zum Packsholz*) Richtung Norden

**Planerische Vorgaben:**

**Übergeordnete Planungen/Fachpläne:**

- RROP (2004): etwa 100 m östlich der Baufläche verläuft die A 33, eine wichtige Straßenverkehrsachse für die überregionale Anbindung
- Straßenlärmkarte Niedersachsen: nennenswerte Immissionen durch Autobahn 33
- der LRP trifft hinsichtlich Ziel- und Maßnahmenkonzept keine konkreten Aussagen zur Baufläche

**Schutzgebiete/-objekte/-festsetzungen inkl. Natura 2000:**

- Plangebiet und unmittelbar angrenzende Flächen: Das Plangebiet liegt im Naturpark „Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge, Osnabrücker Land – TERRA.vita“.
- Nächstegelegene naturschutzrechtliche Schutzgebiete: etwa 260 m östlich und 300 m westlich LSG „Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge“; etwa 360 m westlich NSG „Aue der Düte mit Nebengewässern [Einstweilige Sicherung]“, innerhalb des NSG FFH-Gebiet „Düte (mit Nebengewässern)“ (Beeinträchtigungen des Schutzzwecks aufgrund des zu erwartenden Wirkradius und der Wirkweise des künftigen Baugebietes nicht zu erwarten)

**Überschlägige Prognose und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung**

Schutzgut	Bestand	Auswirkung	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- unmittelbare Benachbarung zu bestehendem Baugebiet mit entsprechender Wohnumfeldfunktion</li> <li>- Vorbelastung: verkehrsbedingter Schalleinfluss der 100 m östlich gelegenen BAB 33</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- verkehrsbedingte Schallimmissionen und Minderungsmöglichkeiten durch Vorkehrungen des Schallschutzes im weiteren Verfahren zu prüfen</li> </ul>	o

	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine spezielle Funktion im Hinblick auf die Freizeit- und Erholungsnutzung</li> </ul>		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>flächendeckend sehr tiefer Pseudogley (S5), Bodenart: Lehm- und Tonschluffe, Grundwasserbeeinflussung: grundwasserfern, mittlerer Grundwasserhoch-/tiefstand: &gt;20 bzw. u. GOF, schutzwürdig aufgrund seiner hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit; LRP: regional hohe Schutzwürdigkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bodenversiegelungen durch Errichtung von Wohngebäuden, Nebenanlagen etc. und Verkehrsflächen auf einer Fläche von bis zu ca. 4,26 ha mit entsprechendem Totalverlust von Bodenfunktionen</li> <li>baubedingte Beeinträchtigungen weitgehend durch Vorkehrungen des Bodenschutzes vermeidbar/minderbar</li> </ul>	x
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Oberflächengewässer im oder am Plangebiet</li> <li>Grundwasser: geringe Grundwasserneubildung (0 - 50 mm/a), mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>je nach Versickerungsmöglichkeiten unterschiedlich starke Beeinträchtigung; Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Ableitung anfallender Oberflächenwässer kann zu Beeinträchtigungen führen (geringere Bodenwasserbildung)</li> </ul>	o
Arten und Lebensgemeinschaften (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer Lebensraumbedeutung, im Nordwesten angrenzend Baum-Strauch-Strukturen</li> <li>keine Gehölze vorhanden</li> <li>potentielle Eignung für Wiesen-/Offenlandvögel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Beeinträchtigung wertvoller Biotop</li> <li>potentieller Lebensraumverlust für Wiesen-/Offenlandarten</li> </ul>	o
Besonderer Artenschutz			
Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>nächstgelegenes Gebiet: 360 m westlich FFH-Gebiet „Düte (mit Nebengewässern)“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>aufgrund der eher geringen Wirkreichweite eines Wohnbaugebietes keine Beeinträchtigungen der Schutzziele zu erwarten</li> </ul>	-
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ackerfläche → Freilandklimatop mit einem extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringen Windströmungsveränderungen → damit verbunden intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion</li> <li>der LRP weist in der Detailkarte Lokalklima OT Georgsmarienhütte keine explizite Funktion als Ausgleichsraum aus</li> <li>von einer lufthygienischen Vorbelastung ist nicht auszugehen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überbauung einer siedlungsnahen Kaltluftproduktionsfläche ohne explizite Ausgleichsfunktion, im Umfeld bleiben großräumig Ackerflächen und damit Kaltluftproduktionsflächen erhalten</li> </ul>	o
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage im Siedlungsrandbereich, Übergang von Wohnbaugebiet zu freier Landschaft</li> <li>keine landschaftsbildprägenden Strukturen, keine landschaftliche Einbindung des Siedlungsrandes</li> <li>Landschaftsbildeinheit 6.9 „Oeseder Mulde“, hohe Bedeutung</li> <li>aufgrund der Nähe zur Autobahn ist der Großteil des Plangebietes in einem Bereich von akustischer und visueller Beeinträchtigung (&gt; 10.000 KFZ/Tag)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erweiterung eines vorhandenen Baugebietes</li> <li>keine landschaftsbildprägenden Strukturen betroffen</li> <li>Bebauung der freien Landschaft</li> <li>akustische und visuelle Beeinträchtigung durch Autobahn</li> </ul>	o
Kultur/Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bau-/Kulturdenkmale nicht vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine erheblichen Betroffenheiten zu erwarten</li> </ul>	-
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuinanspruchnahme der freien Landschaft, aber</li> <li>Anbindung an vorhandene Infrastruktur</li> <li>eher geringe Flächennutzungsqualität</li> </ul>		o
Wechselwirkungen / kumulierende Wirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine sich gegenseitig verstärkenden Wirkungen, Betroffenheiten besonderer Wechselwirkungen oder kumulierende Wirkungen mit anderen Vorhaben</li> </ul>		-
Störfallrisiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Störfallbetriebe im Umfeld, nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten</li> </ul>		-
Vermeidung/Minderung/Kompensation			
Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>landschaftliche Einbindung</li> </ul>			

<ul style="list-style-type: none"><li>- wo möglich Maßnahmen zur Versickerung anfallender Regenwässer, ansonsten Rückhaltung</li><li>- ausreichende Grundstücks- und Straßenraumbegrünung (Klimaanpassung)</li><li>- faunistische Untersuchungen zur Überprüfung einer potentiellen Bedeutung als Lebensraum für Wiesen-/Offenlandarten</li><li>- verkehrsbedingte Schallimmissionen zu prüfen</li></ul>	
Zusammenfassende Einschätzung der Umweltverträglichkeit/Flächeneignung	
Eignung unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen	geeignet

**OT Wellendorf- Fläche Nr. 2**

**Lage / Ziele und Inhalte der Planung**

Lage im Norden des Siedlungsbereiches des Ortsteils Wellendorf, Siedlungsrandbereich nördlich Blumengeschäft mit Gewächshäusern, östlich Straße *Sacksland* mit Anschluss an Ackerfläche, südlich und westlich Siedlungsbereiche

Ziele und Inhalte der Planung: Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche, Größe ca. 1,35 ha

Wesentliche Wirkfaktoren der Planung: Baubetrieb (Flächeninanspruchnahme, Emissionen), Errichtung neuer Gebäude und Verkehrswege mit entsprechender Versiegelung



**Aktuelle Nutzung**

Vollständig intensive ackerbauliche Nutzung ohne nennenswerte Saumstrukturen

umgebende Flächen: nördlich Blumengeschäft mit Gewächshäusern, östlich Ackerfläche, südlich und westlich Siedlungsflächen

Foto: Blick über die Baufläche von Osten (Standort *Sacksland*) Richtung Westen



**Planerische Vorgaben:**

**Übergeordnete Planungen/Fachpläne:**

- RROP (2004): etwa 170 m östlich der Baufläche verläuft die A 33, eine wichtige Straßenverkehrsachse für die überregionale Anbindung
- Straßenlärmkarte Niedersachsen: nennenswerte Immissionen durch A 33
- der LRP trifft hinsichtlich Ziel- und Maßnahmenkonzept keine Aussagen zur Baufläche

**Schutzgebiete/-objekte/-festsetzungen inkl. Natura 2000:**

- Das Plangebiet liegt im Naturpark „Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge, Osnabrücker Land – TERRA.vita“.
- Nächstgelegene naturschutzrechtliche Schutzgebiete: etwa 430 m nördlich, 470 m östlich und 530 m westlich LSG „Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge“; etwa 1000 m westlich NSG „Aue der Düte mit Nebengewässern [Einstweilige Sicherung]“, innerhalb des NSG FFH-Gebiet „Düte (mit Nebengewässern)“ (Beeinträchtigungen des Schutzzwecks aufgrund des zu erwartenden Wirkradius und der Wirkweise des künftigen Baugebietes nicht zu erwarten)

**Überschlägige Prognose und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung**

Schutzgut	Bestand	Auswirkung	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- unmittelbare Benachbarung zu bestehendem Baugebiet mit entsprechender Wohnumfeldfunktion</li> <li>- Vorbelastung: teilweise verkehrsbedingter Schalleinfluss der ca. 170 m östlich gelegenen BAB 33, als unerheblich einzustufen, da auf gleicher Höhe bereits bauplanungsrechtliche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mögliche verkehrsbedingte Schallimmissionen minderbar durch Vorkehrungen des Schallschutzes</li> </ul>	-



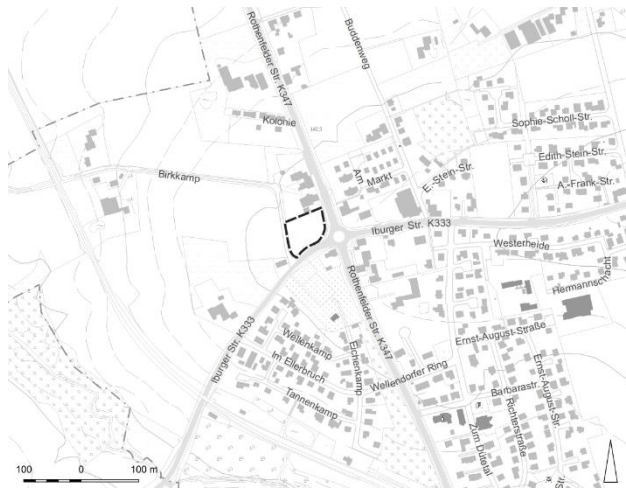
	<p>Wohngebietsausweisungen mit gleichem Schutzanspruch bestehen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>keine spezielle Funktion im Hinblick auf die Freizeit- und Erholungsnutzung</li> </ul>		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>sehr tiefer Pseudogley (S5), Bodenart: Lehm- und Tonschluffe, Grundwasserbeeinflussung: grundwasserfern, mittlerer Grundwasserhoch-/tiefstand: &gt;20 bzw. u. GOF, schutzwürdig aufgrund seiner hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit; LRP: regional hohe Schutzwürdigkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bodenversiegelungen durch Errichtung von Wohngebäuden, Nebenanlagen etc. und Verkehrsflächen auf einer Fläche von bis zu ca. 1,01 ha mit entsprechendem Totalverlust von Bodenfunktionen</li> <li>baubedingte Beeinträchtigungen weitgehend durch Vorkehrungen des Bodenschutzes vermeidbar/minderbar</li> </ul>	x
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Oberflächengewässer im oder am Plangebiet</li> <li>Grundwasser: geringe Grundwasserneubildung (0 - 50 mm/a), mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>je nach Versickerungsmöglichkeiten unterschiedlich starke Beeinträchtigung; Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Ableitung anfallender Oberflächenwässer kann zu Beeinträchtigungen führen (geringere Bodenwasserbildung)</li> </ul>	o
Arten und Lebensgemeinschaften (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer Lebensraumbedeutung</li> <li>keine Gehölze vorhanden</li> <li>keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Beeinträchtigung wertvoller Biotope</li> </ul>	-
Besonderer Artenschutz			
Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>nächstgelegenes Gebiet: 1000 m westlich FFH-Gebiet „Düte (mit Nebengewässern)“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>aufgrund der eher geringen Wirkreichweite eines Wohnbaugebietes keine Beeinträchtigungen der Schutzziele zu erwarten</li> </ul>	-
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ackerfläche → Freilandklimatop mit einem extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringen Windströmungsveränderungen → damit verbunden intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion</li> <li>der LRP weist in der Detailkarte Lokalklima OT Georgsmarienhütte keine explizite Funktion als Ausgleichsraum aus</li> <li>von einer lufthygienischen Vorbelastung ist nicht auszugehen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überbauung einer siedlungsnahen Kaltluftproduktionsfläche ohne explizite Ausgleichsfunktion, im Umfeld bleiben großräumig Ackerflächen und damit Kaltluftproduktionsflächen erhalten</li> </ul>	o
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage im Siedlungsrandbereich</li> <li>keine landschaftsbildprägenden Strukturen, keine landschaftliche Einbindung des Siedlungsrandes</li> <li>Landschaftsbildeinheit 6.9 „Oeseder Mulde“, hohe Bedeutung</li> <li>aufgrund der Nähe zur Autobahn ist ein Teilbereich des Plangebietes in einem Bereich von akustischer und visueller Beeinträchtigung (&gt; 10.000 KFZ/Tag)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erweiterung eines vorhandenen Baugebietes,</li> <li>keine landschaftsbildprägenden Strukturen betroffen</li> <li>Bebauung der freien Landschaft</li> <li>akustische und visuelle Beeinträchtigung durch Autobahn</li> </ul>	o
Kultur/Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bau-/Kulturdenkmale nicht vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine erheblichen Betroffenheiten zu erwarten</li> </ul>	-
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuinanspruchnahme der freien Landschaft, aber</li> <li>Anbindung an vorhandene Infrastruktur</li> <li>geringe Flächennutzungsqualität</li> </ul>		o
Wechselwirkungen / kumulierende Wirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine sich gegenseitig verstärkenden Wirkungen, Betroffenheiten besonderer Wechselwirkungen oder kumulierende Wirkungen mit anderen Vorhaben</li> </ul>		-
Störfallrisiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Störfallbetriebe im Umfeld, nach gegenwärtigem Kenntnisstand zu nicht zu erwarten</li> </ul>		-
Vermeidung/Minderung/Kompensation			
Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen:			

<ul style="list-style-type: none"><li>- wo möglich Maßnahmen zur Versickerung anfallender Regenwässer, ansonsten Rückhaltung</li><li>- ausreichende Grundstücks- und Straßenraumbegrünung (Klimaanpassung)</li></ul>	
Zusammenfassende Einschätzung der Umweltverträglichkeit/Flächeneignung	
Eignung unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen	geeignet

**OT Wellendorf- IP-Fläche Nr. 1**

**Lage / Ziele und Inhalte der Planung**

Lage am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Wellendorf, Siedlungsrandbereich westlich Straße *Birkenkamp*, nördlich Obstwiese und Gewerbehallen, östlich Kreisstraße 347 *Rothenfelder Straße* und Kreisverkehr, südlich *Iburger Straße*  
 Ziele und Inhalte der Planung: Ausweisung einer neuen Baufläche für die Innenentwicklung, Größe ca. 0,3 ha  
 Wesentliche Wirkfaktoren der Planung: Baubetrieb (Flächeninanspruchnahme, Emissionen), Errichtung neuer Gebäude und Verkehrswege mit entsprechender Versiegelung



**Aktuelle Nutzung**

Weidefläche, an der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze Baum-Strauch-Hecke  
 umgebende Flächen: nördlich Obstwiese und Gewerbehallen, östlich Verkehrsstraße mit angrenzenden Siedlungsstrukturen, südlich Verkehrsstraße, westlich Verkehrsstraße mit angrenzender Ackerfläche



Foto: Blick über die Baufläche von Südwesten (Standort: *Birkkamp*) Richtung Nordosten

**Planerische Vorgaben:**

**Übergeordnete Planungen/Fachpläne:**

- RROP (2004): laut RROP liegt die Fläche in einem herausgehobenen Nahversorgungsbereich
- der LRP trifft hinsichtlich Ziel- und Maßnahmenkonzept keine konkreten Aussagen zur Baufläche

**Schutzgebiete/-objekte/-festsetzungen inkl. Natura 2000:**

- Das Plangebiet liegt im Naturpark „Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge, Osnabrücker Land – TERRA.vita“.
- Nächstgelegene naturschutzrechtliche Schutzgebiete: etwa 350 m westlich LSG „Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge“; etwa 430 m südwestlich NSG „Aue der Düte mit Nebengewässern [Einstweilige Sicherung]“, innerhalb des NSG FFH-Gebiet „Düte (mit Nebengewässern)“ (Beeinträchtigungen des Schutzzwecks aufgrund des zu erwartenden Wirkradius und der Wirkweise des künftigen Baugebietes nicht zu erwarten)

**Überschlägige Prognose und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung**

Schutzgut	Bestand	Auswirkung	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- unmittelbare Benachbarung zu bestehendem Baugebiet mit entsprechender Wohnumfeldfunktion</li> <li>- Vorbelastung: verkehrsbedingter Schalleinfluss der direkt angrenzenden <i>Rothenfelder Straße</i> und <i>Iburger Straße</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mögliche verkehrsbedingte Schallimmissionen minderbar durch Vorkehrungen des Schallschutzes</li> </ul>	o

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– hat eine gewisse Funktion im Hinblick auf die Freizeit- und Erholungsnutzung</li> </ul>		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>– sehr tiefer Pseudogley (S5), Bodenart: Lehm- und Tonschluffe, Grundwasserbeeinflussung: grundwasserfern, mittlerer Grundwasserhoch-/tiefstand: &gt;20 bzw. u. GOF, schutzwürdig aufgrund seiner hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit; LRP: regional hohe Schutzwürdigkeit;</li> <li>– Vorbelastungen: Altstandort unmittelbar nördlich der Baufläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bodenversiegelungen durch Errichtung von Wohngebäuden, Nebenanlagen etc. und Verkehrsflächen auf einer Fläche von bis zu ca. 0,24 ha</li> <li>– baubedingte Beeinträchtigungen weitgehend durch Vorkehrungen des Bodenschutzes vermeidbar/minderbar</li> </ul>	x
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine Oberflächengewässer im oder am Plangebiet</li> <li>– Grundwasser: geringe Grundwasserneubildung (0 - 50 mm/a), mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– je nach Versickerungsmöglichkeiten unterschiedlich starke Beeinträchtigung; Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Ableitung anfallender Oberflächenwässer kann zu Beeinträchtigungen führen (geringere Bodenwasserbildung)</li> </ul>	o
Arten und Lebensgemeinschaften (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Weidefläche mit eher geringer Lebensraumbedeutung</li> <li>– keine Gehölze vorhanden</li> <li>– keine besondere Bedeutung für Vögel oder Fledermäuse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine Beeinträchtigung wertvoller Biotope</li> </ul>	-
Besonderer Artenschutz			
Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nächstgelegenes Gebiet: 430 m südwestlich FFH-Gebiet „Düte (mit Nebengewässern)“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– aufgrund der Entfernung keine Beeinträchtigungen der Schutzziele zu erwarten</li> </ul>	-
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Weidefläche → Kalt-/ Frischluftentstehungsgebiet mit Wirkraumbezug (Ausgleichsraum mit mittlerer/hocher Bedeutung)</li> <li>– der LRP weist in der Detailkarte Lokalklima OT Georgsmarienhütte keine explizite Funktion als Ausgleichsraum aus</li> <li>– von einer lufthygienischen Vorbelastung ist nicht auszugehen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überbauung einer siedlungsnahen Frisch-/Kaltluftproduktionsfläche ohne explizite Ausgleichsfunktion, im Umfeld bleiben großräumig Ackerflächen und damit Kaltluftproduktionsflächen erhalten</li> </ul>	o
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lage im Siedlungsrandbereich, Übergang von Wohnbaugebiet zu freier Landschaft</li> <li>– keine landschaftsbildprägenden Strukturen, keine landschaftliche Einbindung des Siedlungsrandes</li> <li>– Landschaftsbildeinheit 6.9 „Oeseder Mulde“, hohe Bedeutung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine landschaftsbildprägenden Strukturen betroffen</li> <li>– Bebauung der freien Landschaft</li> </ul>	o
Kultur/Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bau-/Kulturdenkmale nicht vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine erheblichen Betroffenheiten zu erwarten</li> </ul>	-
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Neuinanspruchnahme der freien Landschaft</li> <li>– eher geringe Flächennutzungsqualität</li> </ul>		o
Wechselwirkungen / kumulierende Wirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine sich gegenseitig verstärkenden Wirkungen, Betroffenheiten besonderer Wechselwirkungen oder kumulierende Wirkungen mit anderen Vorhaben</li> </ul>		-
Störfallrisiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine Störfallbetriebe im Umfeld, nach gegenwärtigem Kenntnisstand zu nicht zu erwarten</li> </ul>		-
Vermeidung/Minderung/Kompensation			
Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>– künftiger Ortsrand → qualitative Ortsrandeingrünung / landschaftliche Einbindung</li> <li>– wo möglich Maßnahmen zur Versickerung anfallender Regenwässer, ansonsten Rückhaltung</li> <li>– ausreichende Grundstücks- und Straßenraumbegrünung (Klimaanpassung)</li> </ul>			
Zusammenfassende Einschätzung der Umweltverträglichkeit/Flächeneignung			
Eignung unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen			geeignet

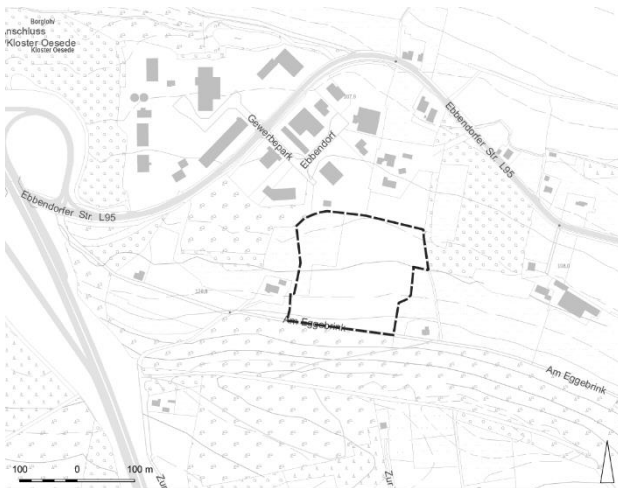
**OT Ebbendorf- Fläche Nr. 1**

**Lage / Ziele und Inhalte der Planung**

Lage zwischen der Straße *Am Eggebrink* im Süden und dem Gewerbegebietes Ebbendorf im Norden. Ca. 400 m westlich befindet sich die Autobahnausfahrt „Borgloh/Kloster Oesede“ der BAB 33. In Abständen zwischen ca. 150 m und 300 m zur Baufläche verläuft die L 95 *Ebbendorfer Straße*, die nördlich der Baufläche in einer Kurve in West-Ost-Richtung verläuft und beidseitig vom Gewerbegebiet Ebbendorf gesäumt ist.

Ziele und Inhalte der Planung: Ausweisung einer neuen gewerblichen Baufläche, Größe ca. 3,8 ha

Wesentliche Wirkfaktoren der Planung: Baubetrieb (Flächeninanspruchnahme, Emissionen), Errichtung neuer Gebäude und Verkehrswege mit entsprechender Versiegelung und Zerschneidung, je nach künftiger Nutzungsart betriebsbedingte Emissionen



**Aktuelle Nutzung**

Die Baufläche ist aktuell vorwiegend ackerbaulich genutzt, im Nordwesten besteht zudem eine eher extensive Grünlandnutzung in Form einer Schafweide. Gehölze finden sich nur vereinzelt in Form einzelner Laubbäume/-sträucher im Randbereich der Schafweide innerhalb der Baufläche. Die gesamte Baufläche weist eine deutliche, nach Norden hin abfallende Hanglage auf.

umgebende Flächen:

Südlich schließt sich vorhandene Bebauung (südwestlich das vorhandene Gewerbegebiet Ebbendorf, südöstlich Wohnbebauung im Anschluss an eine kleinflächige Ackernutzung) an, die durch eine schmal, teils lückige Laubgehölzhecke zur potentiellen Baufläche hin abgegrenzt sind. Die Gehölze befinden sich teils außerhalb, teils innerhalb der Baufläche. das Gewerbegebiet ist in der Hauptsache durch eher niedrige, mehr oder weniger großflächige Gewerbehallen mit eingestreuten Wohnhäusern geprägt.

Westlich an die Baufläche schließt sich eine alte Hofstelle an, die geprägt ist durch historische Bausubstanz (Fachwerk), extensive Weideflächen und Garten-/Freiflächen inklusive umfassendem (naturnahen) Gehölzbestand.

Südlich der Straße *Am Eggebrink* führt die Hanglage weiter steil nach oben und ist hier bewaldet. Die ehemals nadelholzgeprägten Waldflächen sind aktuell licht aufgrund von Windwurf/Fällung und befinden sich im Stadium der Neubewaldung.

Östlich schließen sich ein großzügiges Wohngrundstück, Grünlandflächen und im Nordosten eine kleine Laubwaldfläche an.

Fotos:

Blick über die Baufläche von Südosten (Standort: *Am Eggebrink*) in Richtung Nordwesten

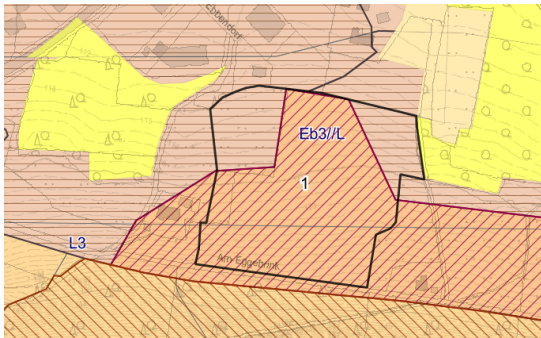
Blick von Straße *Am Eggebrink* nach Nordwesten



**Planerische Vorgaben:**

Übergeordnete Planungen/Fachpläne:

- RROP: Das aktuell gültige RROP 2004 ordnet die potentielle Baufläche als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und für Erholung ein. Die ackerbaulich genutzten Flächen sind zudem Teil eines Vorsorgegebietes für Landwirtschaft aufgrund

<p>des landwirtschaftlichen Ertragspotentials. Die nördlich verlaufende L 95 ist als Hauptverkehrsstraße regionaler Bedeutung eingestuft. Der aktuelle Entwurf des RROP ordnet die Ackerfläche weiterhin als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotentials ein. Auch ist die Baufläche weiterhin Bestandteil eines Vorranggebietes für landschaftsbezogene Erholung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Straßenlärmkarte Niedersachsen: Das Plangebiet liegt im schalltechnischen Wirkungsbereich der westlich verlaufenden BAB 33</li> <li>– der LRP verzeichnet in seinem Zielkonzept für den Grünlandanteil im Nordwesten das Erfordernis zur Sicherung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope. Für die umgebenden Waldflächen stellt er die Sicherung klimastabiler Wälder im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft dar, für das angrenzende Gewerbegebiet eine umweltoptimierte Innenentwicklung. Das innerhalb und westlich der Baufläche befindliche Grünland ist zudem als Kernfläche des Biotopverbunds eingeordnet sowie Bestandteil des im Umsetzungskonzept abgegrenzten schutzwürdigen Bereichs Nr. 114 („Wälder zwischen Borgloh, Wellen- und Ebbendorf“; Waldbiotopverbund mit begleitenden Grünlandflächen).</li> </ul>			
<p>Schutzgebiete/-objekte/-festsetzungen inkl. Natura 2000:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Baufläche innerhalb des LSG „Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge“</li> <li>– unmittelbar westlich der Baufläche befindet sich innerhalb der dortigen Grünlandfläche ein geschütztes Biotop: GB OS 3714-106 „Quellbereich in Ebbendorf“ (vorhandene Biotopstrukturen laut Umweltatlas des Landkreises: Sicker- oder Rieselquelle, Nährstoffreiche Nasswiese, Einzelbaum/Baumbestand),</li> <li>– ca. 100 m westlich der Baufläche befindet sich ein weiteres geschütztes Biotop: GB OS 3814-14 „Staudensumpf in Ebbenort“ (vorhandene Biotopstrukturen laut Umweltatlas des Landkreises: Nährstoffreiche Nasswiese, Sonstiger nährstoffreicher Sumpf)</li> <li>– Nächstgelegenes Schutzgebiet Natura 2000: FFH-Gebiet DE 3613-332 „Düte mit Nebenbächen“, ca. 2 km westlich der Baufläche</li> </ul>			
Überschlägige Prognose und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung			
Schutzgut	Bestand	Auswirkung	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>– westlich und östlich jeweils unmittelbare Benachbarung von Wohnnutzung → Wohnumfeldfunktion</li> <li>– Vorbelastung: verkehrsbedingter Schalleinfluss der BAB 33, ggf. Schalleinflüsse des vorhandenen Gewerbegebietes</li> <li>– südlich verlaufende Wegeführung <i>Am Eggebrink</i> zwar nicht im Raumordnungsprogramm als Wanderweg hervorgehoben, von einer Funktion als Wegeführung im Zusammenhang mit der Landschaftsgebundenen Erholungsnutzung kann aber ausgegangen werden; ein offizieller Wanderweg führt von Osten über <i>Am Eggebrink 4</i> kommend durch den südlich angrenzenden Wald, aufgrund der Topographie und der aktuell lichten Gehölzbestände Sichtbeziehungen auf die Baufläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verkehrsimmissionen: Schutzbedürftigkeit im Gewerbegebiet (gesunde Arbeitsverhältnisse) zu berücksichtigen, voraussichtlich minderbar durch Vorkehrungen des Schallschutzes</li> <li>– Schutzbedürftigkeit der benachbarten Wohnlage zu berücksichtigen</li> <li>– näher an vorhandene Wanderwegeführung heranrückende, technogene Gewerbebebauung mit entsprechender Verbauung der topographisch bedingt weiten Aussicht</li> </ul>	0
Boden	 <ul style="list-style-type: none"> <li>– überwiegende Flächenanteile: Mittlerer Brauner Plaggenesch unterlagert von Parabraunerde (Eb3/L); vorherrschende Bodenart toniger Schluff im Bereich der Plaggenauflage (ca. 0,6 m mächtig), unterlagert von tonig-schluffigem Lösslehm, in Tiefen zwischen ca. 0,6 m bis ca. 1,6 m unter Geländeoberfläche stark tonig; schutzwürdig aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung; LRP: regional erhöhte Schutzwürdigkeit</li> <li>– Randbereiche im Nordwesten (Schafweide) und Nordosten (Wald): Mittlere Parabraunerde (L3), entstanden aus Lösslehm; mächtiger Oberboden (ca. 0,6 m, bis ca. 0,2 m Tiefe stark toniger Schluff, unterlagert von tonigem Schluff; Unterboden aus stark tonigem Schluff (bis ca. 1,1 m Tiefe) und</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bodenversiegelungen durch Errichtung von Gewerbegebäuden, Nebenanlagen etc. und Verkehrsflächen und damit einhergehend Totalverlust der Bodenfunktionen auf einer Fläche von bis zu ca. 3,4 ha,</li> <li>– hierbei Betroffenheit von schutzwürdigem Boden, im Bereich der Parabraunerde Verlust von Boden mit besonders hoher Fruchtbarkeit</li> <li>– baubedingte Beeinträchtigungen weitgehend durch Vorkehrungen des Bodenschutzes vermeidbar/minderbar</li> </ul>	x

	<p>tonigem Schluff ab ca. 1,1 m Tiefe bis zum Ende des oberen 2-m-Raumes; schutzwürdig aufgrund der äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit; LRP: regional höchste Schutzwürdigkeit im Nordwesten bzw. hohe Schutzwürdigkeit im Nordosten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Vorbelastung: ca. 100 m südlich der Baufläche befindet sich laut Altlastenverzeichnis des Landkreises Osnabrück eine Altablagerung, die sich in Beobachtung befindet. Ein Großteil der Baufläche (ca. 2/3) liegen im pauschal abgegrenzten, möglichen Wirkradius der Altablagerung</li> </ul>		
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>– im Plangebiet selber bestehen keine Oberflächengewässer, unmittelbar westlich der Baufläche geschützter Quellbereich</li> <li>– ca. 400 m südlich TWGG „Borgloh – Wellendorf“</li> <li>– Grundwasser: mittlere Grundwasserneubildung (&gt; 100 – 150 mm/a), im nördlichen Drittel mittlere bis hohe Grundwasserneubildung (&gt; 150 – 200 mm/a); mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung</li> <li>– westlich der Baufläche grundwasserabhängige geschützte Biotope</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Versiegelung führt zu stark verringerten Möglichkeiten des Einsickerns anfallender Regenwässer in den Boden vor Ort; bodenbedingt voraussichtlich geringe Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung durch Versickerung; im Falle einer Ableitung anfallender Regenwässer Verringerung der Grundwasserneubildung am Ort; näher zu prüfen</li> <li>– je nach Gewerbeart mögliche betriebsbedingte Verunreinigungen, durch entsprechende Vorkehrungen zu minimieren</li> <li>– Beeinträchtigungen des angrenzenden Quellbereiches möglich</li> </ul>	o - x
Arten und Lebensgemeinschaften (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– flächenmäßig überwiegend intensiv genutzte Ackerfläche mit schmalen Säumen,</li> <li>– im Nordwesten extensiv genutztes Weidegrünland (Schafweide), das sich nach Westen weiter fortsetzt und dort geschützte Biotopstrukturen beinhaltet:</li> <li>– unmittelbar benachbart grundwasserabhängige geschützte Biotope (Quellbereich mit Nasswiese, Staudensumpf)</li> <li>– Grünland laut LRP Bestandteil des Biotopverbundsystems</li> <li>– innerhalb der Baufläche nur vereinzelte Gehölze im Randbereich des Grünlands (zwei Kopfweiden, Obstbaum), südlich angrenzend teilweise lückige Feldheckenstruktur aus heimischen Laubgehölzen im Grenzbereich zum bestehenden Gewerbegebiet</li> <li>– zu drei Seiten angrenzende bzw. nahe gelegene Waldflächen (teilweise lichte Hangwaldflächen südlich, Wäldchen unmittelbar östlich, Wäldchen westlich der Schafweide (ca. 50 m westlich der Baufläche)</li> <li>– Lebensraumeignung: aufgrund Waldnähe, beweidetem Grünland mit Hecken und Waldrändern sehr wahrscheinlich Bedeutung als Leitstruktur- und Jagdgebiet für Fledermäuse sowie Vorkommen gefährdeter Vogelarten wahrscheinlich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Beeinträchtigung wertvoller Biotope im nahen Umfeld möglich</li> <li>– bei Bebauung des Grünlands Betroffenheit einer für den Biotopverbund wichtigen Fläche</li> <li>– mögliche betriebsbedingte Störeinflüsse insbesondere auf nahe gelegene Waldflächen können zu relevanten Beeinträchtigungen führen</li> <li>– Verlust eines potentiellen Fledermauslebensraumes (vor allem bei Überbauung der Grünlandfläche) und eines Lebensraumes für planungsrelevante Vogelarten; nennenswertes artenschutzrechtliches Konfliktpotential vorhanden, zu überprüfen</li> </ul>	o
Besonderer Artenschutz			
Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nächstgelegenes Gebiet: FFH-Gebiet DE 3613-332 „Düte mit Nebenbächen“ ca. 2 km westlich der Baufläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– aufgrund der Entfernung sind Beeinträchtigungen der Schutzziele nicht zu erwarten</li> </ul>	-
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Acker- und Grünlandfläche → Freilandklimatop mit einem extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringen Windströmungsveränderungen → damit verbunden intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion</li> <li>– aufgrund der nach Norden zum vorhandenen Gewerbegebiet hin abfallenden Topographie dürfte die Baufläche eine Funktion als Kaltluftlieferant für die vorhandene Bebauung (Belastungsraum) haben; Relevanz hat dies vor allem im Hinblick auf die nächtliche Kaltluftlieferung in Zeiten heißer Sommertage;</li> <li>– ggf. lufthygienische Vorbelastung durch nahe gelegene Autobahn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überbauung einer für die nördlich angrenzende Bebauung relevanten Kaltluftentstehungsfläche;</li> </ul>	o - x

Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsbildeinheit 6.8 „Holter Hügel- und Bergland“, sehr hohe Bedeutung</li> <li>- Lage im Randbereich zum nördlich angrenzenden Gewerbegebiet Ebbendorf</li> <li>- topographisch bewegter Landschaftsausschnitt, Gelände nach Süden ansteigend, daher weite Aussicht von der südlich der Baufläche verlaufenden Wegeführung; Baufläche Bestandteil einer vielfältig strukturierten Landschaft mit Feldern, Grünland, linearen/flächigen Gehölzstrukturen und historischer Bebauung (Fachwerk westlich der Baufläche)</li> <li>- Vorbelastungen: vorhandenes Gewerbegebiet; akustisch durch unweit westlich gelegene Autobahn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- teilweise Inanspruchnahme eines hochwertigen Landschaftsausschnittes mit Schutzstatus als LSG</li> </ul>	x
Kultur/Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht bekannt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht zu erwarten</li> </ul>	-
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Benachbarung zu Flächen mit vorhandener Infrastruktur, aber</li> <li>- Neuinanspruchnahme freier Landschaft mit zum Teil hohe Flächennutzungsqualität</li> </ul>		x
Wechselwirkungen / kumulierende Wirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine sich gegenseitig verstärkenden Wirkungen durch Betroffenheit von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern;</li> <li>- weitere Planungen mit kumulierender Wirkung sind nicht bekannt</li> </ul>		-
Störfallrisiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, ggf. im weiteren Verfahren zu prüfen</li> </ul>		-
<b>Vermeidung/Minderung/Kompensation</b>			
<p>Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Freihaltung der wertgebenden Grünlandfläche im Nordwesten von Bebauung plus Puffer zur Bebauung</li> <li>- Berücksichtigung schutzbedürftiger Wohnnutzungen im Umfeld, Immissionsschutz im Detail zu prüfen</li> <li>- faunistische Untersuchungen zur Überprüfung einer potentiellen Bedeutung als Lebensraum vor allem für relevante Vogelarten</li> <li>- Freihaltung der wertgebenden Grünlandfläche im Nordwesten von Bebauung plus Puffer zur Bebauung</li> <li>- Abstand Bebauung zur südlich verlaufenden Wegeführung (keine Bebauung bis unmittelbar an zur Erholungsnutzung geeigneten Wegeführung, Erhaltung von Ausblick/Sichtbeziehungen nach Norden) und Eingrünung</li> <li>- Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung prüfen, möglichst wenig Abführung anfallender Regenwässer aus dem Gebiet</li> <li>- ausreichende Begrünung der Gewerbeflächen und möglichst Erhalt kaltluftproduzierender Freiflächen (Klimaanpassung)</li> <li>- möglichst naturnahe Gestaltung (Biodiversität)</li> </ul>			
<b>Zusammenfassende Einschätzung der Umweltverträglichkeit/Flächeneignung</b>			
Eignung unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen:	<p>bedingt geeignet (faunistische Bedeutung, Biotopverbund, Lage im Landschaftsschutzgebiet, Kaltluftlieferant für bestehendes Gewerbegebiet, hochwertiger Boden)</p>	<p>ungeeignet im Falle einer Inanspruchnahme der Grünlandfläche</p>	



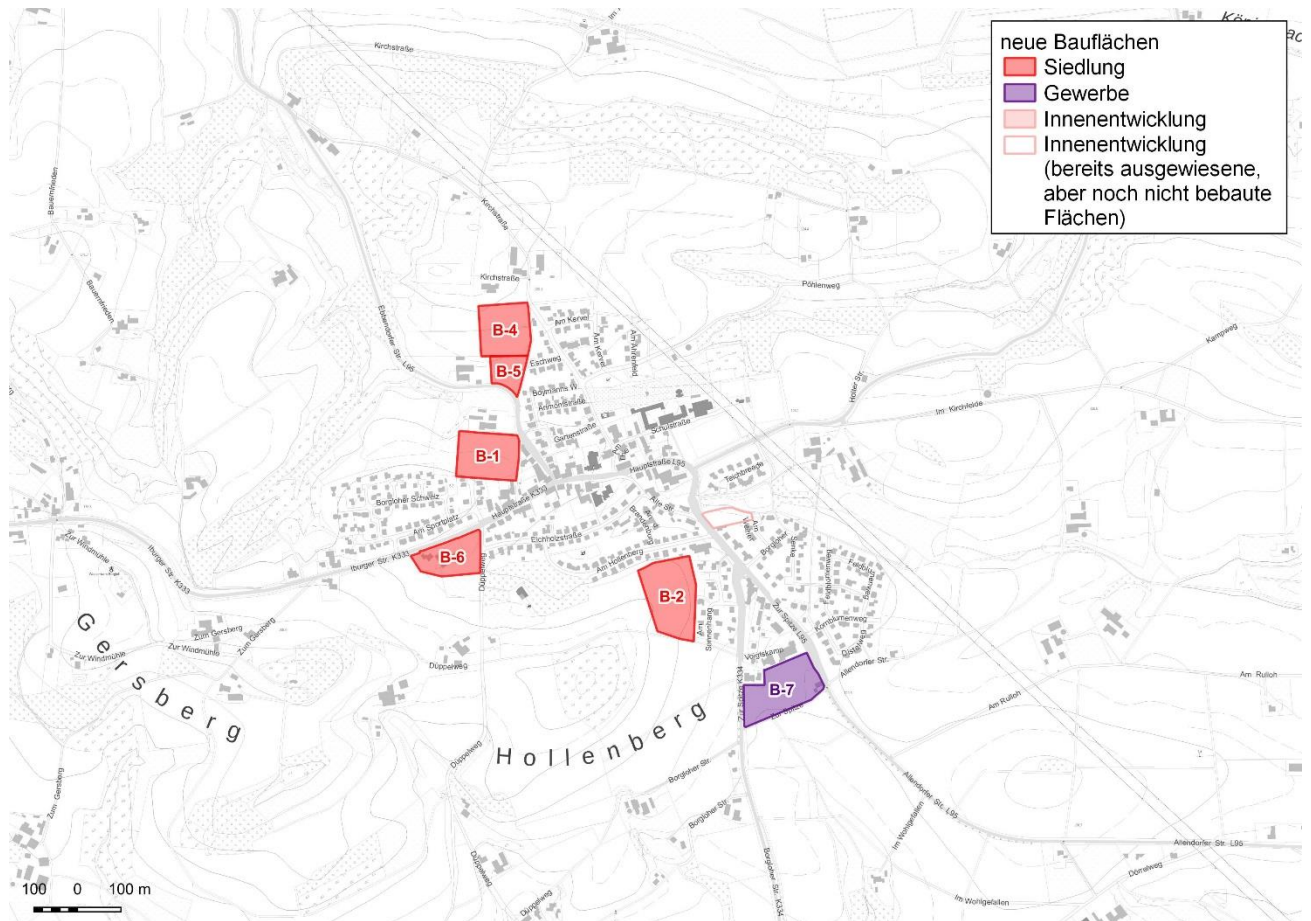


Abb.: Bauflächen OT Borgloh

### 3.2.3 Ortsteil Borgloh

OT Borgloh - Fläche Nr. 1			
Lage / Ziele und Inhalte der Planung			
<p>Lage am westlichen Siedlungsrand von Borgloh, nördlich landwirtschaftliche Hofstelle, nordöstlich <i>Ebbendorfer Straße</i>, östlich und südlich Siedlungsstrukturen, westlich Ackerfläche</p> <p>Ziele und Inhalte der Planung: Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche, Größe ca. 1,45 ha</p> <p>Wesentliche Wirkfaktoren der Planung: Baubetrieb (Flächeninanspruchnahme, Emissionen), Errichtung neuer Gebäude und Verkehrswege mit entsprechender Versiegelung</p>			
Aktuelle Nutzung			
<p>Vollflächige Nutzung als Weidegrünland.</p> <p>umgebende Flächen: nördlich Hofstelle mit randlichen Gehölzbeständen zwischen Hofstelle und Baufläche, östlich und südlich Siedlungsflächen, westlich Grünland und hieran anschließend Acker</p> <p>Foto: Blick von Westen Richtung Osten über die Baufläche</p>			
Planerische Vorgaben:			
<p>Übergeordnete Planungen/Fachpläne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- RROP (2004): das RROP stellt für den Bereich der Baufläche keine Besonderheit dar</li> <li>- Straßenlärmkarte Niedersachsen: nennenswerte Immissionen durch A 33</li> <li>- der LRP stuft Flächen nördlich und westlich der Baufläche in Teilbereichen als über den Status als LSG hinaus schutzwürdig ein (schutzwürdiger Bereich Nr. 114, Biotopverbund)</li> </ul>			
<p>Schutzgebiete/-objekte/-festsetzungen inkl. Natura 2000:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet unmittelbar an das LSG „Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge“.</li> <li>- Nächstegelegene naturschutzrechtliche Schutzgebiete: etwa 3 km südwestlich NSG „Aue der Düte mit Nebengewässern [Einstweilige Sicherung]“, innerhalb des NSG FFH-Gebiet „Düte (mit Nebengewässern)“ (Beeinträchtigungen des Schutzzwecks aufgrund des zu erwartenden Wirkradius und der Wirkweise des künftigen Baugebietes nicht zu erwarten)</li> </ul>			
Überschlägige Prognose und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung			
Schutzgut	Bestand	Auswirkung	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- unmittelbare Benachbarung zu bestehendem Baugebiet mit entsprechender Wohnumfeldfunktion</li> <li>- Vorbelastung: im östlichen Teil verkehrsbedingter Schalleinfluss der <i>Ebbendorfer Straße</i> möglich, als unerheblich einzustufen, da schutzbedürftige</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mögliche verkehrsbedingte Schallimmissionen minderbar durch Vorkehrungen des Schallschutzes</li> </ul>	-

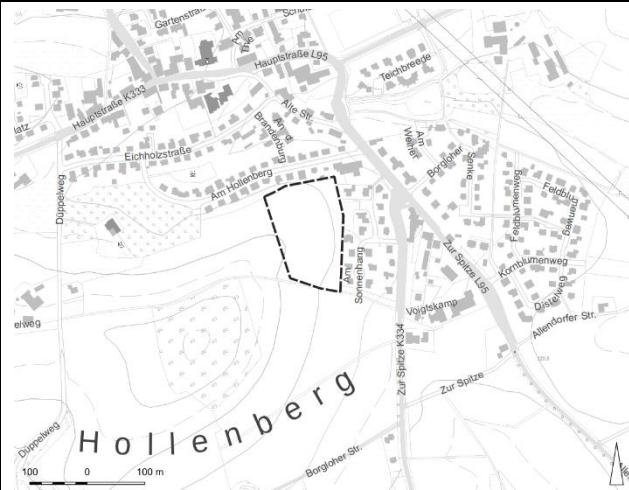
	<p>Wohnnutzung besteht, die weitaus näher an der Emissionsquelle liegen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– keine spezielle Funktion im Hinblick auf die Freizeit- und Erholungsnutzung</li> </ul>		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>– überwiegend steht auf der Baufläche ein Mittlerer brauner Plaggenesch, unterlagert von Parabraunerde (Eb3/L) an. Vorherrschende Bodenart über alle Horizonte: toniger Schluff (in Tiefen zwischen ca. 0,6 m bis 1,6 m stark toniger Schluff), schutzwürdig aufgrund der kulturgeschichtlichen Bedeutung und der hohen bis äußerst hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit</li> <li>– kleiner Bereich im Südosten: mittlere Parabraunerde (L3), Bodenart: Lehm- und Tonschluffe, schutzwürdig aufgrund seiner hohen bis äußerst natürlichen Bodenfruchtbarkeit</li> <li>– Gesamtläche weist laut LRP regional hohe Schutzwürdigkeit auf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bodenversiegelungen durch Errichtung von Wohngebäuden, Nebenanlagen etc. und Verkehrsflächen auf einer Fläche von bis zu ca. 1,1 ha mit entsprechendem Totalverlust von Bodenfunktionen</li> <li>– baubedingte Beeinträchtigungen weitgehend durch Vorkehrungen des Bodenschutzes vermeidbar/minderbar</li> </ul>	x
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine Oberflächengewässer im oder am Plangebiet</li> <li>– Grundwasser: Grundwasserneubildung (100 – 200 mm/a), günstiges Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung</li> <li>– Laut LRP ein Bereich mit hoher Grundwasserneubildung bei geringer bis mittlerer Austauschfähigkeit des Bodenwassers/Nitratauswaschungsgefährdung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– je nach Versickerungsmöglichkeiten unterschiedlich starke Beeinträchtigung; Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Ableitung anfallender Oberflächenwässer kann zu Beeinträchtigungen führen (geringere Bodenwasserbildung)</li> </ul>	o
Arten und Lebensgemeinschaften (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Baufläche ist vollflächig als Weidegrünland genutzt. Um auszuschließen, dass es sich bei der Weidefläche um ein nach §30 geschütztes Grünland (Ausschlusskriterium) handelt, wurde eine fachgutachterliche vegetationskundliche Kartierung der Fläche vorgenommen. Die Baufläche ist demnach gemäß des Niedersächsischen Kartierschlüssels für Biotoptypen dem Biotyp <i>Sonstiges Feuchtes Extensivgrünland</i> (GEFw) zuzuordnen. Trotz des mehr oder weniger regelmäßigen Vorkommens einiger Kennarten des mesophilen Grünlands (z.B. <i>Ranunculus acris</i>, <i>Veronica arvensis</i> und <i>Trifolium pratense</i>) wird die Fläche stark von hochwüchsigen, einer vermutlich wenige Jahre zurückliegenden Einsaat dominiert und weist keine Artenzusammensetzung eines schutzwürdigen § 30-Biotops auf.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Beeinträchtigung eines Biotoptyps von allgemeiner Bedeutung</li> <li>– potentieller Lebensraumverlust für Wiesen-/Offenlandarten</li> <li>– Verlust einer wichtigen Nahrungsquelle für gefährdete Vogelarten</li> </ul>	x
Besonderer Artenschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>– intensiv bewirtschaftetes Grünland als wichtige Nahrungsquelle für gefährdete Vogelarten</li> <li>– potentielle Eignung für Wiesen-/Offenlandvögel</li> </ul>		
Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nächstgelegenes Gebiet: 3000 m südwestlich FFH-Gebiet „Düte (mit Nebengewässern)“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– aufgrund der eher geringen Wirkreichweite eines Wohnbaugebietes keine Beeinträchtigungen der Schutzziele zu erwarten</li> </ul>	-
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Grünlandfläche → Freilandklimatop mit einem extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringen Windströmungsveränderungen → damit verbunden intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion</li> <li>– der LRP weist in der Karte Klima und Luft keine explizite Funktion als Ausgleichsraum aus</li> <li>– von einer lufthygienischen Vorbelastung ist nicht auszugehen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überbauung einer siedlungsnahen Kaltluftproduktionsfläche ohne explizite Ausgleichsfunktion, im Umfeld bleiben Ackerflächen und damit Kaltluftproduktionsflächen erhalten</li> </ul>	o
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Landschaftsbildeinheit 6.8 „Holter Hügel- und Bergland“, sehr hohe Bedeutung</li> <li>– Lage im Siedlungsrandbereich, Übergang von Wohnbaugebiet zu freier Landschaft</li> <li>– keine landschaftliche Einbindung des südlich angrenzenden Siedlungsrandes</li> <li>– akustische Vorbelastung aufgrund der Nähe zu übergeordneten Straßen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erweiterung eines vorhandenen Baugebietes</li> <li>– Bebauung der freien Landschaft</li> <li>– akustische und visuelle Beeinträchtigung durch Autobahn</li> </ul>	o - x

Kultur/Sachgüter	– Bau-/Kulturdenkmale nicht vorhanden	– keine erheblichen Betroffenheiten zu erwarten	-
Fläche	– Neuinanspruchnahme der freien Landschaft – Anbindung an vorhandene Bebauung/Infrastruktur		o - x
Wechselwirkungen / kumulierende Wirkungen	– nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine sich gegenseitig verstärkenden Wirkungen, Betroffenheiten besonderer Wechselwirkungen oder kumulierende Wirkungen mit anderen Vorhaben		-
Störfallrisiken	– keine Störfallbetriebe im Umfeld, nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten		-
<b>Vermeidung/Minderung/Kompensation</b>			
Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>– künftiger Ortsrand → qualitative Ortsrandeingrünung / landschaftliche Einbindung</li> <li>– wo möglich Maßnahmen zur Versickerung anfallender Regenwässer, ansonsten Rückhaltung</li> <li>– ausreichende Grundstücks- und Straßenraumbegrünung (Klimaanpassung)</li> <li>– faunistische Untersuchungen zur Überprüfung einer potentiellen Bedeutung als Lebensraum für Wiesen-/Offenlandarten</li> </ul>			
<b>Zusammenfassende Einschätzung der Umweltverträglichkeit/Flächeneignung</b>			
Eignung unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen	bedingt geeignet (faunistische Bedeutung zu prüfen, landschaftliche Empfindlichkeit, schutzwürdiger Boden)		

**OT Borgloh - Fläche Nr. 2**

**Lage / Ziele und Inhalte der Planung**

Lage im Süden der Ortslage Borgloh, Siedlungsrandbereich südlich Bebauung *Am Hollenberg* und westlich Bebauung *Am Sonnenhang*  
 Ziele und Inhalte der Planung: Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche, Größe ca. 1,88 ha; die Baufläche wurde im Laufe der Vorplanung um etwa die Hälfte gekürzt, die westliche Hälfte wurde aufgegeben  
 Wesentliche Wirkfaktoren der Planung: Baubetrieb (Flächeninanspruchnahme, Emissionen), Errichtung neuer Gebäude und Verkehrswege mit entsprechender Versiegelung:



**Aktuelle Nutzung**

Die nach Nordosten stark hängige Baufläche liegt im Randbereich zwischen freier Landschaft und der vorhandenen Wohnbebauung am südlichen Ortsrand von Borgloh. Sie ist vollflächig in intensiver ackerbaulicher Nutzung.  
 umgebende Flächen: Nördlich und östlich schließt sich Einfamilienhausbebauung an, nach Westen und Süden weitere Ackerflächen. Südlich der Baufläche verläuft ein unbefestigter Wirtschaftsweg. Die Baufläche liegt am Hang des *Hollenbergs*, dessen Kuppe mit einer kleinflächigen Waldfläche bestanden ist.



Foto: Blick über die Baufläche von Südwesten in Richtung Nordosten

**Planerische Vorgaben:**

**Übergeordnete Planungen/Fachpläne:**

- RROP: Die aktuell noch gültige Raumordnungsplanung trifft für die Baufläche keine Aussagen; unmittelbar südlich beginnt ein sich weitläufig erstreckender Vorsorgebereich für Landwirtschaft (aufgrund des landwirtschaftlichen Ertragspotentials und mit besonderer Funktion), für Natur und Landschaft und für Erholung. Im Entwurf 2024 ist die Fläche weiterhin Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotentials, allerdings ist der gesamten Ackerfläche am nördlichen Hang des *Hollenbergs* und so auch dieser Baufläche keine Funktion mehr bezüglich Erholung sowie Natur und Landschaft zugewiesen.
- der LRP trifft keine speziellen Aussagen zum Plangebiet

**Schutzgebiete/-objekte/-festsetzungen inkl. Natura 2000:**

- Plangebiet: n. v.
- unmittelbar südlich schließt sich das LSG „Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge“ an, das großflächig die gesamte Ortslage von Borgloh umgibt
- die nächstgelegenen Schutzgebiete des Natura 2000 Schutzgebietsnetzes liegen in jeweils rund 4 km Entfernung zur Baufläche (FFH-Gebiet DE 3813-331 „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“ im Süden/Südwesten, FFH-Gebiet DE 3613-332 „Düte (mit Nebenbächen)“)

**Überschlägige Prognose und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung**

Schutzgut	Bestand	Auswirkung	Erheblichkeit
Mensch	- zu zwei Seiten unmittelbare Benachbarung zu bestehender Wohnbebauung → Wohnumfeldfunktion	- immissionsbedingt keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten	0

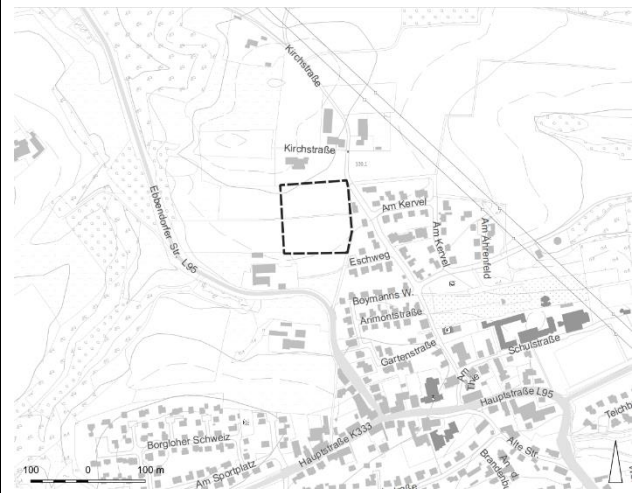
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbelastung: verkehrsbedingter Schalleinfluss der ca. 100 m westlich gelegenen Kreisstraße 334 vermutlich irrelevant (vorgelagert und damit deutlich näher an der Straße besteht bereits Wohnbebauung)</li> <li>- der südlich der Baufläche verlaufende unbefestigte Weg hat zwar keine Benennung als bedeutsamer Wanderweg, von einer regelmäßigen Nutzung der Wegeführung für eine wohnortnahe landschaftsgebundene Erholungsnutzung ist aber auszugehen (hierfür spricht auch die Ausstattung des Weges mit mehreren Sitzbänken durch den Heimatverein). Landschaftsgenuss durch topographiebedingte Aussichten in südliche Richtung (Landschaft), aber auch in nördliche Richtung (Ortskern Borgloh mit Kirchturm etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minderung der Flächenqualität im Umfeld der Baufläche in Bezug auf die landschaftsgebundene Erholungsnutzung (auf Höhe der künftigen Baufläche Verbauung Sichtachse Richtung Ortskern); durch Reduzierung der Bauflächengrößen (ca. Halbierung durch Wegnahme des westlichen Teilstücks der ehemaligen Bauflächenausdehnung)</li> </ul>	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- flächendeckend Fläche Parabraunerde (L2): flachgründiger, tonig-schluffiger Boden; Oberboden (Pflughorizont) ca. 0,3 m mächtig und durch tonigen Schluff (z. T. sehr schwach steinig) geprägt, unterlagert von einem ca. 0,5 m mächtigen Unterboden aus stark tonigem Schluff (Lösslehm); nach einer ca. 0,5 m mächtigen Schicht verwitterten Untergrunds (toniger Lehm aus Fließerde) steht bereits der unverwitterte sedimentäre Untergrund an; schutzwürdig aufgrund einer hohen bis äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit</li> <li>- unterhalb der westlichen und nördlichen Bebauung verzeichnet die BK50 (ehemalige) Vorkommen von Mittlerer Brauner Plaggenesch, unterlagert von Parabraunerde (Eb3//L); dieser tonig-schluffige und aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung und seiner hohen bis äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit schutzwürdige Boden reicht ggf. mit kleineren Bereichen im Nordosten/Osten in die Baufläche hinein</li> <li>- der LRP stuft den im Plangebiet anstehenden Boden insgesamt als Boden von regional hoher Schutzwürdigkeit ein</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Totalverlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung (Errichtung von Wohngebäuden, Nebenanlagen etc. und Verkehrsflächen) auf einer Fläche von bis zu ca. 1,4 ha mit entsprechendem Totalverlust von Bodenfunktionen</li> <li>- Betroffenheit schutzwürdiger Boden</li> <li>- baubedingte Beeinträchtigungen weitgehend durch Vorkehrungen des Bodenschutzes vermeidbar/minderbar</li> </ul>	x
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Oberflächengewässer im Wirkungsbereich</li> <li>- Grundwasser: überwiegend geringe Grundwasserneubildung (&gt; 50 – 100 mm/a), im Nordosten mittlere Neubildungsrate (&gt; 100 – 150 mm/a); hohes Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verringerung der ohnehin geringen Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Ableitung anfallender Oberflächenwässer möglich</li> </ul>	o
Arten und Lebensgemeinschaften (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer Artenvielfalt</li> <li>- keine Gehölze im Plangebiet und dessen Randbereichen vorhanden</li> <li>- Wiesenvogelvorkommen nicht auszuschließen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Beeinträchtigung wertvoller Biotope</li> <li>- potentieller Lebensraumverlust für Offenlandarten, näher zu prüfen</li> </ul>	o
Besonderer Artenschutz			
Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nächstgelegene FFH-Gebiete in ca. 4 km Entfernung (s. o.)*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aufgrund der großen Entfernung keine Beeinträchtigungen der Schutzziele zu erwarten</li> </ul>	-
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ackerfläche → Freilandklimatop mit einem extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringen Windströmungsveränderungen → damit verbunden intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion</li> <li>- aufgrund der Topographie (nach Norden zur Siedlung hin stark abfallendes Gelände) unmittelbarer Kaltluftabfluss in die Wohnbebauung, die entsprechend der Bebauungsintensität allerdings keinen problematischen Belastungsraum darstellt → allgemeine siedlungsklimatische Bedeutung</li> <li>- keine lufthygienische Vorbelastung zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überbauung einer siedlungsnahen Kaltluftproduktionsfläche mit Ausgleichsfunktion; im Umfeld bleiben Ackerflächen und damit Kaltluftproduktionsflächen erhalten</li> </ul>	o
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsbildeinheit 6.8 „Holter Hügel- und Bergland“, sehr hohe Bedeutung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauung der freien Landschaft in Hanglage</li> </ul>	o

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage im Siedlungsrandbereich, Übergang von Wohnbaugelände zu freier Landschaft</li> <li>- topographische Sondersituation durch stark hängige Lage in nordöstliche Richtung</li> <li>- südlich der Baufläche Wegeführung mit zumindest allgemeiner Bedeutung für die landschaftsgebundene ortsnahe Erholung, aufgrund der Topographie nach Westen zunehmend weiter Ausblick nach Süden ins LSG wie auch nach Norden Richtung Ortskern von Borgloh (auf Höhe der Baufläche noch eher eingeschränkte Blickbeziehungen in Richtung Ort)</li> <li>- keine nennenswerten Vorbelastungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erweiterung eines vorhandenen Baugebietes</li> <li>- auf eher kurzem Abschnitt Bebauung Sichtachse Wegeführung – Ortslage</li> </ul>	
Kultur/Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bau-/Kulturdenkmale im Wirkungsbereich der Baufläche nicht vorhanden</li> <li>- Vorkommen von Bodendenkmalen in Randbereichen (Plaggenesch) unwahrscheinlich, da Plaggenesch bereits überwiegend bebaut (und mutmaßlich entsprechend sondiert)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine erheblichen Betroffenheiten zu erwarten, sofern im Falle des Vorkommens von Bodendenkmalen eine ausreichende Sicherung erfolgt</li> </ul>	-
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuinanspruchnahme der freien Landschaft</li> <li>- Erweiterung vorhandener Bebauung, die aber eine neue Infrastruktur für die Erschließung benötigt</li> <li>- allgemeine Flächennutzungsqualität</li> </ul>		o
Wechselwirkungen / kumulierende Wirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine sich gegenseitig verstärkenden Wirkungen, Betroffenheiten besonderer Wechselwirkungen oder kumulierende Wirkungen mit anderen Vorhaben</li> </ul>		-
Störfallrisiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Störfallbetriebe im Umfeld, nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten</li> </ul>		-
<b>Vermeidung/Minderung/Kompensation</b>			
Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- künftiger Ortsrand → qualitative Ortsrandeingrünung / landschaftliche Einbindung erforderlich</li> <li>- Versickerungseignung aufgrund Bodenart fraglich, auf nachgelagerter Ebene Eignungsprüfung des anstehenden Bodens auf mögliche Versickerung, ansonsten möglichst Rückhaltung</li> <li>- ausreichende Grundstücks- und Straßenraumbegrünung (Klimaanpassung)</li> <li>- faunistische Untersuchungen zur Überprüfung einer potentiellen Bedeutung als Lebensraum für Offenlandarten</li> </ul>			
<b>Zusammenfassende Einschätzung der Umweltverträglichkeit/Flächeneignung</b>			
Eignung unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen:		geeignet	

**OT Borgloh - Fläche Nr. 4**

**Lage / Ziele und Inhalte der Planung**

Lage am nördlichen Rand der Borgloher Siedlungsfläche nahe der *Kirchstraße*.  
 Ziele und Inhalte der Planung: Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche, Größe ca. 1,36 ha.  
 Wesentliche Wirkfaktoren der Planung: Baubetrieb (Flächeninanspruchnahme, Emissionen), Errichtung neuer Gebäude und Verkehrswege mit entsprechender Versiegelung.



**Aktuelle Nutzung**

Vollflächig intensive ackerbauliche Nutzung. Das Gelände steigt nach Norden hin leicht an.  
 umgebende Flächen: Im Norden grenzt ein großzügiges Wohngrundstück mit umfangreichen Gartenflächen an, das durch eine strauchdominierte Hecke zur Baufläche hin abgegrenzt ist. Westlich des Wohngrundstücks befindet sich eine noch recht junge Waldpflanzung. Östlich wird die Baufläche von einem eingeschränkt befahrbaren, geschotterten Wirtschaftsweg flankiert, an den sich östlich Wohngebiet anschließt. Südlich grenzt die Baufläche Nr. 5 an. Westlich setzt sich die ackerbauliche Nutzung fort. Südwestlich der Baufläche befindet sich eine alte Hofstelle (*Ebbendorfer Straße 12*).



Foto: Blick über die Baufläche von Südosten Richtung Nordwesten

**Planerische Vorgaben:**

**Übergeordnete Planungen/Fachpläne:**

- RROP: Die aktuell gültige Raumordnungsplanung trifft für die Baufläche keine Aussagen. Im Entwurf des neuen RROP ist die Baufläche als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotentials ausgewiesen.
- Der LRP trifft keine speziellen Aussagen zum Plangebiet. Den westlich/nordwestlich der Bauflächen gelegenen Wäldern einschließlich der Neuaufforstung ist das Leitziel „Sicherung der naturschutzfachlich wertvollsten Wälder und ihres Verbunds“ zugewiesen. Das LSG beginnt unmittelbar an der nordwestlichen Ecke der Baufläche bzw. 100 m westlich im Anschluss an die Ackerfläche, zu der auch die Baufläche zählt.

**Schutzgebiete/-objekte/-festsetzungen inkl. Natura 2000:**

- Plangebiet: n. v.
- die gesamte Ortslage von Borgloh ist mit Ausnahme weniger noch unbebauter Randbereiche großflächig vom LSG „Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge“ umgeben. Die Baufläche zählt zu einer dieser Freiflächen ohne Schutzstatus
- die nächstgelegenen Schutzgebiete des Natura 2000 Schutzgebietsnetzes liegen in jeweils rund 4 km Entfernung zur Ortslage von Borgloh und damit auch zur Baufläche (FFH-Gebiet DE 3813-331 „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“ im Süden, FFH-Gebiet DE 3613-332 „Düte (mit Nebenbächen) im Westen/Südwesten“

**Überschlägige Prognose und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung**

Schutzgut	Bestand	Auswirkung	Erheblichkeit
Mensch	- östlich angrenzend Wohnbebauung, südwestlich angrenzend Hofstelle → Wohnumfeldfunktion	- immissionsbedingt voraussichtlich keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten bzw. minderbar - Minderung der in Bezug auf die wohnortnahe landschaftsgebundene	o



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbelastung: verkehrsbedingter Schalleinfluss der ca. 70 m südlich gelegenen L 95 <i>Ebbendorfer Straße</i> möglich, aber vermutlich irrelevant</li> <li>- die östlich und nördlich verlaufende <i>Kirschstraße</i> ist im Entwurf des neuen RROP als (Rad)Wanderweg ausgewiesen; die Wegeführung unmittelbar entlang der Baufläche (Wirtschaftsweg) zählt nicht als offizieller Wanderweg, von einer Nutzung zur wohnortnahen landschaftsgebundenen Erholungsnutzung ist aber auszugehen</li> </ul>	Erholungsnutzung, Blick nach Osten über Freiflächen und in Richtung des LSG wird verbaut	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- flächendeckend Mittlerer Brauner Plaggenesch unterlagert von Parabraunerde (Eb3/L). Der Boden ist laut Bodenprofil zur BK50 durchgehend von tonigem Schluff geprägt: Oberboden (humoser Oberboden/Pflughorizont) und braune Plaggenauflage aus Grassoden mit einer Mächtigkeit von insgesamt ca. 0,6 m aus humosem, tonigem Schluff. Der Unterboden (Lösslehm) reicht bis zum unteren Ende des oberen 2-m-Raumes und ist unterhalb der Plaggenauflage in einer Mächtigkeit von ca. 1 m durch stark tonigen Schluff und im Weiteren durch tonigen Schluff geprägt. Der Plaggenesch wird als schutzwürdig aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung sowie aufgrund seiner hohen bis äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit eingestuft; LRP: regional hohe Schutzwürdigkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Totalverlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung (Errichtung von Wohngebäuden, Nebenanlagen etc. und Verkehrsflächen) auf einer Fläche von bis zu ca. 1 ha mit entsprechendem Totalverlust von Bodenfunktionen</li> <li>- Betroffenheit von schutzwürdigem Boden</li> <li>- baubedingte Beeinträchtigungen weitgehend durch Vorkehrungen des Bodenschutzes vermeidbar/minderbar</li> </ul>	x
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Oberflächengewässer im Wirkungsbereich</li> <li>- Grundwasser: überwiegend geringe Grundwasserneubildung (&gt; 50 – 100 mm/a), im südlichen Bereich verzeichnet die hydrogeologische Karte eine eher hohe Neubildungsrate (&gt; 200 – 250 mm/a); hohes Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vor Ort Verringerung der ohnehin geringen Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Ableitung anfallender Oberflächenwässer möglich</li> </ul>	o
Arten und Lebensgemeinschaften (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer Artenvielfalt</li> <li>- keine Gehölze im Plangebiet und dessen Randbereichen vorhanden</li> <li>- Wiesenvogelvorkommen nicht auszuschließen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Beeinträchtigung wertvoller Biotope</li> <li>- potentieller Lebensraumverlust für Offenlandarten, näher zu prüfen</li> </ul>	o
Besonderer Artenschutz			
Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nächstgelegene FFH-Gebiete in ca. 4 km Entfernung (s. o.)“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aufgrund der großen Entfernung keine Beeinträchtigungen der Schutzziele zu erwarten</li> </ul>	-
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ackerfläche → Freilandklimatop mit einem extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringen Windströmungsveränderungen → damit verbunden intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion</li> <li>- die umliegende, eher lockere Bebauung befindet sich in Ortsrandlage und dürfte einer geringen Belastungssituation unterliegen</li> <li>- keine lufthygienische Vorbelastung zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überbauung einer siedlungsklimatischen Ausgleichsfläche von eher geringer Bedeutung</li> </ul>	o
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsbildeinheit 6.8 „Holter Hügel- und Bergland“, sehr hohe Bedeutung</li> <li>- Lage im Siedlungsrandbereich, Übergang von Wohnbauggebiet zu freier Landschaft</li> <li>- nach Norden ansteigendes Gelände</li> <li>- Benachbarung zu alter Hofstelle mit Fachwerk, Hofeichen und Obstwiese</li> <li>- visuelle Vorbelastung durch nahe gelegene Hochspannungsleitung (östlich, nordöstlich Baufläche, Abstand ≥ 120 m)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erweiterung der Bebauung in die freie Landschaft,</li> <li>- Bebauung in leichter Hanglage (entsprechende Sichtbarkeit der Baufläche)</li> </ul>	o
Kultur/Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bau-/Kulturdenkmale im Wirkungsbereich der Baufläche nicht vorhanden</li> <li>- Vorkommen von Bodendenkmalen möglich (Plaggenesch)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine erheblichen Betroffenheiten zu erwarten, sofern im Falle des Vorkommens von Bodendenkmalen eine ausreichende Sicherung erfolgt</li> </ul>	-
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuinanspruchnahme der freien Landschaft</li> </ul>		o

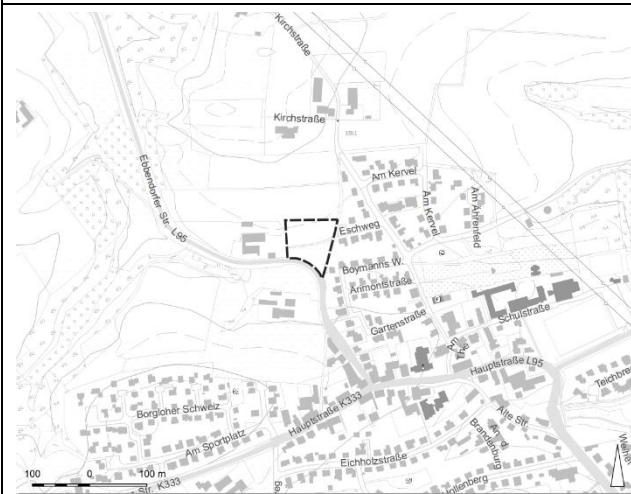
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erweiterung vorhandener Bebauung, die aber eine neue Infrastruktur für die Erschließung benötigt</li> <li>- allgemeine Flächennutzungsqualität</li> </ul>	
Wechselwirkungen / kumulierende Wirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine sich gegenseitig verstärkenden Wirkungen / Betroffenheiten besonderer Wechselwirkungen</li> <li>- kumulierende Wirkungen mit Baufläche Nr. 5 (derzeit im Verfahren)</li> </ul>	o
Störfallrisiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Störfallbetriebe im Umfeld, nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten</li> </ul>	-
Vermeidung/Minderung/Kompensation		
Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- künftiger Ortsrand → qualitative landschaftliche Einbindung erforderlich (ggf. Zusammenwirken mit Baufläche Nr. 5 beachten)</li> <li>- auf nachgelagerter Ebene Eignungsprüfung des anstehenden Bodens auf mögliche Versickerung, ansonsten möglichst Rückhaltung</li> <li>- ausreichende Grundstücks- und Straßenraumbegrünung (Klimaanpassung)</li> <li>- faunistische Untersuchungen zur Überprüfung einer potentiellen Bedeutung als Lebensraum für Offenlandarten</li> </ul>		
Zusammenfassende Einschätzung der Umweltverträglichkeit/Flächeneignung		
Eignung unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen:	geeignet	

**OT Borgloh - Fläche Nr. 5**

**Lage / Ziele und Inhalte der Planung**

Lage im nordwestlichen Ortseingangsbereich von Borgloh an der L 95 *Ebbendorfer Straße*.

Ziele und Inhalte der Planung: Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf auf ca. 0,55 ha.



**Aktuelle Nutzung**

nördlicher Teilbereich Ackerfläche, südlicher Teilbereich extensiv genutztes, mäßig artenreiches Grünland mit Obstbäumen unterschiedlichen Alters.

umgebende Flächen: nördlich Acker, südlich Landesstraße *Ebbendorfer Straße* (Ortseinfahrt), östlich Wohngebiet, westlich alte Hofstelle mit altem Hofeichenbestand.



Foto: Blick über die Baufläche von Osten Richtung Westen

Diese Baufläche befindet sich aktuell bereits in einem Bauleitplanverfahren (Bebauungsplanaufstellung mit paralleler FNP-Änderung) und wird an dieser Stelle nicht näher betrachtet.

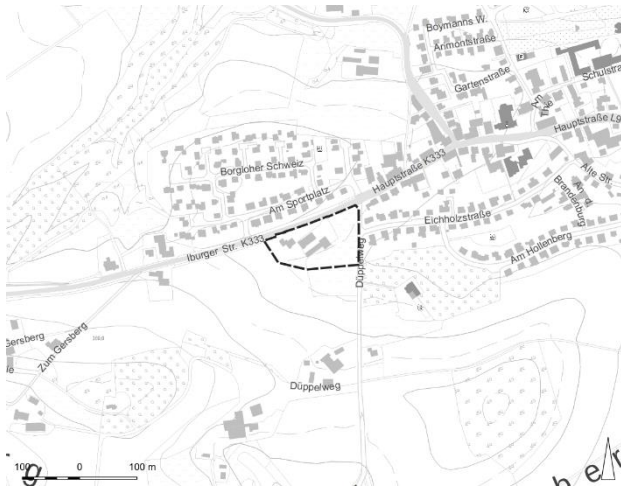
**OT Borgloh - Fläche Nr. 6**

**Lage / Ziele und Inhalte der Planung**

Lage am südwestlichen Rand der Borgloher Siedlungsfläche, unmittelbar südlich der K 333 *Iburger Straße/Hauptstraße*.

Ziele und Inhalte der Planung: Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung *Erholung* im bisherigen Außenbereich, Größe ca. 1,1 ha.

Wesentliche Wirkfaktoren der Planung: Baubetrieb (Flächeninanspruchnahme, Emissionen), Umnutzung von Freiflächen einer ehemaligen Hofstelle (Reisemobilstellplatz).



**Aktuelle Nutzung**

Die Sonderbaufläche umfasst das Gelände einer ehemaligen Hofstelle einschließlich angegliederter Wohnnutzung. Im westlichen Teil der vorhandenen Bebauung befindet sich ein Einfamilienhaus neueren Datums mit Ziergartenbereich (Rasen, Ziergehölze, vereinzelt Obstbäume). Zentral gelegen sind alte Hofgebäude in Fachwerk-/Backsteinbauweise. Die Hofflächen sind großflächig asphaltiert. Zur Straße hin sowie zwischen den Gebäuden Grünflächen mit teils altem Baumbestand, östlich des Gebäudekomplexes Lindenreihe. Die Freiflächen rund um die Hofstelle sind als Dauergrünland in extensiver Weidenutzung.

umgebende Flächen: Nördlich der Baufläche verläuft die K 333, an die sich auf ansteigendem Gelände ein Wohngebiet anschließt. Östlich wird die Baufläche vom *Düppelweg* flankiert, an den sich ebenfalls Einfamilienhausbebauung anschließt. Das Grünland setzt sich nach Süden fort und wird dann südlich und westlich durch ackerbauliche Nutzung abgelöst. Im südlichen Bereich der Baufläche ist eine Senke ausgebildet, in deren Anschluss das Gelände nach Süden kontinuierlich ansteigt.



**Fotos:**

Blick über den östlichen, noch unbebauten Teil der Baufläche, Blickrichtung von Süden (Standort: *Iburger Straße/Hauptstraße*) nach Norden

Blick Süden auf die Baufläche

**Planerische Vorgaben:**

**Übergeordnete Planungen/Fachpläne:**

- RROP: Die aktuell gültige Raumordnungsplanung ordnet Borgloh einen herausgehobenen Nahversorgungsbereich zu, der in der Darstellung im Bereich der Baufläche Nr. 6 verortet ist. Im Entwurf des neuen RROP sind die unbebauten Bereiche der Baufläche als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotentials sowie als Vorranggebiet für Erholung ausgewiesen. Die K 333 ist als regional bedeutsamer (Rad)Wanderweg verzeichnet.
- Der LRP ordnet die unbebauten Bereiche der Baufläche (Grünland) als offenlandbezogene Kernfläche im Biotopverbund ein und zielt auf eine Sicherung der entsprechend für Arten und Biotope bedeutsamen Fläche ab. Als schutzwürdige Fläche wird der Bereich allerdings nicht ausgewiesen.

Schutzgebiete/-objekte/-festsetzungen inkl. Natura 2000:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- die gesamte Ortslage von Borgloh ist mit Ausnahme weniger noch unbebauter Randbereiche großflächig vom LSG „Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge“ umgeben. Die Baufläche liegt innerhalb des LSG.</li> <li>- die nächstgelegenen Schutzgebiete des Natura 2000 Schutzgebietsnetzes liegen in jeweils ca. <math>\geq 3,5</math> km Entfernung zur Baufläche (FFH-Gebiet DE 3813-331 „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“ im Süden, FFH-Gebiet DE 3613-332 „Düte (mit Nebenbächen) im Westen/Südwesten“)</li> </ul>			
Überschlägige Prognose und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung			
Schutzgut	Bestand	Auswirkung	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nördlich der K 333 und östlich des <i>Düppelweges</i> Wohnbebauung, innerhalb der Baufläche Wohngrundstück <math>\rightarrow</math> Wohn- und Wohnumfeldfunktion</li> <li>- keine offizielle Zuordnung von bedeutsamen Wanderwegen im Nahumfeld der Baufläche, von einer Bedeutung des <i>Düppelweges</i> zur Nutzung der wohnortnahen, landschaftsbezogenen Erholungsnutzung (Spazierweg) ist aber auszugehen</li> <li>- Vorbelastung: verkehrsbedingter Schalleinfluss der unmittelbar nördlich angrenzenden K 333 möglich, aber noch innerörtlicher Verkehr von vermutlich geringerer Intensität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- immissionsbedingte Auswirkungen (Verkehrsstraße) voraussichtlich nicht nennenswert bzw. minderbar</li> <li>- in Bezug auf die wohnortnahe landschaftsgebundene Erholungsnutzung: Veränderung des bislang weitgehend unbeeinträchtigten Landschaftsgenusses durch anthropogene Nutzung des bisherigen Grünlands</li> <li>- in Bezug auf die infrastrukturelle Erholungsnutzung Bereicherung durch Schaffung zusätzlicher touristischer Einrichtung</li> </ul>	o / -
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- flächendeckend Mittlere Parabraunerde (L3): prägende Bodenart durch alle Horizonte ist toniger Schluff aus Lösslehm; insgesamt ca. 0,6 m mächtiger Oberboden, davon 0,2 m stark toniger und deutlich humoser Boden, unterlagert von ca. 0,4 m lessiviertem (tonverarmten) Oberboden; Unterboden bis zum Ende des oberen 2-m-Raumes, bis ca. 1,1 m unter Geländeoberfläche stark tonig; schutzwürdig aufgrund der hohen bis äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit; LRP: regional höchste Schutzwürdigkeit im Bereich des Grünlands</li> <li>- bereits bebaute Flächenanteile auf etwa der Hälfte der Baufläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswirkungen nur im Bereich der bislang unbebauten Fläche (Grünland, Gesamtfläche ca. 0,55 ha), hier je nach Umsetzung der Planung Versiegelung oder Teilversiegelung in relativ kleiner Größenordnung</li> <li>- im Bereich von Versiegelungen Verlust von Bodenfunktionen, in diesem Fall Betroffenheit von schutzwürdigem Boden</li> <li>- baubedingte Beeinträchtigungen weitgehend durch Vorkehrungen des Bodenschutzes vermeidbar/minderbar</li> </ul>	o
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Oberflächengewässer im Wirkungsbereich</li> <li>- Grundwasser: laut hydrogeologischer Karte im südlichen Bereich (Senke) hohe Grundwasserneubildungsrate (<math>&gt; 200 - 250</math> mm/a), im nördlichen Bereich verzeichnet die hydrogeologische Karte eine mittlere Neubildungsrate (<math>&gt; 100 - 150</math> mm/a); mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung</li> <li>- im südlichen Bereich der Baufläche Geländesenke mit Feuchteinfluss</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund Bodenversiegelung möglich, aufgrund der Größenordnung und der zu erwartenden Nutzung voraussichtlich unerheblich, insbesondere, wenn im südlichen Bereich versickerungsfähige Flächen verbleiben</li> </ul>	o
Arten und Lebensgemeinschaften (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- unbebaute Bereich östlich der alten Hofstelle: eher extensiv genutztes, beweidetes Grünland mit mittlerer Artenvielfalt <math>\rightarrow</math> potentielles Jagdgebiet für Fledermäuse</li> <li>- unbebaute Teile westlich der vorhandenen Bebauung: Ziergarten, vorwiegend intensiv gepflegt, viel nicht-heimische Ziergehölze und Rasen, vereinzelt (junge) Obstbäume</li> <li>- im Bereich der alten Hofstelle teils alter Baumbestand rund um die Bebauung: Lindenreihe mittleren Alters östlich der Bebauung, eine alte Blutbuche an der <i>Iburger Straße</i>, weitere Laubbäume (junge Blutbuche, alter Ahorn) zwischen Hofgebäude und Straße, mehrere alte Laubbäume westlich der Hofgebäude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswirkungen abhängig von der konkreten Planung und noch nicht genau abschätzbar,</li> <li>- erhebliche Beeinträchtigungen voraussichtlich erwartbar, wenn Gebäudebestand mit Habitatqualitäten und/oder der vorhandene Baumbestand beseitigt würde</li> <li>- potentieller Lebensraumverlust für Fledermäuse (Jagdhabitat), näher zu prüfen</li> </ul>	o
Besonderer Artenschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- alte Hofgebäude <math>\rightarrow</math> Quartierpotential und Potential als Brutplatz für Gebäudebrüter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- erhöhtes Konfliktpotential (rot) bei Betroffenheit der Gebäude und Baumbestand, ansonsten geringeres artenschutzrechtliches Konfliktpotential (gelb)</li> </ul>	o
Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nächstgelegene FFH-Gebiete in ca. 3,5 km Entfernung (s. o.)“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aufgrund der großen Entfernung keine Beeinträchtigungen der Schutzziele zu erwarten</li> </ul>	-

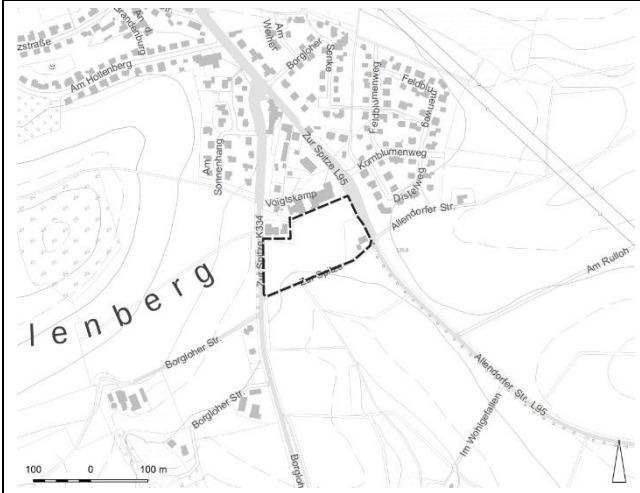
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- noch unbebaute Grünlandfläche im Osten → Freilandklimatop mit einem extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringen Windströmungsveränderungen → damit verbunden intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion</li> <li>- die umliegende, eher lockere Bebauung befindet sich in Ortsrandlage und dürfte einer geringen Belastungssituation unterliegen, daher keine hervorzuhebende siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion</li> <li>- von einer lufthygienischen Vorbelastung ist nicht auszugehen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überbauung einer Kaltluftentstehungsfläche mit eher geringer siedlungsklimatischer Bedeutung</li> </ul>	o
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsbildeinheit 6.8 „Holter Hügel- und Bergland“, sehr hohe Bedeutung</li> <li>- Lage im Siedlungsrandbereich, Geländeanstieg nach Süden in Richtung Landschaft mit entsprechender Sichtbarkeit der Baufläche aus südlicher Richtung (<i>Düppelweg</i>)</li> <li>- die Baufläche mit ihren alten Hofgebäuden und dem umgebenden landschaftsprägenden Gehölzbestand wirkt trotz unmittelbarer Benachbarung zu neuerer Wohnbebauung für sich (insbesondere aus Richtung Süden, Relikt der alten Kulturlandschaft</li> <li>- unweit südlich hangaufwärts zwei weitere alte und gut erhaltene Hofstellen (davon eine Hofstelle mit zwei Baudenkmalen, s. u.)</li> <li>- Lage im Landschaftsschutzgebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- je nach konkreter Beplanung der Fläche mehr oder weniger starke Überprägung einer landschaftsbildprägenden Hoflage mit entsprechender Wirksamkeit insbesondere aus südlicher Richtung</li> </ul>	o -x
Kultur/Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rund 200 m südlich der Baufläche sind im Bereich der Hofstelle <i>Düppelweg 2</i> zwei Baudenkmalen als Einzeldenkmale verzeichnet (Hofkapelle und Speichergebäude)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine erheblichen Betroffenheiten zu erwarten</li> </ul>	-
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kleinflächige Neuinanspruchnahme von Freifläche im Siedlungsrand</li> <li>- vorhandene Infrastruktur nutzbar</li> <li>- teilweise mehr als allgemeine Flächennutzungsqualität</li> </ul>		o
Wechselwirkungen / kumulierende Wirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine sich gegenseitig verstärkenden Wirkungen / Betroffenheiten besonderer Wechselwirkungen</li> <li>- Planungen die zu kumulierenden Wirkungen führen können, sind derzeit nicht bekannt</li> </ul>		o
Störfallrisiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Störfallbetriebe im Umfeld, nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten</li> </ul>		-
<b>Vermeidung/Minderung/Kompensation</b>			
<p>Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Löschung der Fläche aus dem LSG erforderlich</li> <li>- faunistische Untersuchungen zur Überprüfung der potentiellen Lebensraumqualitäten (Gebäude, Bäume, Grünland)</li> <li>- möglichst Erhalt des alten Gebäudebestandes im Hinblick auf deren Lebensraumqualitäten sowie auf einen Erhalt der kulturlandschaftlichen Bedeutung</li> <li>- aufgrund der Ortsrandlage und der unmittelbaren Angrenzungen eines LSG ist zudem, insbesondere in südliche Richtung eine qualitative landschaftliche Einbindung erforderlich; hierbei sollte auf einen Erhalt der vorhandenen Strukturen und auf eine Eingrünung der hinzukommenden Nutzung geachtet werden</li> </ul>			
<b>Zusammenfassende Einschätzung der Umweltverträglichkeit/Flächeneignung</b>			
Eignung unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen:		bedingt geeignet (Landschaftsschutz, Lebensraum)	

**OT Borgloh - Fläche Nr. 7**

**Lage / Ziele und Inhalte der Planung**

Lage am südlichen Ortsrand des Ortsteils Borgloh, nordwestlich Wohnhäuser, nordöstlich Tischlerei, Straße Zur Spitze verläuft entlang der Baufläche im Osten, Süden und Westen, nordöstlich angrenzend Wohngebiet, südlich und westlich angrenzend Ackerflächen

Ziele und Inhalte der Planung: Ausweisung einer neuen Gewerbefläche, Größe ca. 1,75 ha



**Aktuelle Nutzung**

Vorwiegend intensive ackerbauliche Nutzung, im Nordosten liegt ein Wohnhaus mit Nebengebäuden

umgebende Flächen: nördlich Siedlungs- und Gewerbeflächen, östlich Siedlungsflächen, südlich und westlich Ackerflächen



Foto: Blick über die Baufläche von Südwesten (Standort: Zur Spitze) in Richtung Nordosten

**Planerische Vorgaben:**

**Übergeordnete Planungen/Fachpläne:**

- RROP: Die aktuell noch gültige Raumordnungsplanung trifft für die Baufläche keine Aussagen, im Entwurf des RROP 2024 liegt die Baufläche in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (aufgrund hohen Ertragspotentials und mit besonderer Funktion), am südöstlichen Rand der Baufläche verläuft die L 95, eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung, unmittelbar westlich der Fläche beginnt ein Vorranggebiet für die landschaftsbezogene Erholung.
- der LRP trifft hinsichtlich Ziel- und Maßnahmenkonzept keine konkreten Aussagen zur Baufläche

**Schutzgebiete/-objekte/-festsetzungen inkl. Natura 2000:**

- Plangebiet: Das Plangebiet liegt im Naturpark „Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge, Osnabrücker Land – TERRA.vita“
- unmittelbar südlich und westlich schließt sich das LSG „Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge“ an, das großflächig die gesamte Ortslage von Borgloh umgibt
- die nächstgelegenen Schutzgebiete des Natura 2000 Schutzgebietsnetzes liegen in rund 3,4 km westlicher und etwa 4 km östlicher Entfernung zur Baufläche (FFH-Gebiet DE 3613-332 „Düte (mit Nebenbächen)“, FFH-Gebiet DE 3715-331 „Else und obere Hase“)

**Überschlägige Prognose und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung**

Schutzgut	Bestand	Auswirkung	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zu zwei Seiten unmittelbare Benachbarung zu bestehender Wohnbebauung → Wohnumfeldfunktion</li> <li>- Vorbelastung: verkehrsbedingter Schalleinfluss östlich angrenzenden L 95</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mögliche verkehrsbedingte Schallimmissionen minderbar durch Vorkehrungen des Schallschutzes</li> </ul>	o

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Fläche keine spezielle Funktion im Hinblick auf die Freizeit- und Erholungsnutzung</li> </ul>		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>– vorwiegend Mittlerer Brauner Plaggenesch unterlagert von Parabraunerde (Eb3/L), Bodenart: Lehm- und Tonschluffe, Grundwasserbeeinflussung: grundwasserfern, mittlerer Grundwasserhoch/-tiefstand: &gt; 20 dm, schutzwürdig aufgrund seiner sehr hohen Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung und seiner hohen bis äußerst hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit</li> <li>– im Südosten kleinflächig Mittlere Pseudogley-Parabraunerde (S-L3), Bodenart: vorwiegend Lehmschluffe, mittlerer Grundwasserhoch/-tiefstand: &gt; 20 dm, schutzwürdig aufgrund seiner äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) und seiner hohen bis äußerst hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit</li> <li>– der LRP stuft den im Plangebiet anstehenden Boden insgesamt als Boden von regional hoher Schutzwürdigkeit ein</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Totalverlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung auf einer Fläche von bis zu ca. 1,58 ha mit entsprechendem Totalverlust von Bodenfunktionen</li> <li>– Betroffenheit schutzwürdiger Boden</li> <li>– baubedingte Beeinträchtigungen weitgehend durch Vorkehrungen des Bodenschutzes vermeidbar/minderbar</li> </ul>	x
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine Oberflächengewässer im Plangebiet</li> <li>– südlich der Baufläche verläuft ein naturfernes Fließgewässer, welches etwa 760 m südlich in den <i>Aubach</i> mündet</li> <li>– Grundwasser: im Nordwesten hohe Grundwasserneubildung (&gt;300 – 350 mm/a), im Nordosten und Südwesten mittlere Neubildungsrate (&gt; 100 – 150 mm/a), im Südosten mittlere Neubildungsrate (&gt;150 – 200 mm/a); im Norden günstiges Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung, im Süden mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Ableitung anfallender Oberflächenwässer möglich</li> </ul>	o
Arten und Lebensgemeinschaften (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer Artenvielfalt</li> <li>– strukturarm, Wiesenvogelvorkommen auszuschließen</li> <li>– Gehölze im Plangebiet und dessen Randbereichen vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine Beeinträchtigung wertvoller Biotope</li> </ul>	o
Besonderer Artenschutz			
Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nächstgelegene FFH-Gebiete in ca. 4 km Entfernung (s. o.)“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– aufgrund der großen Entfernung keine Beeinträchtigungen der Schutzziele zu erwarten</li> </ul>	-
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ackerfläche → Freilandklimatop mit einem extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringen Windströmungsveränderungen → damit verbunden intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion</li> <li>– der LRP stellt in der Karte Klima und Luft keine explizite Funktion als Ausgleichsraum dar</li> <li>– von einer lufthygienischen Vorbelastung ist nicht auszugehen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überbauung einer siedlungsnahen Kaltluftproduktionsfläche ohne explizite Ausgleichsfunktion; im Umfeld bleiben Ackerflächen und damit Kaltluftproduktionsflächen erhalten</li> </ul>	o
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Landschaftsbildeinheit 6.8 „Holter Hügel- und Bergland“, sehr hohe Bedeutung</li> <li>– Lage im Ortsandbereich, Übergang von Wohnbau- und Gewerbegebiet zu freier Landschaft</li> <li>– keine landschaftsbildprägenden Strukturen betroffen</li> <li>– westlich angrenzend beginnt ein Vorranggebiet für die landschaftsbezogene Erholung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bebauung der freien Landschaft</li> <li>– keine landschaftsbildprägenden Strukturen betroffen</li> </ul>	o
Kultur/Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bau-/Kulturdenkmale im Wirkungsbereich der Baufläche nicht vorhanden</li> <li>– Möglicherweise Vorkommen von Bodendenkmalen (Plaggenesch)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine erheblichen Betroffenheiten zu erwarten, sofern im Falle des Vorkommens von Bodendenkmalen eine ausreichende Sicherung erfolgt</li> </ul>	-
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Neuinanspruchnahme der freien Landschaft, aber</li> <li>– Erweiterung vorhandener Bebauung</li> <li>– eher geringe Flächennutzungsqualität</li> </ul>		o



Wechselwirkungen / kumulierende Wirkungen	– nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine sich gegenseitig verstärkenden Wirkungen, Betroffenheiten besonderer Wechselwirkungen oder kumulierende Wirkungen mit anderen Vorhaben	-
Störfallrisiken	– keine Störfallbetriebe im Umfeld, nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten	-
Vermeidung/Minderung/Kompensation		
Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– künftiger Ortsrand → qualitative Ortsrandeingrünung / landschaftliche Einbindung erforderlich</li> <li>– wo möglich Maßnahmen zur Versickerung anfallender Regenwässer, ansonsten Rückhaltung</li> <li>– ausreichende Grundstücks- und Straßenraumbegrünung (Klimaanpassung)</li> </ul>		
Zusammenfassende Einschätzung der Umweltverträglichkeit/Flächeneignung		
Eignung unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen:	geeignet	

### 3.3 Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung ist es unter anderem, gesamtgemeindlich neue Möglichkeiten einer Bebauung zu prüfen. Der vorbereitenden Bauleitplanung kommt hierbei insbesondere bei der Betrachtung räumlicher Alternativen eine große Bedeutung zu, um Bereiche für eine Bebauung auszuweisen, die eine möglichst konfliktarme Umsetzung erwarten lassen. Dies gilt für die Umweltbelange, aber auch für alle anderen Belange der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des vorliegenden Flächennutzungsplan-Vorentwurfs wurden zahlreiche Flächen betrachtet, unter verschiedenen Gesichtspunkten beleuchtet und nach Abwägung der betrachteten Belange weiterverfolgt oder auch verworfen (siehe auch Begründung Kapitel 13.6 und Anhang A, B und C). Die Gesamtheit der überprüften potentiellen Bauflächen wurde auch im Zuge der artenschutzrechtlichen Einschätzung (siehe Anhang zur Begründung) betrachtet. Folgende Flächenkulisse wurde einer Eignungsprüfung unterzogen und entweder weiterverfolgt oder verworfen:

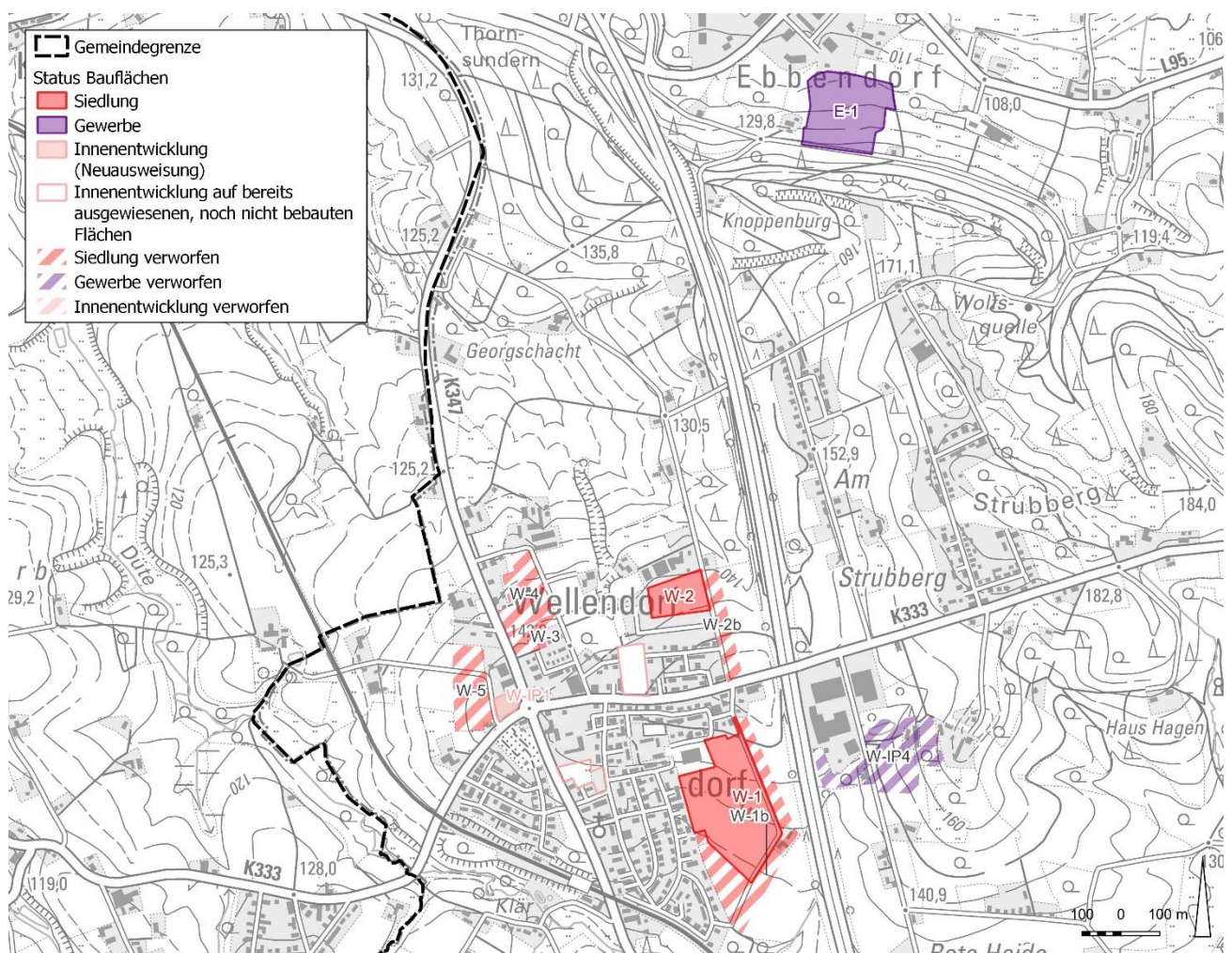


Abb: Alternativenprüfung OT Wellendorf / Gewerbegebiet Ebbendorf

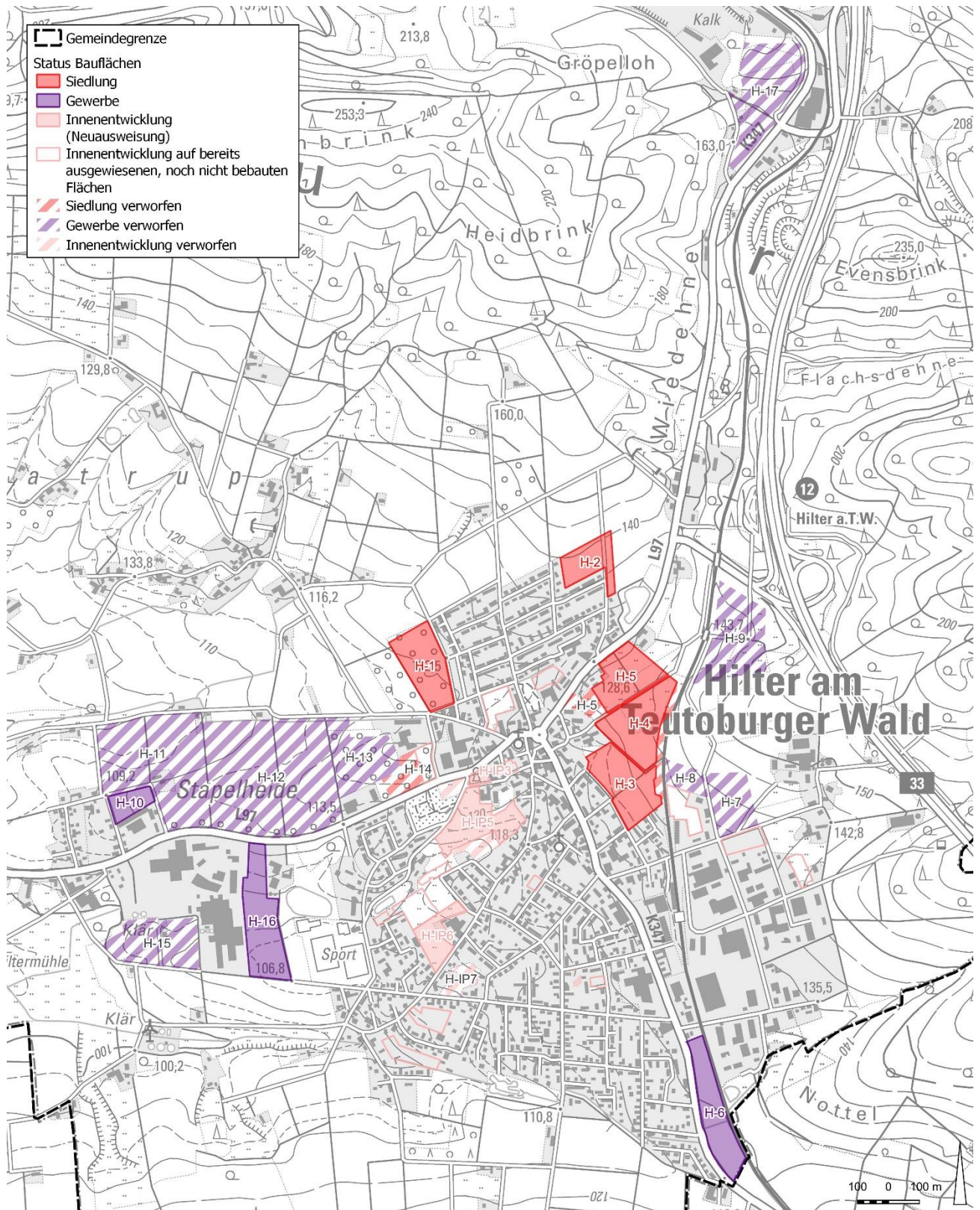


Abb.: Alternativenprüfung OT Hilter

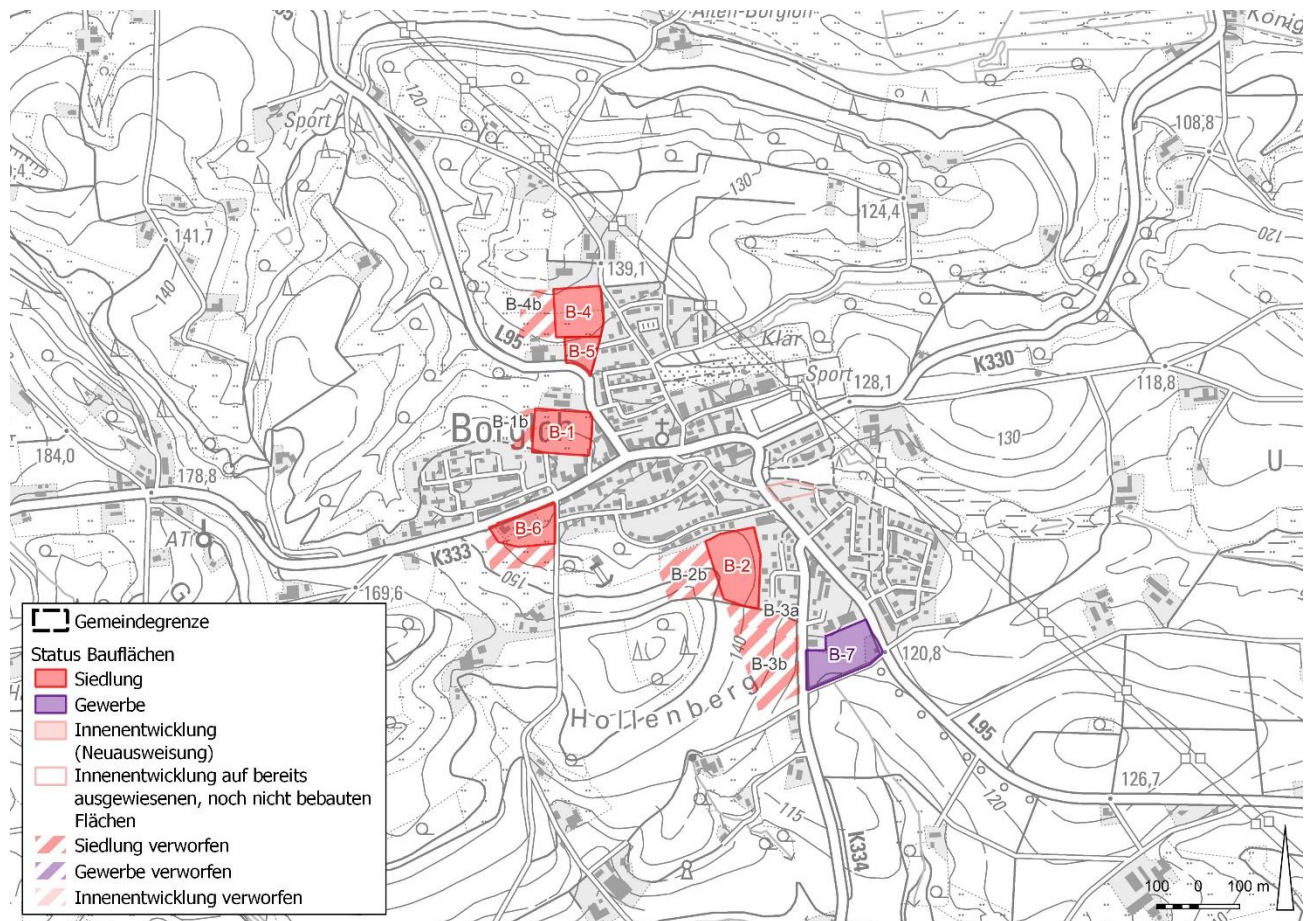


Abb.: Alternativenprüfung OT Borgloh

## 4. Zusätzliche Angaben

### 4.1 Hinweise zur Methodik und zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der Umweltbericht wurde auf Grundlage eigener Ortsbegehungen, einer fachgutachterlichen Betrachtung des Themas Artenschutz und der Auswertung vorhandener Daten und unter Anwendung verschiedener Arbeitshilfen erstellt. Es bestanden keine nennenswerten Schwierigkeiten bei der Erstellung des vorliegenden vorläufigen Umweltberichtes.

### 4.2 Referenzliste der verwendeten Quellen

erstellte Fachgutachten/gutachterliche Einschätzungen:

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hilter a.T.W. - Artenschutzrechtliche Vorprüfung potenzieller Bauflächen, Dense & Lorenz Büro für angewandte Ökologie und Landschaftsplanung, Osnabrück; Stand: 10.09.2024

Datenquellen und Arbeitsgrundlagen:

(Abruf Internetquellen soweit nicht anders angegeben: August/September 2024)

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS Kartenserver: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>  
Themenkarten: Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 mit Auswertekarten (Bodenfruchtbarkeit, Bodenwasserhaushalt, Bodenverdichtung, Standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit, Suchräume für schutzwürdige Böden in Niedersachsen, Standortpotenziale Grundwasserabhängige Landökosysteme in Niedersachsen-Standorte/Bewertung), Bodenschätzungskarte 1 : 5.000, Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1 : 500 000 (Grundwasserleitertypen der oberflächennahen Gesteine), Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen

1 : 200.000 (Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung), Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1 : 50 000 (Mittlere jährliche Grundwasserneubildungsrate 1991 - 2020, Methode mGROWA22)

Interaktive Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz:

[https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX\\_Umweltkarten/](https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/)

Themenkarten Naturschutz (Schutzgebiete, Natura 2000), Hydrologie (Trinkwasserschutz/-gewinnung, Gewässerstrukturgüte), Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiete, Risiko-/Gefahrengebiete), Luft und Lärm (Umgebungsärmkarte Straßenlärm Lden 2023 (PLUS)), Wasserrahmenrichtlinie

Umweltatlas des Landkreises Osnabrück: <https://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver?project=ua&client=core>  
plus Geodaten (shp)

Themenkarten (ergänzend zu Umweltkarten Niedersachawn): Kompensation, Biotope § 30, geschützte Landschaftsbestandteile, Biotoptypenkartierung LRP, Altlasten

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück von 2004:

<https://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver?project=rrop&client=flexjs&user=gast>

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück – Entwurf 2. Auslegung 2024:

<https://nc.lkos.de/index.php/s/pzPiADp9M7aBRRb>

DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Februar 2020;. Hrsg.: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) – Fachbehörde für Naturschutz, Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs., Heft A/4, 1 – 326, Hannover.

ENGEL, N. (2013: Bodenfunktionsbewertung auf regionaler und kommunaler Ebene – Ein niedersächsischer Leitfaden für die Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes in der räumlichen Planung. – GeoBerichte 26: 43 S., 1 Abb., 17 Tab., 4 Anh.; Hannover (LBEG).

LANDKREIS OSNABRÜCK (2023): Landschaftsrahmenplan Landkreis Osnabrück

LANDKREIS OSNABRÜCK: Altlastenverzeichnis (Geodaten Stand 08/2024, Daten Umweltatlas)

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege: Denkmalatlas Niedersachsen, <https://denkmalatlas.niedersachsen.de>

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen: OpenGeoData <https://ni-igln-opengeodata.hub.arcgis.com/>

Basis-DLM (Shapefile), DOP20, Digitale Topographische Karten, ALKIS, AK10/5/2.5

### **III. VERFAHRENSVERMERKE**

#### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Hilter a.T.W. hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

#### **2. Frühzeitige Beteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilter a.T.W. in seiner Sitzung am ..... beschlossen und hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Ort und Dauer der frühzeitigen Offenlage wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Flächennutzungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

#### **3. Offenlage**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilter a.T.W. hat in seiner Sitzung am ..... die Offenlage des Flächennutzungsplanes mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den festgestellten Plan bzw. die Begründung eingeflossen. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB war nicht erforderlich.

#### **4. Feststellungsbeschluss**

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Hilter a.T.W. in seiner Sitzung am ..... den Flächennutzungsplan sowie die Begründung festgestellt.

#### **5. Ausfertigung**

Am ..... hat der Bürgermeister bestätigt, dass der Inhalt dieses Flächennutzungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

#### **6. Genehmigung**

Der Flächennutzungsplan ist mit Verfügung (Az.: ..... ) gemäß § Abs. 1 BauGB genehmigt.

## 7. Bekanntmachung

Die Genehmigung wurde gem. § 6 Abs. 5 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Hilter a.T.W., den .....

Der Bürgermeister

.....  
(Marc Schewski)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 01. Oktober 2024  
Bu/Mi/Su-212.059

.....  
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieure + Planer**  
Infrastruktur und Stadtentwicklung  
GmbH & Co. KG