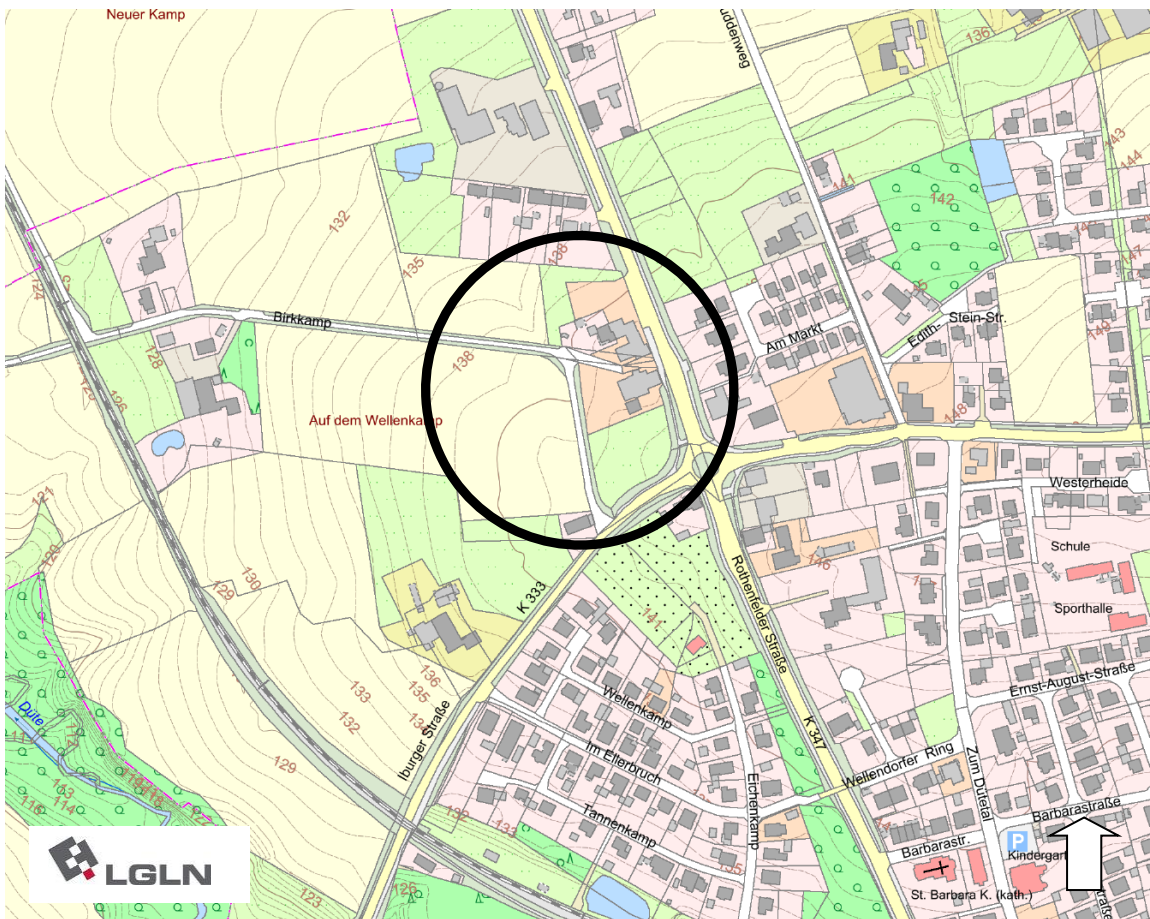


# 63. Änderung des Flächennutzungsplans Der Gemeinde Hilter a. T. W. „Westlich der Rothenfelder Straße“

Begründung

VORENTWURF 08-2024



Übersichtsplan (Kartengrundlage AK5)



PLANUNGSBÜRO  
FLASPÖHLER

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

Gemeinde Hilter a. T. W.  
63. Änderung des Flächennutzungsplans  
Begründung

---

**Bauleitplanung:**



**Gemeinde Hilter a. T. W.**

Osnabrücker Straße 1  
49176 Hilter am Teutoburger Wald

**Planverfasser:**



PLANUNGSBÜRO  
**FLASPÖHLER**

**PETER FLASPÖHLER**

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



MITGLIED DER  
ARCHITEKTENKAMMER  
NIEDERSACHSEN  
**EL-Nr. 11.835 Architekt**  
**EL-Nr. 19.166 Stadtplaner**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen, Grundlagen und Einflüsse.....</b>	<b>4</b>
1.2	Rechtsgrundlagen .....	4
1.2	Fachgutachten und Untersuchungen .....	4
1.3	Aufgabe und Rechtswirkung des Flächennutzungsplans und der Flächennutzungsplanänderung .....	5
1.4	Anlass und Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung .....	5
1.5	Zustand des Plangebiets und Einflüsse .....	7
1.6	Bevölkerungsentwicklung .....	8
1.7	Ziele der Raumordnung .....	10
1.8	Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osnabrück .....	13
1.9	Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilter .....	13
<b>2</b>	<b>Planungsinhalt.....</b>	<b>15</b>
2.1	Städtebauliches Konzept, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung .....	15
2.2	Darstellungen der 63. Flächennutzungsplanänderung .....	16
2.3	Flächen .....	17
<b>3</b>	<b>Auswirkungen und Hinweise.....</b>	<b>17</b>
3.1	Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	17
3.2	Ver- und Entsorgung.....	17
3.3	Archäologische Hinweise .....	18
3.4	Bodenschutz und Baugrund.....	18
3.5	Arten- und Biotopschutz.....	18
3.6	Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel .....	19
3.7	Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen .....	19
3.8	Eingriffsbilanz .....	20

**Teil 2 Umweltbericht (liegt noch nicht vor)**

## 1 Vorbemerkungen, Grundlagen und Einflüsse

### 1.2 Rechtsgrundlagen

Für die vorliegende 63. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hilter a. T. W. sind die folgenden **Rechtsgrundlagen** maßgeblich:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. 1 S. 1802),
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist (BGBl. I S. 2240),
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306), m. W. v. 04.03.2021,
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202),
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409),
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111),
- **Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)** verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289; 2024 Nr. 13),
- **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)** vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135).

**Technische Regelwerke**, auf die bei dieser Bauleitplanung Bezug genommen wird, können bei der Verwaltung der Gemeinde Hilter a. T. W. während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

### 1.2 Fachgutachten und Untersuchungen

Folgende **Fachgutachten und Untersuchungen** wurden für diese Bauleitplanung herangezogen:

- Bauleitplanung „Rothenfelder Straße“ **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**; Verfasserin Dipl.-Ing & Dipl.-Biologin Karin Bohrer, Stand 23.02.2024,
- **Schalltechnische Untersuchung** zum Bebauungsplan an der „Rothenfelder Straße“ der Gemeinde Hilter; Verfasser Gesellschaft für Technische Akustik, Dipl.-Phys. Dipl.-Ing. Kai Schirmer, 07.02.2024.
- **Bodenuntersuchung**; Verfasser GPB-Arke, Dipl.-Ing. Thomas Arke, 19.04.2024

**Die Fachgutachten** stellen **umweltbezogene Informationen** i. S. v. § 3 Abs. 2 Satz 2 dar, deren Ergebnisse und Erkenntnisse in die Bauleitplanung bzw. den Umweltbericht einfließen.

### 1.3 Aufgabe und Rechtswirkung des Flächennutzungsplans und der Flächennutzungsplanänderung

**Aufgabe** des Flächennutzungsplans (FNP) ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.

Im Flächennutzungsplan (FNP) wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde, in diesem Fall der Gemeinde Hilter a. T. W., für das gesamte Gemeindegebiet in Form der **Art der Bodennutzung** flächenbezogen in den Grundzügen dargestellt.

Der FNP erzielt keine unmittelbaren **Rechtswirkungen** gegenüber Dritten, insbesondere schafft der FNP kein Baurecht. Er ist eine planerische Vorgabe für die nachfolgenden verbindlichen Bebauungspläne sowie für die Planungen anderer Planungsträger und Fachbehörden. Erst durch die Festsetzungen eines verbindlichen Bebauungsplans werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans rechtskräftig ausgeformt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht parzellenscharf, damit genügend Ausgestaltungsspielraum für die verbindlichen Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne verbleibt.

Sobald und soweit sich ein **Planungserfordernis** ergibt, kann der Flächennutzungsplan in Teilbereichen geändert oder auch neu aufgestellt werden (§ 1 Abs. 3 BauGB).

### 1.4 Anlass und Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

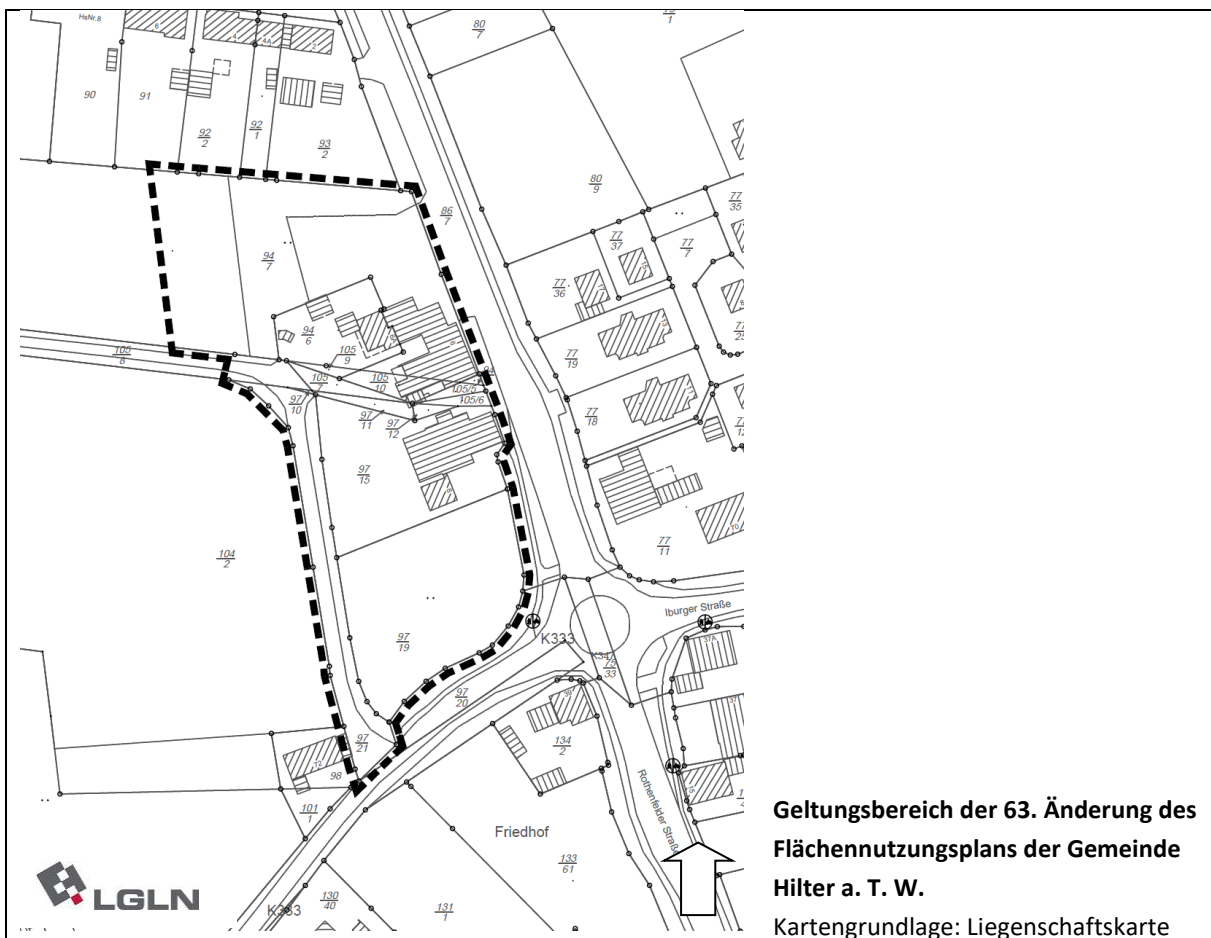
**Anlass** zur Änderung des Flächennutzungsplans ist die Absicht der Grundstückseigentümer im Ortsteil Wellendorf nordwestlich des Kreisverkehrsplatzes auf bebauten Grundstücken Ordnungsmaßnahmen und Nutzungsänderungen durchzuführen sowie derzeit unbebaute Grundstücksflächen der Bebauung zuzuführen. Um für diese städtebaulichen Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird der **Bebauungsplans Nr. 106 „Westlich der Rothenfelder Straße“** aufgestellt. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein **Mischgebiet gem. § 6 BauNVO** fest.

Der rechtswirksame FNP der Gemeinde Hilter a. T. W. stellt die bebauten und unbebauten Grundstücksflächen des Bebauungsplangebiets als **Flächen für die Landwirtschaft** dar. Die Entwicklung eines *Misch-gebiets* ist somit eine neue städtebauliche Zielsetzung, die im Flächennutzungsplan noch nicht in Form der Art der Bodennutzung verankert ist. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die nunmehr angestrebte städtebauliche Entwicklung zu schaffen, wird diese **63. Änderung des Flächennutzungsplans** durchgeführt.

**Gemeinde Hilter a. T. W.**  
**63. Änderung des Flächennutzungsplans**  
**Begründung**

Der räumliche **Geltungsbereich** dieser **63. Änderung des Flächennutzungsplans** liegt im Ortsteil Wellendorf. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,44 ha. Das Plangebiet grenzt an den Verkehrskreisel **Rothenfelder Straße (K 347) / Iburger Straße (K 333)**. Es umfasst die bebauten Hausgrundstücke **Rothenfelder Straße 6, 6a und 8** sowie südlich und westlich davon gelegene unbebaute Grundstücksflächen.

Die **östliche** Begrenzung des Plangebiets bildet die **Rothenfelder Straße (K 347)**. Südlich grenzt das Plangebiet an die **Iburger Straße (K 333)**. Im Westen wird ein Teil der Gemeindestraße **Birkkamp** und ein Teil des angrenzenden Ackerlandes einbezogen. Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich die Gaststätte **Tetra 68**, deren bestehende Parkplatzeingrünung den nördlichen Abschluss des Plangebiets bildet.



**Allgemeines Planungsziel** ist es, durch die Darstellung **gemischter Bauflächen**, die planungsrechtlichen Grundlagen zur Absicherung und Neuordnung des bestehenden Bebauungszusammenhangs und für eine ergänzende Bebauung, zur Abrundung der Ortslage, zu schaffen. Die künftige Siedlungsstruktur soll durch die Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, geprägt werden. Zum Ausgleich der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts soll eine **naturschutzrechtliche Kompensationsfläche** ausgewiesen werden.

Im **Parallelverfahren** gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan 106 „Westlich der Rothenfelder Straße“ aufgestellt.



## 1.5 Zustand des Plangebiets und Einflüsse

Die Gemeinde **Hilter a. T. W** besteht aus 9 Ortsteilen mit insgesamt rund 10.500 Einwohnern. Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung liegt im Ortsteil **Wellendorf**, mit rund 1.530 Einwohnern. Wellendorf verfügt über eine gute Infrastrukturausstattung, mit Grundschule, Kindertagesstätte und Versorgungsangeboten. Der Ortsteil ist gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (Bus und Bahn) angebunden.

Der Ort Hilter a. T. W. mit seinem grundzentralen Versorgungsangebot, ärztlicher Versorgung, Oberschule und kulturellen Einrichtungen ist von Wellendorf etwa 4 km entfernt. Die Entfernung zum Mittelzentrum Georgsmaienhütte beträgt rund 8,5 km.



Das **Plangebiet** grenzt an den Verkehrskreisel *Rothenfelder Straße (K 347) / Iburger Straße (K 333)* und die Gemeindestraße *Birkkamp*. Es umfasst die bebauten Hausgrundstücke *Rothenfelder Straße 6, 6a und 8* sowie eine südlich davon gelegene Grünlandfläche.

Im bebauten nördlichen Bereich des Plangebiets besteht der ein Gaststättenbetrieb *Tetort 68* mit nördlich angrenzendem Besucherparkplatz und Betriebswohnung (*Rothenfelder Straße 6 ad 6a*). Der Besucherparkplatz wird durch eine mit Gehäusen bestandene Aufwallung nach Norden und Westen hin umgrenzt und südlich durch die bestehenden Betriebsgebäude abgeschirmt. Im westlichen Teil des Grundstücks besteht ein kleiner relativ strukturreicher Hausgarten.

Südlich schließt an den Gaststättenbetrieb ein Gebäudekomplex bestehend aus Gewerbehalle und Betriebswohnhaus (*Rothenfelder Straße 8*) an. Die dortige Halle wird gegenwärtig in Teilbereichen zu Lagerzwecken genutzt. Der Eigentümer beabsichtigt, die in die Jahre gekommen Gebäude (*Rothenfelder*

*Straße 8*) abzurechen und dort eine Neubebauung zu errichten. Der östliche Grundstücksteil stellt sich aktuell als Brachland dar.

Den westlichen Teil des Plangebiets bilden eine intensiv genutzte Ackerfläche und die Straße *Birkkamp*, die auf rund 5 m Breite bituminös befestigt ist.

Den südlichen Teil des Plangebiets bildet eine Grünlandfläche. Hierbei handelt es sich um artenarmes Intensivgrünland (GI). Die Fläche wird in Weidewirtschaft genutzt.

Das Plangebiet wird durch eine **Trinkwasserversorgungsleitung** (DN 100 PVC) der Gemeindewerke Hilter a. T. W. von Norden nach Süden durchquert. Der Versorgungsträger beabsichtigt die Leitung im Zuge der Planumsetzung zu verlegen.

Durch die beiden *Kreisstraßen* wirken **verkehrsbedingte Geräusche** auf das Plangebiet ein, die schallgutachterlich ermittelt und bewertet wurden. Danach liegen die Geräuschpegel zur Tagzeit etwa zwischen 65 und 55 dB(A) und nachts etwa zwischen 60 dB(A) und 48 dB(A), bei freier Schallausbreitung. Der Straßenbaulastträger wird keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen ergreifen so dass im Bebauungsplan Regelungen zum Schallschutz getroffen werden müssen.

Die bestehende Bebauung ist durch verschiedene Zufahrten verkehrlich an die *Kreisstraße 347 (Rothenfelder Straße)* angebunden. Dennoch gilt entlang der *Kreisstraßen* ein **straßenrechtliches Anbauverbot** gem. § 24 Abs. 1 NStrG in einer Breite von 20 m, gemessen von bestehenden Fahrbahnrand. Mit dem zuständigen Landkreis wurde abgestimmt, dass im Zuge der Bauleitplanung über die Verlegung der Ortsdurchfahrt zu sprechen ist. Neben den bestehenden Zuwegungen über die *Rothenfelder Straße* werden keine neuen Zufahrten vorgesehen.

Außerhalb der Plangebiets bestehen entlang der beiden *Kreisstraßen* straßenbegleitend einige Gehölze (Büsche und Bäume) sowie ein prägender Großbaum. Schützenswerte Biotope oder gesetzlich geschütztes Grünland sind im Änderungsbereich und in dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Denkmalgeschützte Bebauung besteht in der näheren Umgebung nicht.

Von den landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung können im Zuge der Bewirtschaftung Emissionen (Geräusche, Staub, Gerüche) ausgehen, die im Rahmen des ortsüblichen hinzunehmen sind.

## 1.6 Bevölkerungsentwicklung

Die **Bevölkerungsentwicklung** der Gemeinde a. T. W. steigt seit vielen Jahren kontinuierlich an.

Jahr	Bevölkerungszahl
1990	8.908
2000	9.957
2010	10.228
2020	10.429
2022	10.511
<b>Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Hilter a. T. W.</b> Quellen: Niedersächsisches Landesamt für Statistik und Gemeinde Hilter a. T. W.	



Gemeinde Hilter a. T. W.  
63. Änderung des Flächennutzungsplans  
Begründung

Nach der **kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung des Niedersächsischen Landesamts für Statistik<sup>1</sup>** (NLS) für die Jahre 2027 und 2032 wird die Einwohnerzahl in Hilter a. T. W. weiter zunehmen.

Jahr	Bevölkerungszahl
2027	10.636
2032	10.761
<b>Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Hilter a. T. W.</b>	
Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik und Gemeinde	

Diese Prognose des NLS geht von ca. **2,5 % Bevölkerungszuwachs für die Gemeinde Hilter a. T. W.** bis zum Jahre 2032 aus. Wobei in diesem Zeitraum die Bevölkerung der Altersgruppen 5 bis 15 Jahre sowie 65 Jahre und älter überproportional zunimmt. Die Altersgruppe der Gründergeneration (25 bis 45 Jahre) ist demnach ganz leicht rückläufig.

Verwaltungseinheit (Gebietsstand: 1.11.2021)	Altersgruppen von 0 bis 65 Jahre und älter	Basis 31.12.2022 insgesamt	Vorausschätzung 31.12.2027 insgesamt	Vorausschätzung 31.12.2032 insgesamt
<b>Hilter am Teutoburger Wald</b>	<b>Insgesamt</b>	<b>10 511</b>	<b>10 636</b>	<b>10 761</b>
Hilter am Teutoburger Wald	0 bis 5	574	590	590
Hilter am Teutoburger Wald	5 bis 15	1 041	1 152	1 209
Hilter am Teutoburger Wald	15 bis 25	1 061	941	960
Hilter am Teutoburger Wald	25 bis 45	2 544	2 537	2 491
Hilter am Teutoburger Wald	45 bis 65	3 185	2 989	2 647
Hilter am Teutoburger Wald	65 und älter	2 106	2 427	2 864
<b>Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Hilter a. T. W.</b>				
Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik und Gemeinde				

*Neben dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs ist als weitere Entwicklung der Anstieg der Zahl privater Haushalte zu erwarten. Bundesweit stieg die Zahl der privaten Haushalte zwischen den Jahren 2000 und 2022 um 8,5 %, wobei die mittlere Haushaltsgröße auf 2,0 Personen pro Haushalt sank. Nach den Ergebnissen der Haushaltsvorausberechnung 2020 des Statistischen Bundesamtes wird die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2040 bei nur noch 1,92 Personen liegen.<sup>2</sup>*

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und Verringerung der Haushaltsgrößen sind Faktoren, die in Hilter a. T. W. einen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum nach sich ziehen.

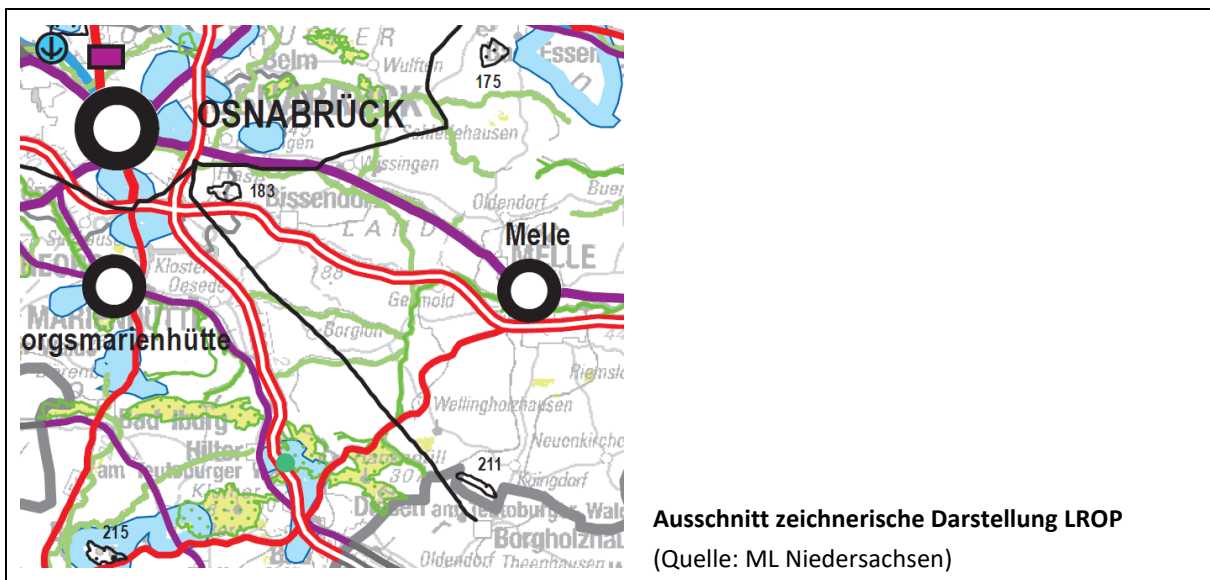
<sup>1</sup> Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik, abgerufen 09.04.2024

<sup>2</sup> Quelle: Bundesamt für Statistik, abgerufen 09.04.2024

## 1.7 Ziele der Raumordnung

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

Das **LROP des Landes Niedersachsen** basiert auf der Fassung aus dem Jahre 1994. Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden. In dieser Neubekanntmachung der LROP-VO 2017 sind die Änderungen und Ergänzungen bis zum Jahre 2017 enthalten. Letztmalig wurde das LROP zum 17.09.2022 fortgeschrieben.



Das LROP 2017 ordnet die Gemeinde Hilter a. T. W dem *Ländlichen Raum* zu. Es beinhaltet die Bundesautobahn 33 (A 33) als *Vorranggebiet Autobahn* und die Eisenbahnstrecke Osnabrück-Bielefeld als *sonstige Eisenbahnstrecke*.<sup>3</sup>

Das **RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück** ist seit dem 09.04.2005 rechtskräftig, wurde mehrfach ergänzt bzw. fortgeschrieben und wird derzeit neu aufgestellt. *Regionale Raumordnungsprogramme (RROP) sind die größten Planungsverfahren für die Regionalentwicklung in Niedersachsen. Verantwortlich dafür sind die Landkreise. Der erste Entwurf des RROP für den Landkreis Osnabrück hat bis zum 26. Juni 2023 öffentlich ausgelegen.*<sup>4</sup>

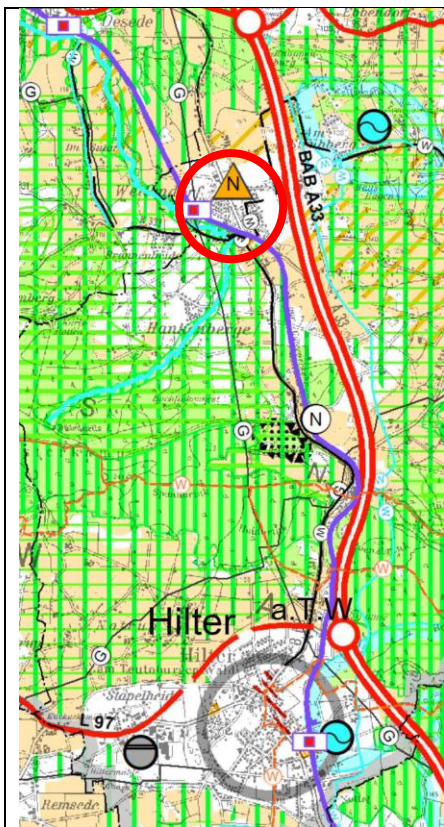
Sowohl im RROP 2004 als auch im RROP Entwurf 2023 ist der Ort Hilter a. T. W. in der Gemeinde Hilter a. T. W. als **Grundzentrum** festgelegt. *In den Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln.*

---

<sup>3</sup> Quelle: <https://sla.niedersachsen.de>

<sup>4</sup> Quelle: <https://landkreis-osnabrueck.de>

Gemeinde Hilter a. T. W.  
63. Änderung des Flächennutzungsplans  
Begründung



Ausschnitt zeichnerische Darstellung RROP 2004, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets durch roten Kreis (Quelle: Landkreis Osnabrück)



Ausschnitt zeichnerische Darstellung RROP Entwurf 2023, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets durch roten Kreis (Quelle: Landkreis Osnabrück)

Nach dem RROP 2004 ist für eine nachhaltige Raumentwicklung die Konzentration von wirtschaftlichen Aktivitäten auf die zentralen Orte sinnvoll, damit eine disperse Siedlungsentwicklung verhindert und die Vorteile der Ländlichen Räume, wie gute infrastrukturelle Erschließung, hohe Lebensqualität, bessere Umweltbedingungen, geringere Miet- und Grundstückskosten, keine Flächenengpässe erhalten bleiben.

Im RROP Entwurf 2023 wird zur Siedlungsentwicklung ausgeführt, dass diese auf die Mittel- und Grundzentren sowie auf vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden soll. Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung soll eine flächensparende Siedlungsentwicklung vorangetrieben, die Tragfähigkeit von Infrastrukturen erhalten und Verkehre reduziert werden.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) formuliert das Ziel, im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung die Neuversiegelung von Flächen landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter zu reduzieren.<sup>5</sup> Im RROP Entwurf 2023 für den Landkreis Osnabrück wird dieses Flächenziel im Sinne einer maximalen Neuversiegelung auf die Städte und Gemeinden im Landkreis „heruntergebrochen“. Für die Gemeinde Hilter a. T. W. beinhaltet der RROP Entwurf 2023 ein Flächenziel von maximal 1,8 ha/Jahr. Zwischenzeitlich ist bis zum 10.06.2024 die zweite Auslegung des

<sup>5</sup> LROP 3.1.1

RROP-Entwurfs erfolgt. Dabei ist das Flächenziel in einen Grundsatz der Raumordnung herabgestuft worden. Grundsätze der Raumordnung unterliegen der Abwägung.

Westlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Osnabrück-Bielefeld (*Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke*), mit der Bahnstation Wellendorf (*Vorranggebiet Bahnstation mit Fernverkehrsfunktionen*). Die etwa 800 m vom Plangebiet entfernte Bundesautobahn 33 (A 33) ist im regionalplanerisch als *Vorranggebiet Autobahn* festgelegt.

Die bebauten Bereiche im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung sind im RROP 2004 und im Entwurf 2023 der bebauten Ortslage von Wellendorf zugeordnet. Der südliche Teil ist Bestandteil des westlich angrenzenden als *Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft*. Hierbei handelt es sich um einen regionalplanerischen Grundsatz, der der Abwägung unterliegt.

Die Festlegungen und Grundsätze der Regionalplanung zielen darauf ab, der Zersiedelung der Landschaft Einhalt zu gebieten. Darüber hinaus sind die allgemeinen Grundsätze zur Bauleitplanung zu berücksichtigen, wonach der Innenentwicklung ein Vorrang einzuräumen sowie mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

Durch diese Bauleitplanung werden Flächen in Anspruch genommen, die dem **Außenbereich** zuzuordnen sind und die derzeit zum Teil landwirtschaftlich, als Intensivgrünland und Ackerland genutzt werden. In diesem Zusammenhang ergibt sich das Erfordernis der **Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bauland**. Die Besiedlung des Außenbereichs und der Verlust landwirtschaftlicher Böden ist in die **bauleitplanerische Abwägung** einzustellen.

Diese Bauleitplanung betrifft zu etwa gleichen Flächenanteilen bebaute und unbebaute Grundstücksflächen, die teilweise bereits an die öffentlich-Ver- und Entsorgungsstruktur anbinden. Planungsziele sind, die bereits bebauten Bereiche einer nachhaltigen Nutzungsperspektive zuzuführen und durch die Bebauung der südlich daran anschließenden Flächen die Ortslage räumlich zu schließen und städtebaulich abzurunden. Es wird eine Nutzungsmischung, bestehend aus Gewerbe und Wohnen angestrebt, sodass an geeigneter Stelle die Wohnraumversorgung und das wohnungsnahes Arbeitsplatzangebot verbessert werden kann. In der Umgebung des Plangebiets sind die erforderlichen Grundversorgungsstrukturen gut erreichbar. Darüber hinaus ist das Plangebiet gut an den ÖPNV angebunden.

Zur Kompensation ist auf einer derzeit ackerbaulich genutzten Fläche eine Streuobstwiese vorgesehen.

Die **Inanspruchnahme des Außenbereichs** ist an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll und der Verlust landwirtschaftlicher Flächen dementsprechend vertretbar. Die Grünlandflächen grenzen unmittelbar an die bebaute Ortslage und werden durch die umgebenden Straßen räumlich begrenzt, sodass derzeit nur eine eingeschränkte landwirtschaftliche Bewirtschaftungsfläche zur Verfügung steht, die aufgrund der begrenzten Fläche nicht als Ackerland, sondern als Grünland und Weideland genutzt wird.

Die Flächen auf denen die Obstwiese angelegt werden soll, wird der landwirtschaftlichen Nutzung nicht entzogen. Sie kann weiterhin beweidet und das Obst verarbeitet bzw. verwertet werden. Die verbleibenden westlich angrenzenden Ackerflächen behalten einen guten Zuschnitt und eine ausreichende Größe zur Bewirtschaftung als Ackerland.



Aufgrund der Lage des Plangebiets zwischen den bestehenden Straßen und der bereits vorliegenden Bebauung ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die ergänzende Neubebauung nicht zu erwarten. Stattdessen erfährt der bestehende Siedlungsbereich eine Abrundung.

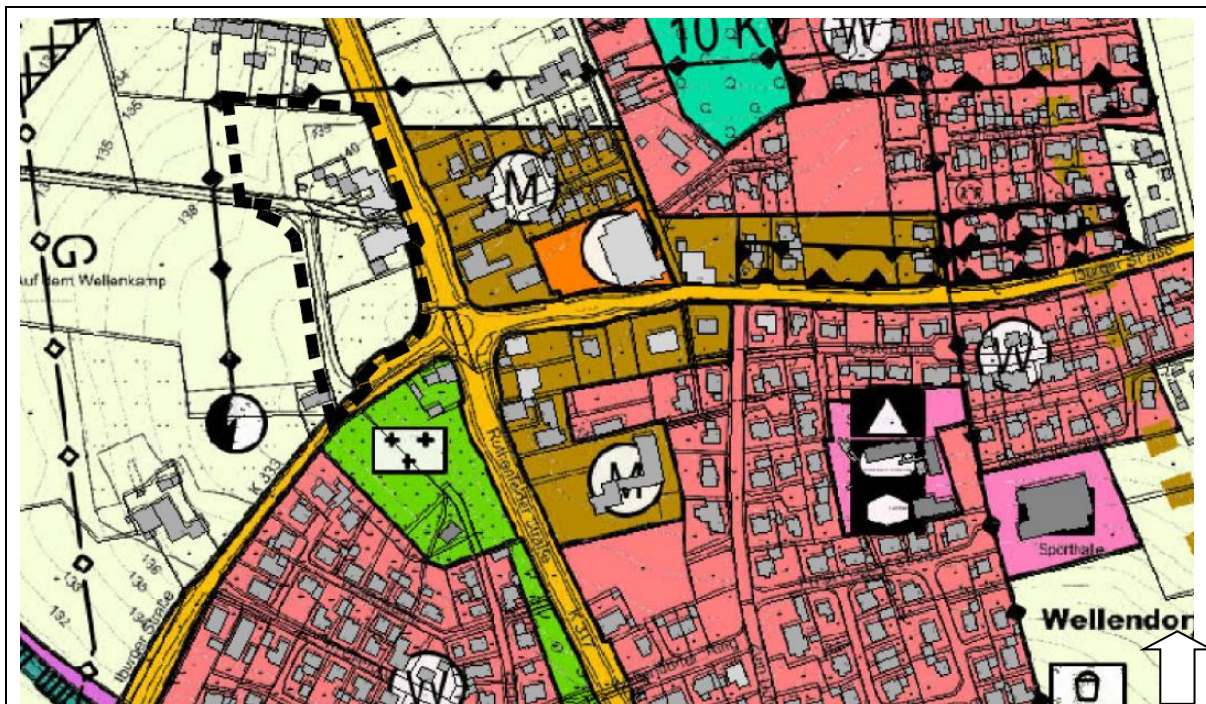
Die vorhandenen technischen Infrastrukturen können genutzt werden.

Die Darstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung stehen somit **nicht in Konkurrenz** zu den Zielen der Raumordnung. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorliegende Planung den regionalplanerischen Grundsätzen nicht widerspricht und die regionalplanerischen Funktionszuweisungen nicht beeinträchtigt werden. Die Planung ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### 1.8 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osnabrück

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) ist ein eigenständiger Fachplan auf der Ebene der Landkreise, der die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beinhaltet. Die planungsrelevanten Inhalte des LRP sind im Teil B der Begründung dem **Umweltbericht** (liegt noch nicht vor) dargelegt.

### 1.9 Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilter a. T. W.



**Bisherige Flächennutzungsplandarstellung (unmaßstäblich)**

M. 1:5000 im Original

Quelle: Gemeinde Hilter a. T. W.

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan. Im FNP werden die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde Hilter a. T. W. flächenbezogen dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Im **genehmigten FNP** sind im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung **Flächen für die Landwirtschaft** dargestellt

Östlich und südlich schließen die *Kreisstraßen Nr. 347 und Nr. 333* an, die im FNP als *Flächen für den Verkehr* dargestellt sind. Den dann östlich der *K 347* folgenden Siedlungsbereich stellt der FNP als

*gemischte Bauflächen* dar. Der südlich der K 333 bestehende Friedhof ist im FNP als *Grünfläche* dargestellt, daran schließen bebaute Bereiche an, die der FNP als *Wohnbauflächen* ausweist.

Der FNP beinhaltet in Wellendorf noch in begrenztem Umfang **Flächen, die zur baulichen Entwicklung vorgesehen sind**. Hierbei handelt es sich um ein ca. 0,5 ha großes Grundstück östlich der *Rothenfelder Straße*, sowie eine ca. 0,8 ha große Fläche nördlich der *Iburger Straße*. Beide Flächen sind im FNP als *Wohnbauflächen* dargestellt. Der südliche Teil der der Fläche an der *Iburger Straße* soll als *gemischte Baufläche* entwickelt werden. Für beide Bereiche existieren verbindliche Bebauungspläne.

Die Fläche östlich der *Rothenfelder Straße* soll in naher Zukunft erschlossen werden. Dort ist die Entwicklung eines Wohngebiets geplant, so dass dort der städtebaulich notwendige Lückenschluss vollzogen wird.

Die Flächen nördlich der *Iburger Straße* sind derzeit nicht verfügbar. Eine Bebauung der Flächen ist als Lückenschluss zur räumlichen Verknüpfung mit dem weiter östlich gelegenen Siedlungsbereich jedoch weiterhin städtebaulich anzustreben, so dass eine teilweise Rückentwicklung dieser Bauflächen, zum Flächenausgleich im Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden neuen Darstellung von *gemischten Bauflächen*, nicht sinnvoll ist.



Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets und potentieller Baulandflächen, die der FNP darstellt  
Grundlage: GOOGLE



## 2 Planungsinhalt

### 2.1 Städtebauliches Konzept, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

Das dieser Bauleitplanung zugrunde liegende **städtebauliche Konzept** sieht eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe sowie das Anlagieren einer Obstwiese am Ortsrand vor.

Derzeit ist gut die Hälfte des Plangebiets bereits bebaut.

Im nördlichen bebauten Teil des Plangebiets soll auch zukünftig Gewerbe angesiedelt sein. Der dort bestehende Gaststättenbetrieb mit den dazugehörigen Stellplätzen stellt eine entsprechende gewerbliche Nutzungsstruktur dar, dessen Grundstücksfläche etwa 40% der Fläche des Plangebiets umfasst.

Für das an den Gaststättenbetrieb anschließende, derzeit offenbar ungenutzte oder unternutzte Gewerbegebäude mit angrenzendem Wohnhaus, bestehen verschiedene Nutzungsoptionen. Grundsätzlich kann sich dort eine neue gewerbliche Nutzung etablieren. Vorstellbar sind aber auch Ordnungsmaßnahmen, wie der Abbruch des Gebäudekomplexes und die Errichtung eines Neubaus als Wohnhaus oder mit gemischter Nutzungsstruktur.

Die derzeit unbebauten Grundstücke im südlichen Teil des Plangebietes sollen einer Wohn- und Gewerbenutzung zugeführt werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sind insbesondere folgende **Ziele und Zwecke** verbunden:

- Entwicklung eines Siedlungsbereichs, der eine Mischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen aufweist, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entsprechend eines *Mischgebiets* gem. § 6 BauNVO,
- Stärkung der Gemeinde Hilter a. T. W. als attraktiven Wohn- und Gewerbestandort,
- Förderung der örtlichen Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur,
- Bereitstellung eines Wohnungsangebots, unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, als Maßnahme zur Abmilderung der Wohnungsnot,
- Entgegenwirken einseitig überalterter und sozial unausgewogener Bevölkerungsstrukturen,
- Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur, Maßstäblichkeit und Nutzungen der das Plangebiet umgebenden Bebauung,
- Besiedlung städtebaulich geeigneter siedlungsnaher Flächen, anstelle der vollständigen Inanspruchnahme bislang unbelasteter Außenbereichsflächen,
- Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Sparsamer und wirtschaftlicher Umgang mit Grund und Boden,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

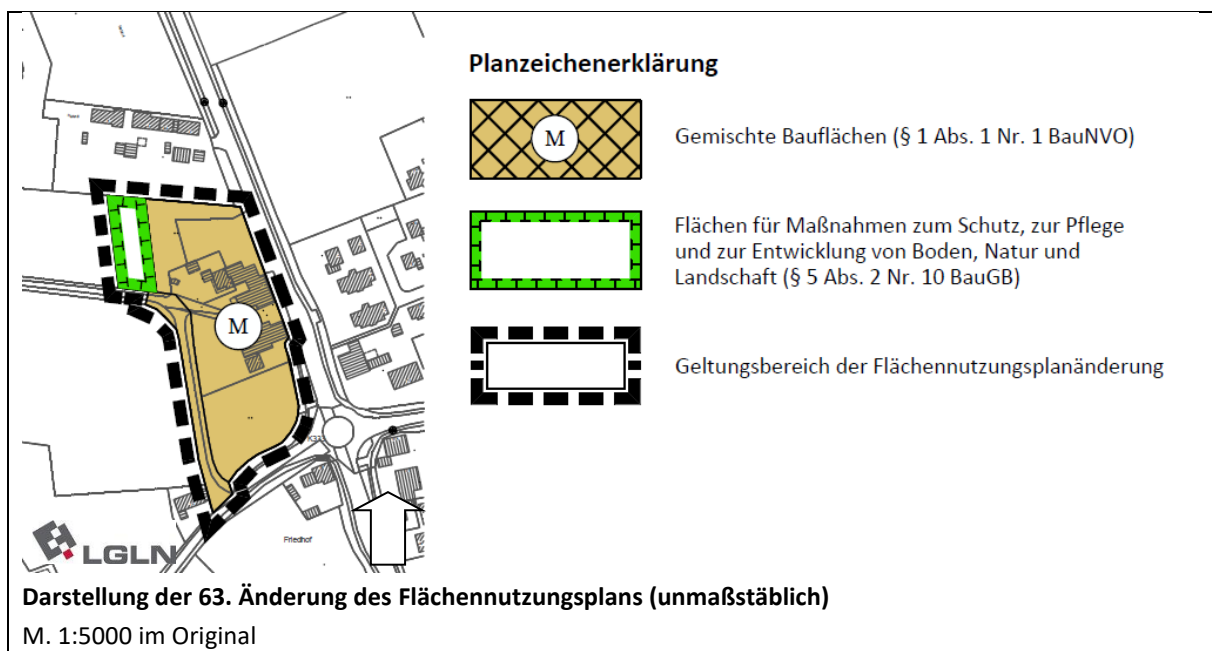
## 2.2 Darstellungen der 63. Flächennutzungsplanänderung

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan geändert. Im Rahmen dieser **63. Flächennutzungsplanänderung** wird die Darstellung **Flächen für die Landwirtschaft** aufgehoben und nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung, durch die Darstellung **gemischte Bauflächen** gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ersetzt. Die nordwestlich angrenzende Kompensationsmaßnahme (Obstwiese) wird als **Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB in den FNP aufgenommen.

Die Darstellung der Bauflächen erfolgt in dieser Flächennutzungsplanänderung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als *gemischte Bauflächen* gem. § 1 Abs. 1 BauNVO. Somit verbleibt für die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung ein größtmöglicher Ausgestaltungsspielraum.

Die Darstellung *gemischter Bauflächen* erfolgt zur Absicherung der bestehenden Nutzungen unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und zur Förderung der Wirtschaft und ist darüber hinaus als kommunaler Beitrag zur Schaffung von Wohnraum, zur Erhaltung und Förderung des Arbeitsplatzangebots sowie zur Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu werten. Die Änderung des Flächennutzungsplans dient auch der Stärkung der Gemeinde Hilter a. T. W. als attraktiver Wohn- und Gewerbestandort.

Innerhalb der *gemischten Bauflächen* setzt der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan weitere Flächen mit Ausgleichsfunktion fest. Hierbei handelt es sich um eine neu anzulegende Feldgehölzhecke, als Bestandteil der privaten Gartenflächen. Außerdem werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung am nördlichen und nordwestlichen Rand bestehende Gehölzstrukturen abgesichert. Aufgrund der relativen Kleinflächigkeit werden diese Festsetzungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht speziell dargestellt, sondern als Bestandteil der *gemischten Bauflächen* übernommen.



## 2.3 Flächen

Durch diese 63. Flächennutzungsplanänderung werden Außenbereichsgrundstücke mit einer Fläche von **ca. 1,44 ha** überplant. Hierbei handelt es sich um bebaute Grundstücksflächen, die derzeit überwiegend gewerblich genutzt werden bzw. bisher gewerblich genutzt wurden sowie Verkehrsflächen und um unbebaute Grundstücksflächen, die derzeit landwirtschaftlicher Nutzung als Weideland und als Ackerland unterliegen. Im Rahmen dieser FNP-Änderung werden **gemischte Bauflächen** im Umfang von **ca. 1,29 ha** und **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** im Umfang von **0,15 ha** neu dargestellt.

## 3 Auswirkungen und Hinweise

### 3.1 Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die *Rothenfelder Straße (K 347)*, die *Iburger Straße (K 333)* und die Gemeindestraße *Birkkamp* an das regionale Verkehrsnetz angebunden.

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich im Knotenpunkt *Rothenfelder Straße / Iburger Straße* eine **Bushaltestelle**. Der **Bahnhof Wellendorf**, mit Anschluss an den Eisenbahnverkehr der Strecke Osnabrück / Bielefeld, ist etwa 800 m entfernt.

### 3.2 Ver- und Entsorgung

Träger der **Trinkwasserversorgung** sind die Gemeindewerke Hilter a. T. W. Der bebaute Bereich des Plangebiets ist bereits an das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen.

Träger der **Löschwasserversorgung** ist die Gemeinde Hilter a. T. W., sie hat diesbezüglich den Grundschutz zu gewährleisten.

Träger der **Abwasserentsorgung** Gemeindewerke sind die Gemeindewerke Hilter a. T. W. Der bebaute Bereich des Plangebiets ist bereits an das Schmutzwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Die Regenwasserentwässerung erfolgt über den bestehenden Straßenseitengraben. Da die Regenwasserversickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht praktikabel ist, sind auf den derzeit unbebauten Grundstücken im Zuge von Neubauvorhaben Rückhalteeinrichtungen vorzusehen.

Die **Stromversorgung** erfolgt durch das TEN (Teutoburger Energie Netzwerk eG). Die bebauten Bereiche des Plangebiets sind an das zentrale Versorgungsnetz angeschlossen.

Im Mai 2023 ist mit den Tiefbauarbeiten für das geplante reine **Glasfasernetz** in Hilter a. T. W. begonnen worden. Der Glasfaserausbau erfolgt durch die Firma Teranet. Das Plangebiet befindet sich im Projektgebiet.

Die bebauten Grundstücke im Plangebiet sind an das **Telekommunikationsnetz** angeschlossen.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch den Landkreis Osnabrück.

### 3.3 Archäologische Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bodenfunde und Fundstellen müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden. Auf die Vorschriften des § 35 NDSchG, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

### 3.4 Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund

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

### 3.5 Arten- und Biotopschutzschutz

Ziel des **artenschutzrechtlichen Fachbeitrags**, Stand 23.02.2024; Verfasserin Dipl.-Ing & Dipl.-Biologin Karin Bohrer, war es festzustellen, ob mit der Realisierung der Planungen besonders und streng geschützte Arten betroffen sein könnten und ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (§44 BNatSchG) eintreten könnten. Hierzu wurde auf der Grundlage einer örtlichen Erfassung von Biotopstrukturen und potenzieller Habitats und der Ermittlung potenziell vorkommender, europarechtlich geschützter Arten eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Es werden im Gutachten **Vermeidungsmaßnahmen** vorgeschlagen. Sie sind Voraussetzung für die Beurteilung der Verbotstatbestände. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, Beleuchtungskonzept) und der CEF-Maßnahmen werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch das Planungsvorhaben nicht ausgelöst.

Die **artenschutzrechtlichen Verbote** nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens der Bauverantwortlichen/ Genehmigungsinhaber\*innen ist bei den Planungen zu

berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 BNatSchG, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Grundsätzlich dürfen Gehölze nur außerhalb der Vegetationsperiode (vom 01. Oktober bis 28. Februar) gefällt oder stark zurückgeschnitten/auf den Stock gesetzt werden. Pflegeschnitte sind auch innerhalb der Vegetationsperiode möglich (§ 39 BNatSchG).

Um keine Verbotstatbestände laut artenschutzrechtlichem Gutachten tatsächlich oder potenziell vorkommender, gehölz- oder gebäudebewohnender und -brütender Vogel- und Fledermausarten auszulösen, dürfen Gebäudeabrisse oder Fassaden- und Dacharbeiten sowie Baumfällarbeiten nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Sind Baumfällarbeiten oder Gebäudeabrissarbeiten bzw. Arbeiten an Fassaden/Dach innerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit nicht zu vermeiden, sind die potenziellen Quartiere durch eine fachkundige Person zu untersuchen. Sind in den betroffenen Gebäuden oder Gehölzen Brutvögel vorhanden, so sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Tötung von Individuen oder Entwicklungsformen zu vermeiden (z. B. Abwarten, bis die Brut flügge ist).

Beim Vorhandensein von Fledermäusen muss der Abriss/die Bauarbeiten an Dach/Fassade außerhalb des Zeitraums von 01. Dezember bis 28. Februar erfolgen. Die verlorengelassenen Quartiere müssen durch entsprechende Ersatzquartiere (Spaltenquartiere) ausgeglichen werden.

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

Zum Erhalt von Nahrungshabitaten lichtempfindlicher Fledermausarten wie der potenziell vorkommenden Kleinen oder der Großen Bartfledermaus oder dem Braunen Langohr sollen bei der Beleuchtung öffentlicher Wege und Plätze sowie der privaten Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebiets **insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel und Lichtquellen** verwendet werden.

### **3.6 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel**

Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreis Osnabrück zu unterrichten.

### **3.7 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen**

Im Bauleitplanverfahren sind die möglichen Auswirkungen der Geräuschquellen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen. In der **schalltechnischen Untersuchung**, Stand: 07.02.2024; Verfasser Gesellschaft für Technische Akustik, Dipl.-Phys. Dipl.-Ing. Kai Schirmer, wurden die Geräuschimmissionen durch den Verkehrslärm der *Kreisstraßen Nr. 347 und 333* rechnerisch ermittelt und anhand der einschlägigen Richtlinien schalltechnisch beurteilt. Andere Schallquellen, wie die *A 33* und die *Bahnstrecke Osnabrück-Bielefeld* sind aufgrund der bestehenden Schallschutteinrichtungen bzw. der Entfernung zu den Immissionsorten nicht schalltechnisch zu beurteilen.

Die Ermittlung der maßgeblichen Beurteilungspegel erfolgte auf Grundlage der DIN 18005, Abschnitt 7, d. h. in Verbindung mit den für jede Lärmart einschlägigen Vorschriften der RLS-19. Die Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen im Plangebiet erfolgte auf der Grundlage des Beiblatts 1 zur DIN 18005, das für *Mischgebiete (MD)* die Orientierungswerte für den Verkehrslärm von 60 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht enthält.

Durch den Verkehr auf den beiden Straßen werden im Plangebiet Geräuschimmissionen hervorgerufen, die über den vorgenannten Orientierungswerten liegen.

Wegen der Lage des Plangebiets kommt die Errichtung eines Lärmschutzwalls oder einer Wand entlang der Straßen aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage, da eine entsprechende aktive Lärmschutzeinrichtung mindestens die Höhe des zu schützenden obersten Geschosses besitzen müsste.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für *Mischgebiete* am Tage und in der Nacht durch den Verkehrslärm der K 347 und der K 333 sind deshalb bei Gebäuden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. Hierzu beinhaltet das Gutachten entsprechende Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan.

### 3.8 Eingriffsbilanz

Ein **Umweltbericht** liegt noch nicht vor. Dennoch steht bereits fest, dass die geplanten Eingriffe in das Schutzgut Boden als erheblich im Sinne des Gesetzes einzustufen sind, deshalb ist die Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG anzuwenden. Die Eingriffsbeurteilung erfolgt durch die Gegenüberstellung von Bestand und Planung. Maßgeblich ist hierbei im Wesentlichen das ermöglichte Maß der Flächenversiegelung. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung können lediglich überschlägige Angaben erfolgen.

#### Bilanzierungstabelle Bestand und Prognose

Bestand (gemäß wirksamer FNP-Darstellung)	Fläche in ha	Wertfaktor*	Werteinheiten
Flächen für die Landwirtschaft	1,44 ha	1	1,44
<b>Bestand gesamt</b>	<b>1,44 ha</b>	-	<b>1,44</b>
Prognose (gemäß FNP-Änderung)			
Mischgebiet	1,29 ha	0	0
Flächen für Maßnahmen	0,15 ha	2,5	0,38
<b>Prognose gesamt</b>	<b>1,44 ha</b>	-	<b>0,38</b>
<b>Bilanz</b>			<b>- 1,06</b>

\* in Anlehnung an Osnabrücker Kompensationsmodell (2019)

#### Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet

Zur landschaftsgerechten Eingrünung der möglichen Neubebauung ist im Bereich der *gemischten Bauflächen* im Bebauungsplan eine ca. 0,1 ha umfassende zweireihige **Feldgehölzhecke** festgesetzt und es werden **bestehende Grünflächen** in einem Umfang von 0,15 ha im Bestand gesichert. Zudem wird das **Maß der Bodenversiegelung** durch entsprechende Festsetzung gemindert.



Zum Ausgleich der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ist zusätzlich die Anlage einer 0,15 ha großen **Obstwiese** am westlichen Rand des Plangebiets vorgesehen, die als **Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB** dargestellt wird. Im Bereich dieser *Flächen für* Maßnahmen ist das Anpflanzen von Obstbäumen regional bewährter Sorten (pro 150 m<sup>2</sup> ein Obstbaum), auf extensiv zu bewirtschaftendem Grünland vorgesehen, so dass im Ergebnis auch dort eine Obstwiese entsteht.

Derzeit ist bereits etwa Hälfte der *gemischten Bauflächen* bebaut bzw. als Parkplatz und Straßenfläche versiegelt. Bei einer angenommenen Flächenversiegelung im Bereich der *gemischten Bauflächen* von rund 50% und unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Flächenversiegelungen, wäre der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch die Kompensationsmaßnahme und die Pflanzmaßnahmen ausgeglichen. Eine detaillierte Flächenbilanzierung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans

## UMWELTBERICHT

Gemäß § 2a BauGB ist den Bauleitplänen (Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen) eine Begründung beizufügen, in der ein Umweltbericht gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB enthalten ist. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Er hat die auf Grund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Darstellungen und Festsetzungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient der Ermittlung der Umweltauswirkungen. Die Träger öffentlicher Belange sollen sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB äußern. **Aufgrund dessen erfolgt die Erstellung des Umweltberichtes im Nachgang zu dieser Beteiligung und wird gemeinsam mit den Planunterlagen im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme bereitgestellt.**

## BESCHLUSS

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Gemeinde Hilter in seiner Sitzung am .....  
als Begründung im Sinne von § 5 Abs. 5 BauGB beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss übereinstimmt.

Hilter, .....

.....

Bürgermeister