



# Gemeinde Hilter a.T.W.

Landkreis Osnabrück  
OT Wellendorf

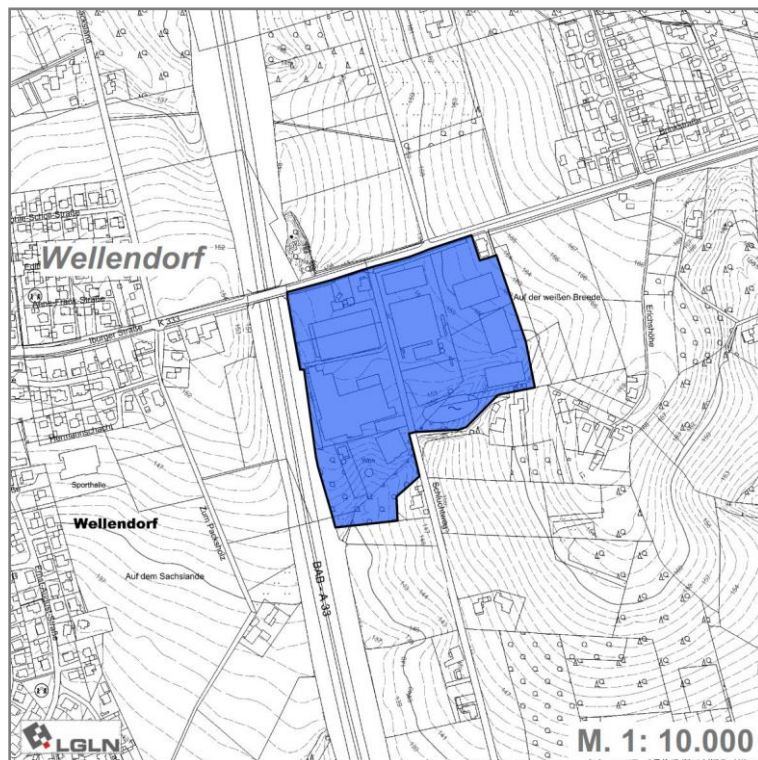
## Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“

### 1. Änderung

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

## Textliche Festsetzungen

- Beteiligung -



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

Wasserwirtschaft · Infrastruktur  
Straßenbau · Verkehr  
Landschaftsplanung  
Stadtplanung  
Ingenieurvermessung  
Geoinformationssysteme

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ treten die diesem Plan entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

### TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### a) Gewerbegebiet (§ 1 i. V. m. § 8 BauNVO)

Von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe, die dem Geltungsbereich der Störfall-Verordnung unterliegen und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereiches wären
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse < VII gem. Anlage 1 Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten
- Speditionen und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen als eigenständige Nutzung
- Groß- und Einzelhandelsbetriebe
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen als eigenständige und nicht dienende Anlage
- Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe
- Baumschulen und Gärtnereien

Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI gem. Anlage 1 Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben und Anlagen entsprechen, die allgemein zulässig sind und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Verkaufsstellen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in direktem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem gleichzeitig im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen. Voraussetzung für eine solche Ausnahme ist, dass die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet ist. Die Verkaufsfläche darf maximal 5 % der Betriebsfläche, jedoch höchstens 150 qm betragen. Als Betriebsfläche gilt die gesamte Grundstücksfläche des Betriebes innerhalb des Plangebietes.

Die gemäß § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 ausgeschlossen.

##### b) Industriegebiet (§ 1 i. V. m. § 9 BauNVO)

Von den gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe, die dem Geltungsbereich der Störfall-Verordnung unterliegen und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereiches wären
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse < VI gem. Anlage 1 Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten
- Groß- und Einzelhandelsbetriebe

- Speditionen und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen als eigenständige Nutzung
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen als eigenständige, nicht dienende Anlage
- Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe
- Baumschulen und Gärtnereien
- Vergnügungsstätten

Betriebe, die dem Geltungsbereich der Störfall-Verordnung unterliegen und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereiches wären, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nach dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit KAS-18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (Fassung vom 29.01.2025)

- der Abstandsklasse I zugeordnet werden können und
- gutachterlich nachgewiesen wird, dass aufgrund der vorhandenen Stoffe und Anlagen-gestaltung sowie störfallverhindernder und störfallbegrenzender Maßnahmen, insbesondere aufgrund geeigneter baulicher oder technischer Maßnahmen, ein geringerer Abstand zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzung angemessen ist.

Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V gem. Anlage 1 Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben und Anlagen entsprechen, die allgemein zulässig sind und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten die einschlägigen Richtwerte der technischen Vorschriften einhalten.

Die gemäß § 9 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 ausgeschlossen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Baumassenzahl (BMZ)
- die Höhe der baulichen Anlagen (H)

festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

### **a) Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

In den Baugebieten **GE** und **GI** ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

bis zu 1,0 zulässig.

### **b) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)**

Die Höhenfestsetzungen ergeben sich aus der Nutzungsschablone. Die max. zulässige Gebäudehöhe (H) wird als Maximalhöhe relativ zur Höhe des Schluchtweges festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (H) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem oberen Gebäudeabschluss (bei Flachdächern: Attika, bei Pult-, Sattel- und sonstigen Dächern: First / oberer Dachabschluss) und der Höhe der Fahrbahnoberkante (Mittelachse), gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt der Straße zum Anlagenstandort, so ist die Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

Höhenüberschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bis zu 1 m zulässig.

### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäudelängen von bis zu 150 m. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

### **4. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Grundstücksein- und -ausfahrten sind ausschließlich an den Stellen zulässig, an denen das Baugebiet direkt an die Verkehrsfläche grenzt.

### **5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)**

Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **6. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a) BauGB)**

Die Fläche für die Wasserwirtschaft wird als Fläche für Gewässer mit Uferrandstreifen festgesetzt. Sie dient der oberflächlichen Ableitung von Niederschlagswasser.

### **7. Private und öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

#### **a) Öffentliche Grünflächen**

Die öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung Gewässer mit Uferrandstreifen festgesetzt. Die Fläche ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu erhalten.

#### **b) Private Grünflächen**

G1: Die private Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die Bepflanzung ist gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 8 a) vorzunehmen. Innerhalb der Grünfläche zulässig ist eine maximal 3,0 m breite, in wasserdurchlässiger Bauweise errichtete Zuwegung vom Flurstück 102/6 auf das Flurstück 102/7.

G2: Innerhalb der Grünfläche sind zulässig:

- Teichanlage
- Zuwegungen in wasserdurchlässiger Bauweise, sofern sie zur Wasserentnahme und Wartung der Teichanlage erforderlich sind
- Wasserentnahmestellen, sofern sie zur Wasserentnahme erforderlich sind
- Zaunanlagen, soweit sie zur Verkehrssicherung der Teichanlage notwendig sind

Im Übrigen gilt ein Erhaltungsgebot im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 9.

## 8. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### a) Private Grünfläche G1

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung ist eine geschlossene Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anpflanzung ist als Kombination aus Hochstämmen mit dichter Unterpflanzung aus Sträuchern und Heistern so auszuführen, dass sich eine dichte Sichtschutzpflanzung einstellt. Die Pflanzung erfolgt im lockeren Dreiecksverband mit Pflanzabständen von ca. 1,5 m x 1,5 m. Grünflächen mit 3 m Breite: 2-reihig, Grünflächen mit 8 m Breite: 5-reihig. Pflanzliste:

| Name dt.   | Name bot.                           |
|--|-------------------------------------|
| Baumarten, Mindestanteil 5 %                                     |                                     |
| Baumarten 1. Ordnung, Mindest-Pflanzqualität: H 2xv mB           |                                     |
| Berg-Ahorn   | <i>Acer pseudoplatanus</i>          |
| Esche  | <i>Fraxinus excelsior</i>           |
| Trauben-Eiche  | <i>Quercus petraea</i>              |
| Stiel-Eiche  | <i>Quercus robur</i>                |
| Baumarten 2. Ordnung, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Hei 125-150 |                                     |
| Feld-Ahorn   | <i>Acer campestre</i>               |
| Sandbirke  | <i>Betula pendula</i>               |
| Hainbuche  | <i>Carpinus betulus</i>             |
| Vogelkirsche   | <i>Prunus avium</i>                 |
| Eberesche  | <i>Sorbus aucuparia</i>             |
| Strauchgehölze, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Str. 60-100       |                                     |
| Roter Hartriegel   | <i>Cornus sanguinea</i>             |
| Hasel  | <i>Corylus avellana</i>             |
| Weißdorn (Zweigriffeliger/Eingriffeliger)                        | <i>Crataegus laevigata/monogyna</i> |
| Pfaffenhütchen   | <i>Euonymus europaeus</i>           |
| Rote Heckenkirsche   | <i>Lonicera xylosteum</i>           |
| Traubenkirsche   | <i>Prunus padus</i>                 |
| Schlehe  | <i>Prunus spinosa</i>               |
| Gemeine Hundsrose  | <i>Rosa canina</i>                  |
| Schwarzer Holunder   | <i>Sambucus nigra</i>               |
| Wolliger Schneeball  | <i>Viburnum lantana</i>             |

Um eine vielfältige Gehölzstruktur zu entwickeln, sind mindestens drei verschiedene Baumarten 1. Ordnung, drei Baumarten 2. Ordnung und fünf Strauchgehölzarten aus der Liste zu verwenden. Pflanzung Hochstämmen/Heister: einzeln oder gruppenweise mit 2-3 Exemplaren, Pflanzung Strauchgehölze gruppenweise mit 5-10 Exemplaren. Abstand zwischen den zu pflanzenden Hochstämmen/Hochstammgruppen: mindestens 8 m, maximal 15 m.

Die Ausbildung als Wall bis 1,5 m Höhe ist zulässig.

### b) Stellplatzbegrünung

PKW-Stellplätze mit zehn oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem hochstämmigen großkronigen Laubbaum gleichmäßig zu bepflanzen.

Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m<sup>2</sup> herzustellen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahung zu schützen.

## **9. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Innerhalb der privaten Grünfläche G2 ist der vorhandene Gehölzbestand aus heimischen Laubgehölzen mit einem Flächenanteil von mindestens 1/4 der Grünfläche zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend Satz 1 gleichwertig zu ersetzen.

## **10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **a) Geländeaufschüttungen**

Zur Überbrückung von Höhenunterschieden erforderliche Böschungen und Mauern müssen auf den Baugrundstücken ggü. den Grundstücksgrenzen auf das vorhandene Geländeniveau zurückgeführt werden. Mauern müssen mind. einen Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze bzw. festgesetzten Grün- und Waldflächen halten und sind durch Bepflanzungen zu begrünen bzw. zu verdecken.

### **b) Beleuchtung**

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind bei der Außenbeleuchtung nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm und mit Farbtemperaturen unter 3.000 Kelvin (z. B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) sowie geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden. Die Lampen sind bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufzustellen, die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

## **11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Luftschalldämmung von Außenbauteilen: Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die folgenden Lärmpegelbereiche festgesetzt:

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm >65 - 70 dB (A)

Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm >70 - 75 dB (A)

Lärmpegelbereich VI = maßgeblicher Außenlärm >75 - 80 dB (A)

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche ist bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen erforderlich.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmpegelbereiche, der Raumart und -größe auf Basis der Gleichung 6, Nr. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 'Schallschutz im Hochbau – Teil 1 Mindestanforderungen' vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH Berlin) einzuhalten.

## **TEIL B: Örtliche Bauvorschriften**

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO

### **1. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)**

Einfriedungen sind entlang der Grundstücksgrenzen ausschließlich grundstücksseitig, außerhalb der festgesetzten Wald- und Grünflächen zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in sichtdurchlässiger Form, bis max. 2,0 m Höhe über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder in Form von lebenden Hecken aus standortgerechten in Deutschland heimischen Gehölzarten geschnitten oder freiwachsend zulässig.

Andere Einfriedungen sind zulässig, wenn sie mind. 2,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zurückstehen und durch Laubgehölze, Rank- oder Kletterpflanzen begrünt und ggü. den öffentlichen Flächen abgeschirmt werden.

### **2. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**

Werbeanlagen sind ausschließlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist generell unzulässig. Fahnenmaste und Werbepylone und sonstige freistehende Werbeanlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe (H) des jeweiligen Baufeldes nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sowie ähnlicher Wirkung (z.B. Digitalbildanlagen, Bild— und Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt, usw.) sind unzulässig.

## HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt die 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).
2. Es gilt der Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007 und der KAS-18 beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz in der 3. überarbeiteten Fassung (2. Änderung vom 29.01.2025).
3. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Hilter a.T.W., Fachdienst Planen und Bauen, Osnabrücker Straße 1, 49176 Hilter a.T.W. eingesehen werden.

### 4. Bestandsgebäude

Die rechtmäßig im Plangebiet errichtete Bebauung, bzw. die rechtmäßig ausgeübte Nutzung besitzt, sofern sie nicht den dynamischen Dauerpflichten des § 5 BImSchG und den Betreiberpflichten des § 22 BImSchG unterliegen, Bestandschutz und ist hinsichtlich der bisherigen Funktion, Nutzung und baulichen Beschaffenheit geschützt. Hiervon erfasst sind auch Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes (z.B. Modernisierung) sowie kleinere Erweiterungen, sofern sie der funktionsgerechten Nutzung dienen.

### 5. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z. B. Versteinerungen –, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Osnabrück als Untere Denkmalbehörde und der Stadt- und Kreisarchäologie (Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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 vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 6. Altablagerungen

Da das Gebiet seit langem in weiten Teilen gewerblich industriell genutzt wird, sind Altlasten grds. nicht auszuschließen.  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.

### 7. Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung und Kampfmitteluntersuchung hat nicht stattgefunden. Es wird empfohlen, im Rahmen der nachgelagerten Planung eine Luftbildauswertung und ggf. Kampfmitteluntersuchung durchzuführen.  
Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

## 8. Bergbau

Der Geltungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Borgloh Süd“ und im Bereich von historischem Bergbau, welcher z. T. vom Schacht Kronprinz ausging und gem. LBEG aufgrund der Teufenlage als unkritisch angesehen wird sowie einem im südöstlichen Bereich deutlich tagesnäher stattgefundenen Abbau. Aus der geringen Gebirgsüberdeckung, geschätzt tw. < 6 m, werden vertiefende Baugrunduntersuchungen bis an die Grubenbaue dringend angeraten. Die Baugrunduntersuchung sollte durch ein im Bergbau erfahrenes Ingenieurbüro geplant, durchgeführt und ausgewertet werden. Rechtsinhaber ist die Hasberg Bergwerks GmbH (zu erreichen über die BIV Brinkhege Immobilien Verwaltung GmbH & Co. KG, Oeseder Straße 8, 49124 Georgsmarienhütte).

## 9. Trinkwassergewinnungsgebiet

Das Trinkwassergewinnungsgebiet Borgloh-Wellendorf befindet sich nordöstliche vom Plangebiet, in ca. 150 m Entfernung.

## 10. Ver- und Entsorgungsleitungen

Die im Plangebiet sowie dessen Umgebung vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn der Arbeiten über die Lage der Bestandsleitungen bei den Versorgungsträgern informieren.

## 11. Artenschutzrechtliche Belange

Im Falle erforderlicher Gehölzbeseitigungen wird auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verwiesen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Falle zukünftiger Gebäudeabrisse oder -umbauten diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zwecks Brutvogel- und Fledermausschutz unter Durchführung einer ökologischen Bauleitung vorzunehmen sind.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 11. Dezember 2025  
Bu/Su-212.060

.....  
(Der Bearbeiter)