



Gemeinde Hilter a.T.W.

Landkreis Osnabrück
OT Wellendorf

Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“

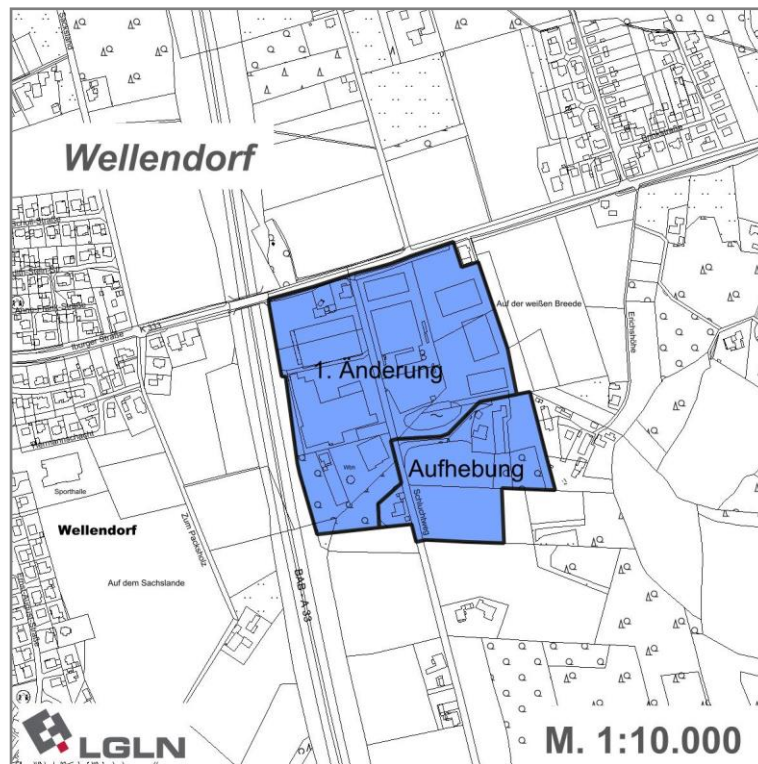
1. Änderung und Teilaufhebung

64. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

Umweltbericht

gem. § 2a Nr. 2 BauGB



Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Anlass	3
1.2 Beschreibung des Planvorhabens	3
1.3 Berücksichtigung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	6
2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung / Prognose von Umweltauswirkungen	9
2.1 Schutzgut Mensch	10
2.2 Schutzgut Boden	12
2.3 Schutzgut Wasser	14
2.4 Schutzgut Pflanzen/Biotope	15
2.5 Schutzgut Tiere / Biologische Vielfalt; Artenschutz	21
2.6 Schutzgut Klima/Luft	22
2.7 Schutzgut Landschaftsbild	24
2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	25
2.9 Schutzgut Fläche	26
2.10 Wechselwirkungen	26
2.11 Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000	27
2.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen / Störfallrisiken gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	27
2.13 Kumulierung mit benachbarten Vorhaben	27
2.14 Sonstige Belange des Umweltschutzes	27
2.15 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	27
3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen	28
3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum planinternen Ausgleich von Umweltauswirkungen	28
3.2 Eingriffsbilanzierung	29
3.3 Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	30
4. Zusätzliche Angaben	31
4.1 Hinweise zur Methodik und zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	31
4.2 Referenzliste der verwendeten Quellen	31
4.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	32
5. Allgemein verständliche Zusammenfassung	33

Anlagen:

- Bestandsplan DIN A3

1. Einleitung

1.1 Anlass

Die Gemeinde Hilter a.T.W. passt im Vollverfahren den bestehenden Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 58 an. In zwei getrennten Verfahren werden zum einen die bauleitplanerischen Zulässigkeiten in einem nördlichen Teilbereich (ca. 2/3 des aktuellen Geltungsbereiches) entsprechend der geänderten Rahmenbedingungen angepasst, zum anderen wird auf dem Wege einer Teilaufhebung ein südlicher Teilbereich (ca. 1/3 des aktuellen Geltungsbereiches) komplett aus dem Geltungsbereich der Bauleitplanung herausgenommen. Für die Teilaufhebung ist zudem eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich.

Entsprechend der Vorgaben des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden die Schutzgüter Mensch, Boden, Fläche, Wasser, Pflanze, Tier, Biologische Vielfalt, Klima/Luft, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter beschrieben und bewertet und die Auswirkungen des Planvorhabens auf die jeweiligen Schutzgüter prognostiziert. Integrativ werden die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB abgearbeitet.

1.2 Beschreibung des Planvorhabens

1.2.1 Angaben zum Standort

Lage:

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 58 befindet sich innerhalb des Gemeindegebietes Hilter a.T.W. im Ortsteil Wellendorf und umfasst auf rund 10,5 ha Fläche ein örtliches Gewerbegebiet und südlich angrenzende Frei-/Gehölzflächen östlich der Ortslage von Wellendorf. Das Gewerbegebiet schließt sich mit einem geringfügigen räumlichen Abstand von ca. 100 m an den aktuellen, durch ein reines Baugebiet geprägten Ortsrand an. Nördlich des Plangebietes verläuft die K 333 *Iburger Straße*, durch das Gewerbegebiet zieht sich in Nord-Süd-Richtung der *Schluchtweg*. Westlich des Plangebietes erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung die Autobahn 33, die hier gegenüber dem Gewerbegebiet stark eingetieft verläuft.

Der B-Plan Nr. 58 soll in zwei Verfahren teilweise geändert und teilweise aufgehoben werden. Die Änderungsfläche liegt im nördlichen Teil und umfasst rund 7,6 ha, die Aufhebung umfasst rund 3,9 ha Fläche im südlichen Teil des jetzigen Plangebietes. Nahezu flächengleich liegt die Abgrenzung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bestehendes Planungsrecht:

Für den Bereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 58 liegt eine rechtskräftige Planung aus dem Jahr 1981 vor. Die Planung sieht auf einer Fläche von > 10 ha die Ausweisung eines zu allen Seiten eingegrüntes Gewerbe- und Industriegebietes vor.

Gewerbefläche (GE) macht im rechtskräftigen B-Plan einen Anteil von rund 5,2 ha aus, industrielle Nutzung (GI) ist auf rund 3,7 ha zulässig. Die GRZ ist mit 0,8 festgelegt, d. h. 80 % der GE-/GI-Flächen dürfen für bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden. Unter Berücksichtigung der zum Satzungsbeschluss gültigen BauNVO, die für Nebenanlagen keine Anrechnung auf die GRZ vorsah, ist auch mit dieser GRZ eine vollflächige Überbauung zulässig.

Die Planung sah ursprünglich eine teilweise Verlegung des *Schluchtweges* nach Osten vor. Die neue Verkehrsfläche mit einer Flächengröße von rund 0,5 ha sollte als Teilung für die GE- und GI-Flächen im Norden fungieren.

GI und GE sind zu allen Seiten von einem vorwiegend 10 m breiten Pflanzgebot, das mit einer Gesamtfläche von rund 1,2 ha der Eingrünung des Gebietes dienen sollte. Nähere Festlegungen zur Ausgestaltung der Pflanzstreifen trifft der B-Plan nicht.

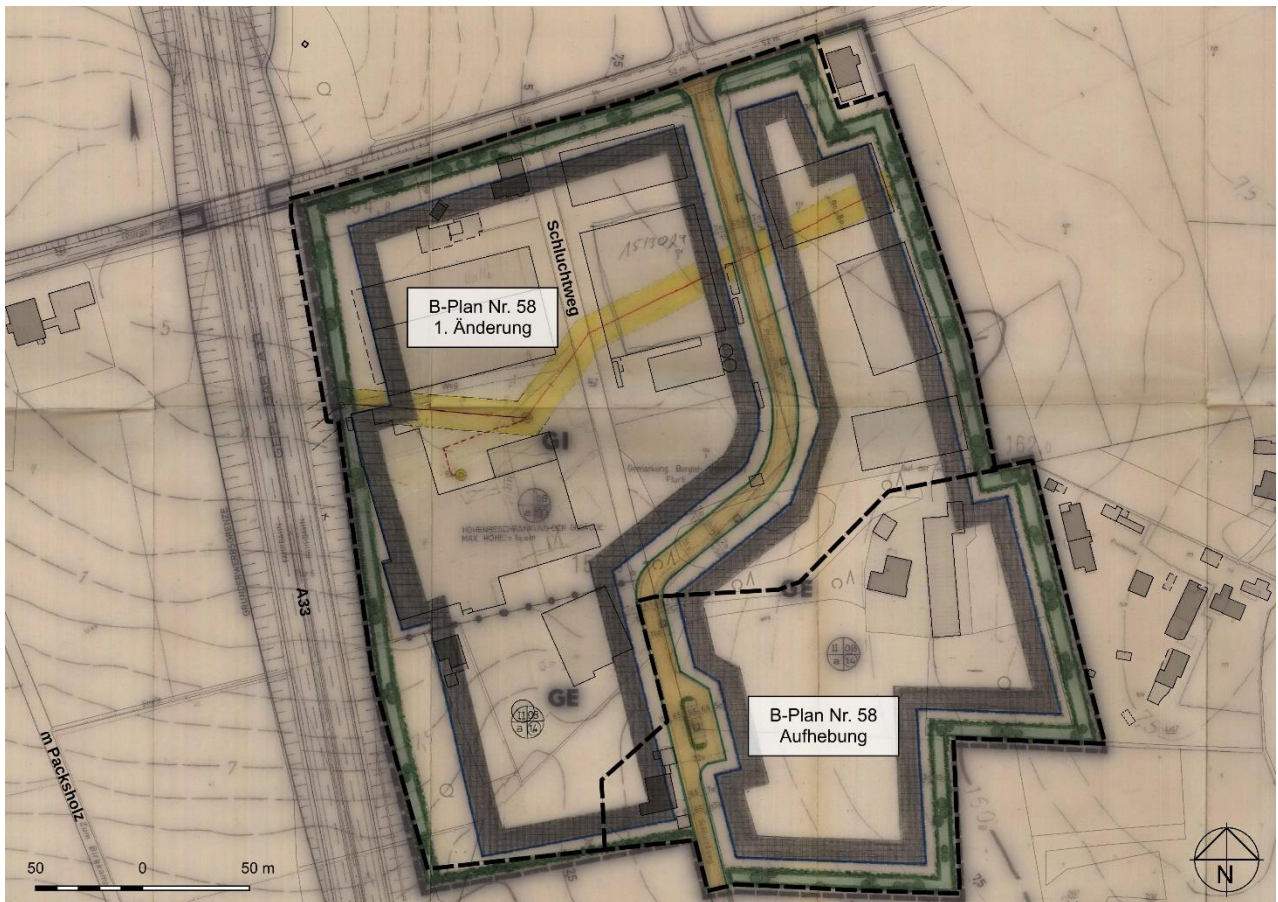


Abb.: Gültiges Planungsrecht B-Plan Nr. 58 mit aktueller Bebauung nach ALKIS (Quelle Kartengrundlage, Abruf 09/2025: https://opendata.lgl.niedersachsen.de/doorman/noauth/alkis_wms)

Der FNP der Gemeinde Hilter a.T.W. befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Die aktuell (noch) gültige Fassung des FNP stellt für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 58 gewerbliche Bauflächen einschließlich randlicher Eingrünung dar. Im Südosten des B-Plans ist die Ausdehnung der gewerblichen Bauflächen einschließlich Grünstreifen gegenüber der B-Planung geringfügig weiter Richtung Osten ausgedehnt (Parzellenunschärfe der verbindlichen Bauleitplanung).

Aktuelle Nutzung:

Die Realnutzung des gesamten B-Plangebietes Nr. 58 weicht in Teilen vom o. g. Planungsrecht ab. Das Plangebiet ist im nördlichen Drittel auf einer Fläche von rund 6,5 ha in gewerblicher bzw. industrieller Nutzung. Im südlichen Drittel wurde bislang kein Planungsrecht gezogen, die unbebauten Flächen umfassen ackerbaulich genutzte Freifläche, Gehölzflächen, ein Wohngrundstück, ein Wohn- und Gewerbegrundstück und eine Brachfläche.

Änderungsbereich:

Der Änderungsbereich umfasst mit einer Flächengröße von rund 7,6 ha den bereits gewerblichen genutzten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 sowie einen Anteil Freifläche im südlichen Randbereich. Das Gewerbegebiet umfasst mehrere Betriebe verschiedener gewerblicher Richtungen (Zeltverleih und Logistik westlich des *Schluchtweges*, Recycling östlich des *Schluchtweges*) und ein Wohngrundstück an der *Iburger Straße*. Die Freiflächen umfassen im Südwesten zwei kleinere Flächengehölze/Wäldchen und eine Grünlandfläche mit linearen Gehölzstrukturen sowie im Südosten ein Stillgewässer mit randlichem Gehölzbestand.

Aufhebungsbereich:

Der Aufhebungsbereich umfasst zwei Wohngrundstücke, eine nach Osten hin ansteigende Ackerfläche und eine mit Schutt aufgefüllte Brachfläche mit ruderalem Bewuchs. Zwischen Acker und Brachfläche stockt ein kleinflächiges Gehölz.

FNP-Änderung:

Die aktuelle Nutzung im FNP-Änderungsbereich ist nahezu deckungsgleich mit dem Aufhebungsbereich. Im Südosten wird eine zusätzliche Fläche von rund 0,17 ha Ackerfläche als gewerbliche Baufläche mit Eingrünung ausgewiesen. Diese zusätzliche, auf Flächenunschärfe des FNP zurückzuführende Ackerfläche bleibt im Zuge der weiteren Ausführungen des Umweltberichtes unberücksichtigt und die Betrachtungen und kartographischen Darstellungen beziehen sich auf die konkrete Fläche der Teilaufhebung.

Angrenzende Nutzungen:

Westlich angrenzend verläuft die A 33, die deutlich tiefer liegt als das Gewerbegebiet und sich mit einem steilen, mit heimischen Laubgehölzen bewachsenen Hang an das Plangebiet anschließt.

Nördlich verläuft die übergeordnete, beidseitig (lückig) mit Linden mittleren Alters gesäumte *Iburger Straße*, an die sich landwirtschaftlich genutzte Fläche anschließt.

Auch östlich schließen sich Ackerflächen an. An der *Iburger Straße* befindet sich zudem ein Wohngrundstück, das unmittelbar an den Geltungsbereich des B-Plans angrenzt.

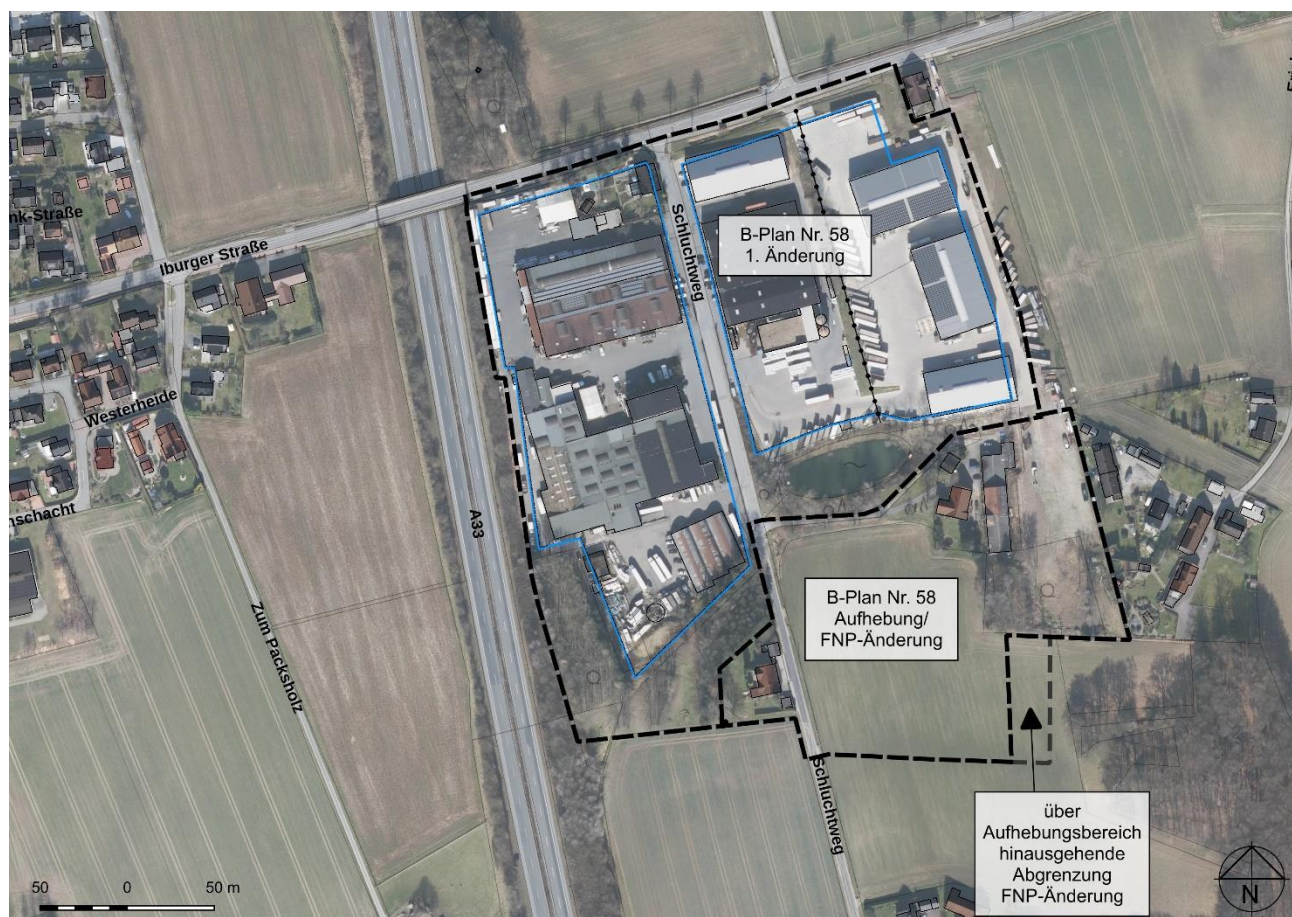


Abb.: aktuelle Nutzung im Plangebiet (Quelle Kartengrundlagen, Abruf 09/2025:

https://opendata.lgl.niedersachsen.de/doorman/noauth/alkis_wms; https://opendata.lgl.niedersachsen.de/doorman/noauth/dop_wms)

1.2.2 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes, Bedarf an Grund und Boden

Die vorliegende 1. Änderung des rechtskräftigen B-Plans Nr. 58 sieht Anpassungen an aktuelle Nutzung und Rahmenbedingungen vor. Dies umfasst:

- Anpassungen in Abgrenzung und Verteilung der GE- und GI-Flächen an die vorhandene Nutzung: westlich des *Schluchtweges* GE, unmittelbar östlich des *Schluchtweges* GI, daran angrenzend bis zur östlichen Plangebietsgrenze GE; maximal zulässige GRZ durch Überschreitung für Nebenanlagen etc. 1,0
- Anpassung der Straßenverkehrsfläche an die vorhandene Nutzung (eine ursprünglich geplante Teilverlegung des *Schluchtweges* nach Osten wurde nie umgesetzt und ist aufgrund der gegebenen Nutzungen nur schwerlich umsetzbar)
- Anpassung von Vorgaben zur Eingrünung:
 - Rücknahme der Eingrünung an der Westgrenze und der südwestlichen Grenze,
 - deutliche Verschmälerung der Eingrünung im nördlichen Grenzbereich, leichte Verschmälerung der Eingrünung im östlichen Grenzbereich
 - statt Pflanzstreifen im Südwesten: Ausweisung einer Fläche für Wald auf jetzigen GE-Flächen,
 - im Südosten Festsetzung einer Grünfläche im Bereich des vorhandenen, von Gehölzbeständen umgebenden Teiches (künftige B-Plan-Außengrenze)

Der Aufhebungsbereich bezweckt die Rücknahme von Baurechten auf einer Fläche von 2,9 ha, die nunmehr wieder dem Außenbereich zugerechnet werden.

1.3 Berücksichtigung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Bauleitplanverfahren sind die in den einschlägigen Fachgesetzen (ggf. einschließlich ergänzender Verwaltungsvorschriften), Fachplanungen und Raumordnungsplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes zu berücksichtigen und als Bewertungsmaßstäbe für eine Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen heranzuziehen.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Schutzziele der nachfolgend aufgeführten gesetzlichen und fachplanerischen Grundlagen ist integrativer Bestandteil der vorliegenden Planung. Sie spiegelt sich in der Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen auf Basis der gesetzlichen und fachplanerischen Ziele (=Bewertungsmaßstäbe) und der daraus abzuleitenden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter wider.

1.3.1 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB): Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Mit § 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 (Bodenschutzklausel, Eingriffsregelung, Natura 2000, Klimaschutzklausel).

Weitere materiell-rechtliche Anforderungen an die Bauleitplanung ergeben sich im Wesentlichen aus folgenden umweltrelevanten Fachgesetzen:

Immissionsschutz (Lärm, Luft, Geruch)	BImSchG ergänzt durch z. B. 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), TA Lärm (Schallschutz), TA Luft (Luftreinhaltung), GIRL (Geruch)
Natur-, Arten-, Biotop- und Gebietsschutz	BNatSchG, konkretisiert durch NNatSchG
Bodenschutz	BBodSchG, ergänzt durch BBodSchV (Umgang mit Altlasten und Altlastverdachtsflächen)
Wasser-/Gewässer- schutz	WHG, konkretisiert durch NWG
Denkmalschutz	NDSchG
Waldschutz	BWaldG, konkretisiert durch NWaldG

Die Berücksichtigung der fachgesetzlichen Schutzziele ist Bestandteil der vorliegenden Planung. Sie spiegelt sich, dem Planungsmaßstab und dem vorbereitenden Planungscharakter der Flächennutzungsplanung entsprechend, in einer ersten überschlägigen Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen und der daraus abzuleitenden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter wider.

1.3.2 Schutzgebiete und -festsetzungen

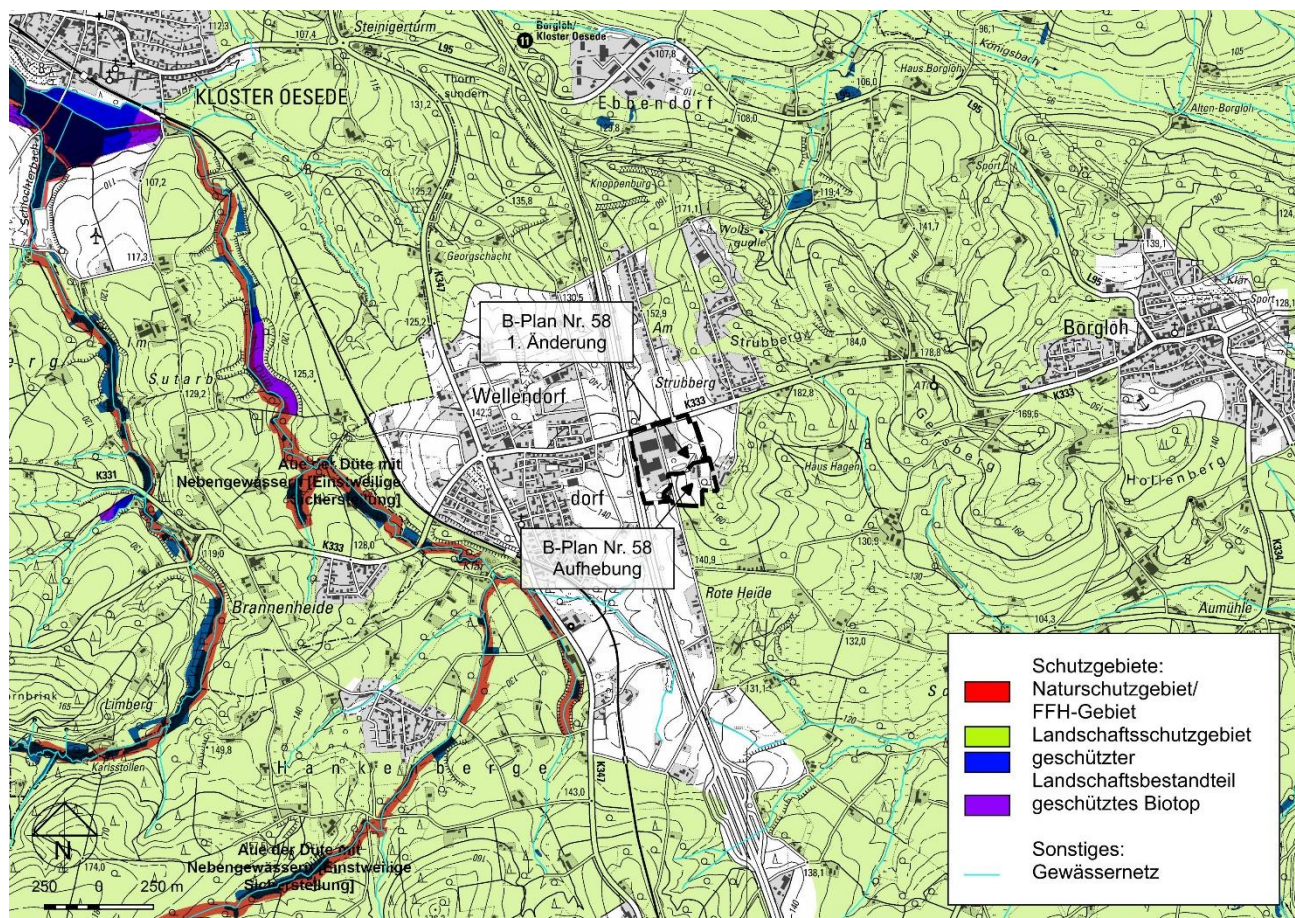


Abb.: Schutzgebiete/-objekte im Umfeld der Planung (Quelle: umweltkarten Niedersachsen, Umweltatlas Landkreis Osnabrück; Abruf: 09/2025)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks NP NDS 00004 „Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge, Osnabrücker Land - TERRA.vita“, der entsprechend der Zwecke eines Naturparks in besonderem Maße der landschaftsgebundenen Erholung und dem nachhaltigen Tourismus dient.

Im Umfeld der Planung besteht weiträumig Landschaftsschutz. So ist die Ortslage Wellendorf großräumig vom Landschaftsschutzgebiet LSG OS 00001 „Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge“ umgeben, das im Südosten unmittelbar an den rechtskräftigen B-Plan Nr. 58 angrenzt. Im Nordosten liegt ein Abstand von rund 200 m zwischen Plangebiet und LSG-Grenze, der Abstandsbereich ist aktuell ackerbaulich genutzt. Das LSG OS 00001 umfasst einer Flächengröße von rund 329 km² und klammert lediglich im Zusammenhang bebaute Ortsteile und den Verlauf der BAB 33 aus. Südlich schließen sich nahtlos die LSGs Nr. 49 „Teutoburger Wald“ und Nr. 57 „FFH-Gebiet Teutoburger Wald, Kleiner Berg“ an.

Des Weiteren wird das Plangebiet nicht unmittelbar von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten oder -objekten tangiert, nächstgelegene Schutzgebiete/-objekte sind:

Naturschutzgebiete: NSG WE 00323 „Aue der Düte mit Nebengewässern“ (einstweilige Sicherstellung), ≥ 1 km westlich

Geschützte Landschaftsbestandteile: 1,5 km westlich GLB 00026 „Im Wischkampe“ (Feuchtgrünland Düteaue)

geschützte Biotop: diverse Biotop im Abstand von ≥ 1 km zum Plangebiet (westlich: Feuchtbiotop im Düteumfeld, nördlich: Nasswiesen in Richtung Ebbendorf)

1.3.3 Natura 2000

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 befindet sich in Entfernungen ≥ 1 km westlich des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet 3613-332 „Düte mit Nebenbächen“, einstweilig gesichert über das o. g. NSG „Aue der Düte mit Nebengewässern“. Schutzziele und Erhaltungszwecke beziehen sich auf die dortigen Lebensraumtypen der Fließ- und Stillgewässer, der feuchten Hochstaudenfluren und der Wälder sowie die vorkommenden FFH-Arten Kammmolch, Bachneunauge und Groppe. Bau- und anlagebedingte Beeinflussungen des FFH-Gebietes sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten. Hinsichtlich betriebsbedingter Gefährdungen ist Folgendes festzuhalten: Südlich des vorhandenen Gewerbe-/Industriegebietes tritt ein namenloses Gewässer zu Tage, das mutmaßlich nach Unterquerung der Autobahn Anschluss an das Gewässernetz der Düte hat. Ausreichende Sicherheitsvorkehrungen im Falle einer Havarie im Gewerbe-/Industriegebiet vorausgesetzt ist davon auszugehen, dass eine Fortführung der im Plangebiet bestehenden Nutzungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke führt.

Rund 2 km südlich sieht das FFH-Gebiet 3813-331 „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“ den Schutz der dortigen Wald- und Feuchtbiotop einschließlich der vorkommenden FFH-Arten vor. Aufgrund der Entfernung zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet und der Wirkweise der im B-Plangebiet vorhandenen/zulässigen Nutzungen ist nicht von einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke auszugehen.

1.3.4 Raumplanung

Raumordnung: Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück von 2004 (einschließlich der Teilfortschreibungen 2010 und 2013) wird demnächst abgelöst durch die Neufassung 2025. Der Entwurf ist bereits beschlossen und steht kurz vor der Genehmigung.

Das aktuell noch gültige RROP beinhaltet für die Geltungsbereiche der betreffenden Planungen selber keine Darstellungen. Östlich und südlich angrenzende Flächen werden als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft sowie östlich des *Schluchtweges* gleichzeitig als Vorsorgegebiet für Erholung und (ausgenommen der Ackerfläche unmittelbar östlich der Geltungsbereiche) als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Von Norden kommend verläuft um das Gewerbegebiet herum eine Fernwasserleitung.

Das RROP 2025 stellt den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 58 als bauleitplanerisch gesicherten Bereich dar. Östlich und südlich schließt sich ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft

aufgrund des hohen Ertragspotentials an, der Wald südöstlich des Plangebietes ist neu als Vorbehaltsgebiet Wald ausgewiesen. Deckungsgleich mit dem vorhandenen LSG (s. o.) stellt das RROP im östlichen und südöstlichen Umfeld des Plangebietes ein Vorbehaltsgebiet für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung dar. Ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft ist in seinen Angrenzungen in östliche Richtung weiter von den Plangebietes abgerückt. Die *Iburger Straße* hat auf Höhe des Plangebietes eine Funktion als regional bedeutsamer Wanderweg. Der Verlauf der Fernwasserleitung unterquert nunmehr das Gewerbegebiet bevor er entlang des *Schluchtweges* weiter nach Süden führt.

Unverändert in beiden Fassungen befinden sich westlich der Plangebiete die BAB A33 und nordöstlich ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung samt Wasserwerk.

Vorbereitende Bauleitplanung: Sowohl der aktuell gültige Flächennutzungsplan als auch der in Aufstellung befindliche Neufassung stellen für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 58 gewerbliche Baufläche dar.

1.3.5 Landschaftsplanung

Ein kommunaler Landschaftsplan für die Gemeinde Hilter a.T.W. existiert aktuell nicht.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück aus dem Jahr 2023 ordnet das Plangebiet entsprechend der geltenden bauleitplanerischen Festsetzungen als Gebiet mit sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter ein und sieht als Leitziel lediglich die umweltverträgliche Nutzung (umweloptimierte Innenentwicklung im Siedlungsbereich) vor. Auch für südlich und östlich angrenzende Flächen gilt lediglich die Maßgabe einer umweltverträglichen Nutzung in Gebieten mit aktuelle sehr geringer bis mittlerer Bedeutung.

2. **Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung / Prognose von Umweltauswirkungen**

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. Nach einer Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und einer Prognose der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung erfolgt eine Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung. Hierbei sind die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis i zu beschreiben. 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. Weiterhin zu beachtende Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis i sind: Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen, nachhaltige Energiewirtschaft (erneuerbare Energien/Energieeffizienz und -sparsamkeit), Erhaltung bestmöglicher Luftqualität, Darstellungen vorhandener Umweltfachpläne.

Bei der Beschreibung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind gemäß Anlage 1 Nr. 2b BauGB unter anderem folgende Aspekte: Nutzung der natürlichen Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt), bau- und anlagenbedingte Wirkungen, betriebsbedingte Wirkungen z.B. durch Art und Menge von Emissionen und Abfällen, Wirkungen durch eingesetzte Techniken und Stoffe, Risiken für menschliche Gesundheit/kulturelles Erbe/Umwelt z.B. durch Unfälle oder Katastrophen, Kumulierung mit den Auswirkungen anderer Vorhaben, Auswirkungen auf das Klima/Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels. Die Beschreibung der Umweltauswirkungen soll sich auf die direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen (d.h. mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben zusammenwirkenden), grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen, und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken. Überdies sind die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB dahingehend zu betrachten, inwieweit das oder die Vorhaben des B-Plans schwere Unfälle oder Katastrophen mit entsprechenden Auswirkungen auf die übrigen Belange des Umweltschutzes auslösen können.

In diesem Kapitel erfolgt schutzgutbezogen eine Kurzbeschreibung und Beurteilung der Bestandssituation, um eine mögliche Empfindlichkeit der jeweiligen Schutzgüter gegenüber der Planung zu ermitteln. Die Bewertung erfolgt dreistufig nach einer geringen, allgemeinen oder besonderen Bedeutung/Empfindlichkeit des Plangebietes für das jeweilige Schutzgut. Anschließend erfolgt anhand der Wirkfaktoren des Vorhabens eine Prognose der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen durch Umsetzung der Planung. Auf Grundlage der Wertigkeiten der Schutzgüter i. V. m. der Wirkungsintensität des Vorhabens und unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (siehe Kapitel 4) erfolgt eine Bewertung der entstehenden Umweltauswirkungen nach ihrer Erheblichkeit, d.h. nach ihrer Einwirkungsschwere auf die Funktionsfähigkeit der betroffenen Schutzgüter (keine Beeinträchtigungen, geringe bis mittlere Beeinträchtigungen, erhebliche Beeinträchtigungen der jeweiligen Funktionsfähigkeit). Bei der Beschreibung wird nur betrachtet, was zur Feststellung und Bewertung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erforderlich ist.

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung betrachtet den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 (im folgenden Plangebiet genannt) und unterscheidet nur zwischen den parallel laufenden Verfahren der 1. Änderung und der Aufhebung, sofern dies inhaltlich erforderlich ist. Die Prognose und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen erfolgt jeweils getrennt nach den einzelnen Verfahren.

2.1 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.

2.1.1 Bestandssituation

Wohnen/Immissionsschutz: Innerhalb des Plangebietes bzw. unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze existieren mehrere Grundstücke mit Wohnfunktion, die entsprechend als Immissionsorte zu betrachten sind. Es handelt sich hierbei um die Adressen Betriebsleiterwohnen im Bürogebäude *Schluchtweg 6*, *Schluchtweg 9* und *Schluchtweg 10* innerhalb des Geltungsbereiches sowie im unmittelbaren Grenzbereich das Wohngrundstück *Iburger Straße 17* im Nordosten und die Kleinsiedlung an der *Erichshöhe*. Hier liegt für die Nutzungen innerhalb des Plangebietes eine Wohnfunktion vor. Die Adressen *Schluchtweg 2* und *Schluchtweg 8* gelten aktuell nicht (mehr) als offizielle Wohnnutzungen. Die gewerbliche und industrielle Nutzung im Plangebiet weist als Wohnumfeld keine dem Wohnen dienlichen Funktionen auf, sondern ist im Wesentlichen im Hinblick auf ihre Emissionen (Geruch und Lärm) und deren Wirkung auf die Wohnfunktionen zu betrachten.

Erholungsnutzung: Das Plangebiet weist keine Funktionen im Hinblick auf die Erholungsnutzung auf. Die nördlich des Geltungsbereiches verlaufende *Iburger Straße* ist laut Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück als überregionaler Radwanderweg verzeichnet, so dass hier die Abtrennung bzw. landschaftliche Einbindung der gewerblichen/industriellen Nutzung eine Rolle spielt. Aktuell besteht eine solche Abgrenzung westlich des *Schluchtweges* aus einem Zaun mit einem dahinterliegenden, schmalen Gehölzstreifen, östlich des *Schluchtweges* besteht keine Eingrünung der Gewerbehallen. Des Weiteren schließt sich östlich des Plangebietes mit einer geringen Entfernung von max. 200 m ein Landschaftsschutzgebiet mit entsprechender Funktion für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung an. Das Plangebiet ist -entgegen der Auflagen der rechtskräftigen Bebauungsplanung- in Richtung des LSG aktuell nicht eingegrünt.

In immissionsschutztechnischer Hinsicht bestehen Vorbelastungen im Plangebiet bzw. vom Plangebiet ausgehend: Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft die übergeordnete *Iburger Straße* (Kreisstraße 333), unmittelbar westlich die Autobahn 33. Es bestehen entsprechende Beeinflussungen des Plangebietes und der dortigen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen, Arbeiten) durch Verkehrslärm, die im Zuge eines Verkehrsgutachten genauer betrachtet wurden. Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass auf einem Teil der Flächen mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht zu rechnen ist. Das Gutachten mit den detaillierten Betrachtungen ist als Anlage Bestandteil der Begründung

2.1.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Immissionsschutz:

Geruch: Aufgrund der bestehenden Nutzung im Plangebiet, einem Recyclingbetrieb östlich des *Schluchtweges*, sind Immissionen auf die im Plangebiet und dessen Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen bereits existent. Weitere Vorbelastungen durch andere geruchsemitierende Betriebe bestehen nicht. Geruchsimmissionen werden in regelmäßigen Zeitabständen von drei Jahren überprüft, zuletzt im Dezember 2023 (das Gutachten ist als Anlage Bestandteil der Begründung). Berücksichtigt werden Geruchsemissionen des Recyclingbetriebs mit einem Radius von 200 m um den in der Anlage verbauten Biofilter. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auf der westlich benachbarten Gewerbefläche, direkt auf der gegenüberliegenden Seite des Biofilters auftreten. Hier wurde eine Gesamtbelastung von 26-29 % berechnet. Damit wäre der Immissionswert für Arbeitsplätze im Gewerbegebiet überschritten. Hier ist jedoch davon auszugehen, dass in diesem Teilbereich keine dauerhaft schützenswerten Arbeitsplätze liegen.¹

Lärm: Aufgrund der nördlich des Plangebietes verlaufenden übergeordneten *Iburger Straße* und der im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzung sind für die hier betrachteten Planungen ferner Lärmimmissionen von Relevanz:

Verkehrslärm: Eine Untersuchung der Verkehrsimmissionen hat ergeben, dass es innerhalb des Plangebietes im Norden und Westen zu Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht kommt und somit Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten sind. Im Hinblick auf eine Minderung der schallbedingten Auswirkungen setzt der Bebauungsplan Lärmpegelbereiche fest, aus denen sich bauliche Anforderungen an den Schallschutz ableiten. Je höher der Lärmpegelbereich, desto stärker müssen bauliche Schallschutzmaßnahmen sein. Weitergehende Festlegungen zum Schutze von Wohnnutzungen sind im Zuge der 1. Änderung des B-Plans nicht erforderlich, da im Sinne einer Konfliktvermeidung künftig ein Betriebsleiterwohnen im Plangebiet ausgeschlossen wird und somit keine neuen schutzbedürftigen Wohnnutzungen hinzukommen werden.

Gewerbelärm: Da sich die ansässigen Betriebe innerhalb eines rechtskräftigen B-Plans befinden und einschlägige schalltechnische Richtwerte einhalten müssen, ist davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigungen der relevanten Wohnfunktionen durch den aktuellen Betrieb zu besorgen sind. Da die 1. Änderung des B-Plans Nr. 58 eine Verkleinerung der GI-Flächen vorsieht, ist sogar von einer Verbesserung der schalltechnischen Umstände auszugehen. Vor dem Hintergrund einer Herabstufung des GI westlich des *Schluchtweges* auf ein GE und damit einhergehende strengere Vorgaben des Schallschutzes wurden zudem die Emissionen auf den Gewerbeflächen westlich des *Schluchtwegs* untersucht, um die dortigen Betriebe schalltechnisch zu bewerten und die heutigen Auswirkungen auf die Umgebung darzustellen. Betrachtete Immissionsorte sind die Wohngebäude in der Umgebung des künftigen Umgriffs des B-Plans Nr. 58 (Geltungsbereich 1. Änderung), d. h. auch Wohngrundstücke im Aufhebungsbereich. Die Berechnungen ergaben, dass durch die heutige Nutzung der gewerblichen Flächen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den relevanten Wohngebäuden unterschritten werden.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch auszugehen.

Erholungsnutzung:

Da das Plangebiet keine relevante Bedeutung für eine Erholungsnutzung hat, ist grundsätzlich nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auf diese auszugehen. Nichtsdestotrotz hat das Gewerbegebiet visuelle und ggf. auch olfaktorische Auswirkungen auf nahe gelegene Landschaftsschutzgebietsflächen und Wanderwege, die allerdings nicht als erheblich einzustufen sind. Visuelle Auswirkungen können durch Erfüllung der Auflagen zur Gewerbegebietseingrünung gemindert werden.

• ¹ Vgl. Geruchstechnischer Bericht Nr. G23170.1/06 über die Ermittlung der Gesamtzusatzbelastung am Geruchsimmissionen in der Umgebung des Betriebes GRANNEX Recycling-Technik GmbH & Co. KG Hilter, Seite 17

Insgesamt sind durch die 1. Änderung des B-Plans keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

2.2 Schutzgut Boden

Bewertungsgrundlage des Schutzgutes Boden sind die Bodenfunktionen. 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 Stoffumwandelungseigenschaften) und ist Grundlage anthropogener Nutzungsfunktionen. Zudem kann ein Boden natur- und kulturgeschichtliche Archivfunktionen aufweisen.

Zu betrachten sind ferner ggf. vorhandene Vorbelastungen aufgrund von Schadstoffbelastungen des Bodens.

2.2.1 Bestandssituation

Die geologische Grundlage für einen Großteil der Flächen rund um die Ortslage Wellendorf, so auch für nahezu das gesamte Plangebiet bildet laut Geologischer Karte 1 : 50.000 feinsandiger bis schwach toniger Löss/Lösslehm aus der Weichsel-Kaltzeit (im Südosten bereichsweise über Schieferthon/Sandstein der Bückeberg-Formation mit lagenweisem Kohlegestein).

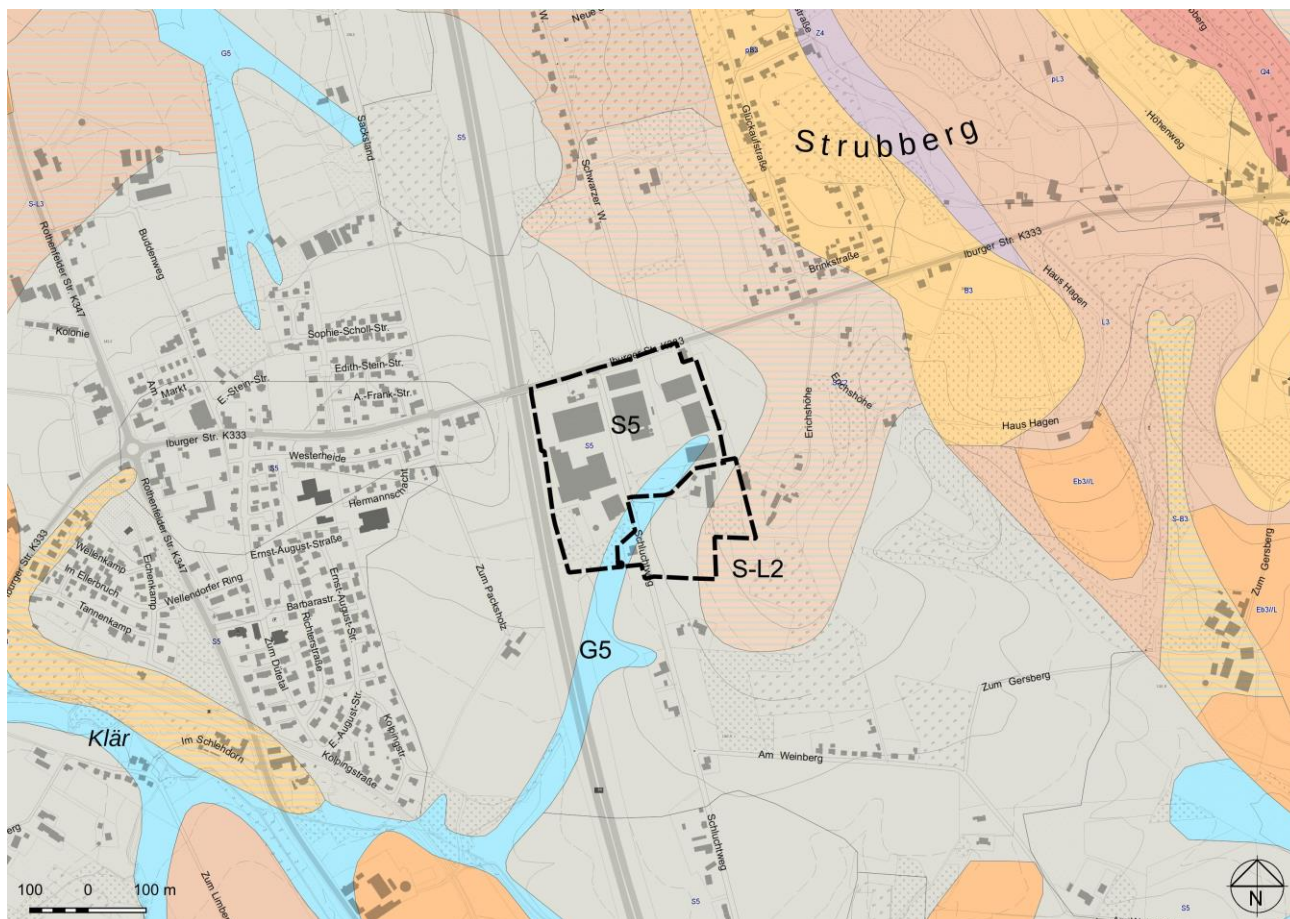


Abb.: Bodentypen im Bebauungsplangebiet, Auszug BK50 (Quelle: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/public/ogc.ashx?Nodeld=989>; Kartengrundlage: https://opendata.lgln.niedersachsen.de/doorman/noauth/ap10_wms)

Durch bodenbildende Prozesse hat sich im Plangebiet laut Bodenkarte Niedersachsen 1 : 50.000 überwiegend sehr tiefer Pseudogley (S5) entwickelt, im Südosten eine flache Pseudogley-Braunerde (S-L2). Diagonal verläuft im Bereich eines ehemaligen Gewässers ein schmaler Streifen Gley (G5) von Nordost nach Südwest, der sich aus fluviatilen Abschwemmmassen des Holozän (Bodenart: sandig-toniger Schluff-Feinsand) entwickelt hat. Pseudogley und Gley sind im gesamten oberen 2-m-Raum durch tonigen Schluff geprägt. Im Bereich der Pseudogley-Braunerde wechselt die

Bodenart in einer Tiefe von ca. 0,8 m zu einer flachen Schicht aus tonigem Lehm, bis in einer Tiefe von ca. 1,30 m das Festgestein (Tonstein, Schluffstein) ansteht.

Pseudogley-Braunerde und Gley gelten laut Auswertekarte der BK50 zu schutzwürdigen Böden aufgrund einer äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit als Suchräume für schutzwürdige Böden. Konkret und lokal gibt die Bodenschätzungskarte 1 : 5.000 für die Ackerflächen Bodenwertzahlen/Ackerzahlen von 56/56 im Norden der Ackerflächen (Zustandsstufe 4) bzw. 48/48 (Zustandsstufe 5) im Süden der Ackerflächen an, die auf eine mittlere bzw. geringere Ertragsfähigkeit hinweisen.

Weite Teile des Plangebietes und hier insbesondere des Änderungsbereiches sind allerdings bereits baulich geprägt:

1. Änderung:

Im Bereich der 1. Änderung besteht bereits eine überwiegende bauliche Prägung des anstehenden Bodens, die mit Ausnahme einer weitgehend gehölzbestandenen Fläche im Südwesten und einem künstlichen Kleingewässer mit umgebenden Freiflächen in gewerblich-industrieller Nutzung mit einer annähernden Vollversiegelung ist. Insgesamt sind rund 5,85 ha und damit ca. 3/4 des Änderungsbereiches baulich beansprucht. Im Bereich des künstlich angelegten Kleingewässers hat ein Bodenabtrag stattgefunden, so dass auch hier die natürlichen Bodenverhältnisse deutlich verändert wurden.

Aufhebungsbereich/FNP-Änderung:

Im Aufhebungsbereich sind die Wohn- bzw. Wohn- und Gewerbegrundstücke bereits baulich vorgeprägt, während auf der Ackerfläche noch natürliche Bodenverhältnisse vorherrschen. Insgesamt sind rund 0,37 ha und damit ca. 1/8 des Aufhebungsbereiches baulich in Anspruch genommen. Im Osten des Aufhebungsbereiches wurden im Laufe des Änderungs- und Aufhebungsverfahrens die natürlichen Bodenverhältnisse dahingehend verändert, dass eine dortige Ackerfläche mit Recyclingschotter überdeckt und auf ca. 0,2 ha Waldfläche gerodet und Oberboden abgetragen wurde.

Insgesamt ist aufgrund der o. g. Aussagen für die aktuell unbebauten Flächen im Änderungsbereich (gehölzgeprägte Flächen im Süden, Freiflächen im Umfeld des Kleingewässers) und im Aufhebungsbereich (Restbestand Feldgehölz und Ackerfläche) von natürlichen Bodenverhältnissen mit einer allgemeinen Bedeutung auszugehen. Da diese Flächen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanungen auch weiterhin nicht für eine Bebauung vorgesehen sind, wird auf eine tiefere Betrachtung und Bodenfunktionsbewertung verzichtet.

Vorbelastungen: Im Bereich des Wohn- und Gewerbegrundstücks *Schluchtweg 9* und somit innerhalb des Aufhebungsbereiches besteht laut Umweltatlas der Verdacht auf einen Altstandort.

2.2.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind durch Umsetzung der Planungen nicht zu erwarten. Es werden keine neuen Baurechte geschaffen, sondern vielmehr Möglichkeiten zur Bebauung bislang unbebauter Fläche zurückgenommen. Die weiterhin ausgewiesenen Bauflächen sind inzwischen vollständig baulich in Anspruch genommen, so dass auch baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht mehr zu erwarten sind.

1. Änderung:

Im Bereich der 1. Änderung sichern die für eine Bebauung vorgesehenen Nutzungsarten den Bestand. Zulässig ist nach wie vor eine vollständige Bebauung der GE-/GI-Flächen (damals über GRZ 0,8 mit Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen, in der 1. Änderung über GRZ 1,0). Diese liegt westlich des *Schluchtweges* faktisch bereits vor. Östlich des *Schluchtweges* bestehen noch geringe Anteile an Freiflächen, die ggf. noch überbaut werden könnten (siehe auch Kapitel 2.4 / Bestandsplan). Hierfür besteht allerdings bereits jetzt eine Zulässigkeit.

Die Planung sieht eine teilweise Rücknahme bzw. Verkleinerung der randlichen Grünflächen vor, die in diesen Bereichen mit (faktisch bereits erfolgten) einer erhöhten Flächeninanspruchnahme einhergeht. Der Rücknahme von Grünflächen zur Eingrünung im Westen und Süden bzw. Verkleinerung im Norden und Osten zwecks Anpassung an den realen Zustand und reale Erfordernisse steht aber die Neuaufnahme einer Fläche für Wald im Südwesten des Änderungsbereiches sowie eine private Grünfläche im Südwesten gegenüber. Das ursprüngliche Verhältnis von versiegelter Fläche zu

Freifläche gemäß Festsetzungen des B-Plans Nr. 58 betrug 89 % zu 11 %, das jetzige Verhältnis beträgt 81 % zu 19 % (siehe auch Kapitel 3.2). Das Änderungsverfahren erzeugt damit keine Zulässigkeit für eine erhöhte Versiegelungsrate im Änderungsbereich und keine weitere Belastung des Bodens.

Aufhebungsbereich/FNP-Änderung:

Durch die Teilaufhebung des B-Plans Nr. 58 werden bauleitplanerische Festsetzungen für die Bebauung von rund 2 ha (Gewerbegebiet und Verkehrsfläche) zurückgenommen. Abzüglich der Bestandbebauung von rund 3.800 m² wird somit Baurecht für > 2 ha versiegelter Fläche aufgehoben (siehe auch Kapitel 3.2) und ein entsprechender Nutzen für den bislang un bebauten, natürlichen Boden generiert. Faktisch ist es hier allerdings im Laufe des Verfahrens zu Schädigungen des Bodens auf einer Fläche von rund 0,5 ha gekommen, da die Ackerfläche und ein Teil des Feldgehölzes östlich *Schluchtweg 9* beseitigt und mit Recyclingschotter aufgefüllt wurden.

2.3 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 Grundwasserschutzfunktion², die Grundwasserneubildungsfunktion³ und die Grundwasserdargebotsfunktion⁴.

2.3.1 Bestandssituation

Grundwasser:

Laut hydrogeologischer Karte 1 : 200.000 (HK200 – Lage der Grundwasseroberfläche/Grundwassergleichplan)⁵ liegt Wellendorf in einem Festgesteinsgebiet. Hier liegt in der Regel kein flächenhaft verbreiteter, räumlich zusammenhängender Grundwasserkörper vor, sondern das Grundwasser bewegt sich im Festgestein in Kluft- und Störungssystemen oder Karsthohlräumen.

Es handelt sich laut Hydrogeologischer Übersichtskarte von Niedersachsen 1 : 500.000 (HÜK500) um einen Grundwassergeringleiter, dessen überdeckende Schichten gemäß HÜK200 ein mittleres Schutzpotential aufweisen.

Der obere 2-m-Raum ist laut BK50 grund- und stauwasserfrei.

Die Grundwasserneubildung⁶ (GWN) im Plangebiet ist bereits stark von der vorhandenen Bebauung beeinflusst: Im Änderungsbereich besteht eine Bebauung, die teilweise bis an die Vollversiegelung heranreicht. Die GWN auf der Fläche ist hier entsprechend nicht mehr vorhanden. Lediglich in den un bebauten Bereichen im Süden kann auf den Boden auftreffendes Regenwasser noch ungehindert versickern. Hier liegt die GWN im geringen Bereich. Auch im Aufhebungsbereich besteht eine überwiegend geringe, bereichsweise mittlere GWN, die sich laut Projektionen zur Entwicklung der Grundwasserneubildung auch mittel- bis langfristig im geringen Bereich bewegen wird.

Eine besondere Nutzungsfunktion in Form eines Trinkwasserschutz- oder -gewinnungsgebietes besteht im Bereich des Plangebietes nicht. Östlich/nordöstlich des B-Plans Nr. 58 liegt in Entfernungen ab 200 m das aktive Trinkwassergewinnungsgebiet „Borgloh-Wellendorf“.

Oberflächengewässer:

² abhängig von Eigenschaften des Bodens hinsichtlich Filter-, Puffer- und Umwandlungsvermögen, Wasserdurchlässigkeit und dem Grundwasserflurabstand.

³ abhängig von Versickerung, Verdunstung und klimatischen Verhältnissen

⁴ Funktion als nutzbarer Wasservorrat für Naturhaushalt und Mensch, basierend auf Faktoren wie Grundwasserneubildung und Zuzückung aus oberirdischen Gewässern

⁵ <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/public/ogc.ashx?NodeId=55&Service=WMS&Request=GetCapabilities&>

⁶ Die Grundwasserneubildung wird vom Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nach der Methode mGROWA in Abhängigkeit u.a. von Niederschlagsmenge und -verteilung, Durchlässigkeit des Bodens, Bewuchs und Relief der Bodenoberfläche sowie dem Grundwasserflurabstand ermittelt. Angaben für den Zeitraum 1991 - 2020

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 58 (und hier im Bereich der 1. Änderung) befindet sich ein ca. 2.000 m² großes, künstlich angelegtes Stillgewässer. Der oval geformte Teich weist einen dauerhaften Wasserstand und weitgehend gleichförmige, eher steile, vegetationsbewachsene Ufer auf.

Im Südwesten des Änderungsbereiches entspringt südlich der Gewerbeflächen eine grabenähnliche Gewässerstruktur, die in Betonbett gefasst in Richtung Süden verläuft. Das Gewässer ist vergleichsweise schmal (bis zu ca. 4 m, Grabensohle ca. 20 cm), die Böschungen sind teil und vegetationsbewachsen. Die BK50 lässt anhand des verzeichneten Gleybodens (s. o.) darauf schließen, dass es sich hier um einen alten Gewässerverlauf handelt, der ursprünglich unterhalb der jetzigen Gewerbeflächen östlich des *Schluchtweges* entsprang. Der noch vorhandene Gewässerabschnitt ist nicht mehr Bestandteil des offiziellen Gewässernetzes, in der Gewässerkarte des Landes Niedersachsen wird erst westlich der A 33 ein Gewässerlauf als Bestandteil des Gewässernetzes dargestellt.

Insgesamt besteht eine allgemeine Bedeutung im Hinblick auf das Schutzgut Wasser.

2.3.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

1. Änderung

Da es sich bei den Planungen einerseits um eine Bestandssicherung und andererseits um eine Aufhebung von Baurechten (Grünfläche, Fläche für Wald) handelt, sind im Hinblick auf baubedingte Beeinträchtigungen und auf die Grundwasserneubildung keine neuen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten: Die bauliche Ausnutzung im Änderungsbereich ist bereits vollständig erfolgt, so dass mit der hier vorliegenden Planung keine weitere Versiegelung und Reduzierung der Grundwasserneubildung sowie auch keine nennenswerten baubedingten Beeinträchtigungen (z. B. durch Gewässerverschmutzungen im Zuge der Bauarbeiten) zu prognostizieren sind.

Aufhebungsbereich/FNP-Änderung:

Im Aufhebungsbereich bleibt der Status Quo erhalten, so dass keine Auswirkungen auf Grundwasserneubildung und -qualität zu erwarten sind.

2.4 Schutzgut Pflanzen/Biotope

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 Biotoptypen, die auch Rückschlüsse auf die faunistische Bedeutung des Plangebietes und seiner Umgebung zulässt.

2.4.1 Bestandssituation Pflanzen/Biotoptypen

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung basiert auf einer Ortsbegehung am 08.09.2025. Kartiergrundlage ist der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021/23). Da es sich bei den vorliegenden Planungen lediglich um eine Bestandssicherung (Änderungsbereich) bzw. eine Beibehaltung des (unbebauten) Status Quo (Aufhebungsbereich) handelt, erfolgt die Einstufung teilweise nur vereinfacht auf Ebene der Hauptgruppen. Eine (entsprechend grobe) Bewertung der Biotoptypen innerhalb des B-Plangebietes Nr. 58 erfolgt anhand des Bewertungsmodells des Landkreises Osnabrück (sog. Osnabrücker Modell, Stand 2016).

Eine kartografische Darstellung einschließlich Bewertung liegt dem Umweltbericht als Anlage (Bestandsplan Biotoptypen) bei.

Im Folgenden werden die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen entsprechend der Ordnung des Niedersächsischen Kartierschlüssels kurz beschrieben. Die Beschreibungen erfolgen getrennt nach den parallelen Verfahren der 1. B-Planänderung und der Aufhebung im Südosten.

1. Änderung:

Der Änderungsbereich ist bereits überwiegend baulich in Anspruch genommen durch hoch versiegelte Gewerbeflächen und einen Recyclingbetrieb. Im Süden befindliche Flächen sind unbebaut und durch eine anthropogen gestaltete Freianlage mit Teich und Gehölzstrukturen geprägt. Folgende

Biotoptypen sind im Änderungsbereich vorzufinden (in Klammern: Angabe der möglichen Wertspannen nach Osnabrücker Modell, konkrete Bewertung siehe Bestandsplan) :

HN - Naturnahes Feldgehölz (2,0 - 2,5): Der künftig durchgehend als Fläche für Wald festgelegte Südosten des Änderungsbereiches ist unbebaut und weitgehend gehölzgeprägt. Flächig bestockt sind Teilbereiche im Westen entlang der Autobahn und im Osten. Die rund 0,3 ha bzw. 0,2 ha umfassenden kleinflächigen Gehölze sind unterschiedlich ausgeprägt und wie folgt zu charakterisieren:

Auf ca. 2.800 m² stockt entlang der Autobahnböschung eine ca. 90 m lange und 30 m breite, ca. 30 Jahre alte Gehölzpflanzung. Es handelt sich nahezu um einen Reinbestand aus in engen Reihen gepflanztem Berg-Ahorn (Brusthöhendurchmesser BHD zwischen 10 und 40 cm), dem sich nur randlich andere Arten (Birke im Westen, junge Buchen im Norden) zugesellen. Der Baumbestand hat einen waldähnlichen Charakter. Er geht nahtlos über in den westlich angrenzenden Gehölzbestand der benachbarten Autobahnböschung.

Im Südosten des Änderungsbereiches schließt sich südlich an die Gewerbeflächen ein Wäldchen an. Der Gehölzbestand bestockt hier eine nach Süden abfallende Böschung zwischen Gewerbeflächen und dem sich anschließenden, tiefer gelegenen Gelände und weitere ca. 1.500 m² in der Fläche. Es umgibt ein Wohngrundstück, das sich im äußersten Süden des Änderungsbereiches am *Schluchtweg* befindet. Der Bestand weist einen überwiegend wald- bzw. feldgehölzartigen Charakter auf. Die Artenzusammensetzung ist überwiegend heimisch und standorttypisch (Ahorn, Esche, Eiche, Birke mit BHD zwischen überwiegend 15 und 30 cm), westlich des Grundstückes bestehen Übergänge zum Charakter einer gärtnerisch begründeten Pflanzung mit Kirsche, Feld-Ahorn und Fichte sowie einer älteren Eiche (BHD 50 cm).

HPG - Standortgerechte Gehölzpflanzung (1,6 - 2,5): Ca. ein Drittel der unbebauten Flächen im Südwesten des Änderungsbereiches ist ausgeprägt als Freifläche (UH, s. u) mit zwei mehrreihigen Baumpflanzungen (HPG). Hierbei handelt es sich um eine ca. 20 m lange Pflanzung aus Berg-Ahorn mit etwas Kirsche und Birke sowie eine ca. 40 m lange, dreireihige Pflanzung aus Berg-Ahorn (BHD zwischen (10) 30 und 50 cm).

Ein weiterer Gehölzbestand erstreckt sich über einen Böschungsbereich innerhalb der Gewerbeflächen östlich des *Schluchtweges*. Auf der ca. 10 m breiten Böschung wachsen heimische Laubgehölze, überwiegend handelt es sich hierbei um Strauchgehölze (vorwiegend Hasel, außerdem Rose, Weißdorn, Hartriegel) sowie kleinere Bäume mittleren Alters (vorwiegend Hainbuche BHD ca. 25 cm, Feld-Ahorn).

Südlich der Gewerbeflächen und östlich des *Schluchtweges* umfasst der Änderungsbereich auch eine Grünfläche mit Teichanlage. Der Teich und sein Umfeld sind rundum von einem Streifen aus standortheimischen Laubgehölzen umgeben. Die Artenzusammensetzung umfasst viel Birke, außerdem Salweide, Hartriegel, Schlehe, Ahorn u. a., teilweise auch Aufwuchs aus Buche und Esche. Westlich des Teiches stockt eine markante Silberweide mit BHD > 80 cm.

UH - Halbruderale Gras- und Staudenflur (1,0 - 2,0): Zwischen den oben beschriebenen Wäldchen im Südwesten des Änderungsbereiches befindet sich eine Freifläche grasdominierte (vorwiegend Wolliges Honiggras) mit zwei reihigen Gehölzpflanzungen, die im Norden in die ruderal bewachsene, zu den Gewerbeflächen ansteigende Böschung übergeht. Eine kleinere Fläche im äußersten Südwesten ist ebenfalls höher gelegenen und etwas artenreicher.

UR - Ruderalflur (1,0 - 1,5): Im südwestlichen Randbereich des Änderungsbereiches fällt das Gelände nach Süden hin ab. Die dortige Böschung ist ruderal bewachsen, ebenso wie der Böschungsbereich östlich des Gewerbebaus am *Schluchtweg* 9.

FGR - Graben (1,0 - 1,5): Im Nordosten verläuft parallel zur *Iburger Straße* ein Entwässerungsgraben. Der Graben ist im Trapezprofil ausgebaut, ca. 1,5 m tief und der Böschungsbewuchs vorwiegend geprägt von regelmäßig gepflegtem Grasbewuchs, teils mit nitrophilem Krautbewuchs, stellenweise junge Weiden.

FGX - Befestigter Graben (0,6 - 1,5): Im Südwesten des Änderungsbereiches entspringt am Fuße der Böschung zwischen Gewerbeflächen und unbebauten Flächen ein grabenähnliches Gewässer, das sich im Änderungsbereich auf rund 40 m nach Süden fortsetzt. Das Gewässer ist relativ schmal und flach. Die Sohle ist in Betonschalen gefasst, die Böschung halbruderal bewachsen.

SXG (GR/HB) - Stillgewässer in Grünanlage (1,0 - 2,0): Östlich des *Schluchtweges* schließt sich an die gewerblich genutzten Flächen eine Grünfläche mit Stillgewässer an. Das oval geformte Stillgewässer ist teichartig angelegt, die Böschung sind verhältnismäßig gleichförmig steil und schmal ausgebildet und ruderal bewachsen. Innerhalb der Böschung stocken vereinzelt Bäume mittleren Alters (Weiden und Birken, BHD ca. 25 cm). Das Gewässer einschließlich Böschungen hat eine Größe von rund 2.000 m². Randlich wachsen bereichsweise Rohrkolbenbestände, im Wasser Seerosen.

BZN - Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (0,6 - 1,3): Zwischen *Schluchtweg* und den östlichen Gewerbeflächen wurde im Übergangsbereich zu den Freiflächen mit Teich eine Böschung mit weitgehend nicht-heimischen Gehölzen/Bodendeckern bepflanzt, der sich inzwischen Aufwuchs aus Weide und Brombeere zugesellt hat.

ER - Beet/Rabatte (0,6 - 1,5): Die Gewerbeflächen westlich des *Schluchtweges* sind nahezu vollversiegelt, lediglich auf Höhe der Hausnummer 6 wurde ein kleines Beet mit Bodendeckern im Eingangsbereich angelegt. Hier stockt auch ein bereits älterer Kirschbaum (BHD ca. 50 cm).

GR - Scherrasen (0,6 - 1,5): Die Gewerbeflächen östlich des *Schluchtweges* weisen vereinzelt unbefestigte Flächen auf, die überwiegend als mehr oder weniger artenreiche, regelmäßig gemähte Rasenflächen angelegt sind. Das Gros befindet sich im Norden entlang der *Iburger Straße*.

Weitere Rasenflächen finden sich rundum einen Teich im Süden des Änderungsbereiches.

PH - Hausgarten (1,0 - 2,0): Im Eckbereich *Iburger Straße / Schluchtweg* liegt das (ehemalige) Wohngrundstück *Schluchtweg 2*. Der umgebende Hausgartenbereich dient teilweise als Ausstellungsfläche für Zelte, der Gartenbereich ist durch zahlreiche Gehölze geprägt und zeigt teilweise verwildernde Tendenzen.

Versiegelung: Die überwiegenden Flächenanteile im Änderungsbereich sind vollversiegelt in Form gepflasterter oder asphaltierter Betriebsflächen (OF - Befestigter Platz), Gewerbe-/Bürobauten und einem (ehemaligen) Wohnhaus (OE/OG) sowie der mittig von Nord nach Süd verlaufenden, asphaltierten *Schluchtweg*, dem asphaltierten Radweg der *Iburger Straße* und einem wassergebunden befestigten Streifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze.

Der Änderungsbereich ist stark anthropogen geprägt und zu großen Flächenanteilen versiegelt. Als wertgebend sind die im Süden des Änderungsbereiches vorhandenen Frei-/Grünflächen und insbesondere die dort vorzufindenden Gehölze (HN, HPG) zu betrachten. Auch der Böschungsgehölzstreifen im künftigen GI weist als „Inselbiotop“ inmitten stark versiegelter Flächen einen gewissen Wert auf.



Blick entlang nördlicher Plangebietsgrenze / *Iburger Straße* Richtung Osten



Blick von Nord nach Süd entlang gehölzbewachsener Böschung im künftigen GI



Grünanlage mit Teich, Blick von West nach Ost



Grünfläche im Südwesten der 1. Änderung (im Bild: UH, Graben, reihige Baumpflanzungen), Blick nach Süden



Grünfläche im Südwesten der 1. Änderung, Blick nach Osten Richtung *Schluchtweg* 10



Ahorn-Wäldchen im Südwesten entlang Autobahnböschung, Blick von Süden in den Gehölzbestand

Aufhebungsbereich/FNP-Änderung:

Der Aufhebungsbereich wurde bislang nicht für die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene gewerbliche bzw. industrielle Nutzung in Anspruch genommen und ist mit Ausnahme eines Wohngrundstücks und eines Wohngrundstücks mit Werkstatt weitgehend unbebaut.

HN - Naturnahes Feldgehölz (2,0 - 2,5): Im Süden des Aufhebungsbereiches stockt ein kleinflächiger standortheimischer Gehölzbestand. Es handelt sich hierbei um ein zum Verfahrensstart noch etwa dreimal so großes Feldgehölz mit heimischen Laubbäumen mittleren Alters (Buche, Eiche, Birke, BHD ca. 20 - 40). Der Gehölzbestand ist hängig in Richtung Westen. Unterwuchs ist in Form von Jungwuchs, Brombeere, Farn vorhanden, randlich im Osten wachsen vermehrt Störungszeiger wie die Brennnessel. Östlich des noch verbliebenen Bestands wurde nach Verfahrensstart zur 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Plans Nr. 58 auf 0,2 ha eine Rodung des Feldgehölzes einschließlich Abtrag des Oberbodens vorgenommen.

HB – Baumreihe: s. u. UH

UH - Halbruderale Gras- und Staudenflur (1,0 - 2,0): Dieser Biotoptyp findet sich im Aufhebungsbereich entlang der dortigen Verkehrswege. Der *Schluchtweg* wird begleitet von schmalen Wegerandstreifen mit einer gräserdominierten, teils nitrophilen Artenzusammensetzung. Südlich der Zufahrt zum *Schluchtweg* 9 ist das Gelände zum anschließenden Acker hin abgebösch. Die teils breite

Böschung ist in unregelmäßigen mit Bäumen bestückt dazwischen findet sich ein teilweise stark von der Brombeere (Br) dominierter Bodenbewuchs (UH (Br)/HB).

UR – Ruderalflur: Im Osten des Aufhebungsbereiches finden sich gestörte Flächen, die einen mehr oder weniger dichten ruderalen Aufwuchs aufweisen. Zum einen handelt es sich um einen Böschungsbereich entlang des Gewerbebaus am *Schluchtweg 9*, des Weiteren um eine Kahlschlagfläche im Südosten. In diesem Bereich hat Ende 2023 eine Teilrodung des dortigen Feldgehölzes stattgefunden (UR/HB; die ursprüngliche Ausdehnung des Feldgehölzes zum Verfahrensbeginn ist nachrichtlich überlagernd im Bestandsplan dargestellt). Die Fläche ist weitgehend ohne Oberboden und teilweise mit Fremdmaterial (Recyclingschotter) angeeckt worden. Im äußersten Südosten, im Bereich einer ehemaligen Ackerfläche dominiert die Ackerkratzdistel. Hier findet sich ein an Ruderalarten sehr reiche, teils lückig, teils flächendeckend ausgeprägter Vegetationsbewuchs. Vereinzelt Bäume (Birke, Buche, Kirsche mittleren Alters, BHD 20 – 30 cm) wurden im Zuge der Rodungsarbeiten stehen gelassen.

AL - Lehmacker (0,8 - 1,5): Etwa die Hälfte des Aufhebungsbereiches ist aktuell ackerbaulich genutzt. Entsprechend der vorherrschenden Bodenart des anstehenden Pseudogleys und der anstehenden Pseudogley-Braunerde ist davon auszugehen, dass es sich um einen Lehmacker handelt. Der Acker hat keine nennenswerten Saumstreifen und wird intensiv genutzt.

PH - Hausgarten (1,0 - 2,0): Westlich und östlich des *Schluchtweges* befinden sich zwei Wohnlagen mit Hausgärten. Beide Gärten weisen in der Hauptsache mehr oder weniger großzügige Rasenflächen und Baumbestand auf.

Versiegelung: Der Versiegelungsanteil im Plangebiet ist vergleichsweise gering. Vollversiegelte Flächen im Aufhebungsbereich setzen sich zusammen aus dem Anteil des asphaltierten *Schluchtweges* sowie der asphaltierten Zufahrt zum Grundstück *Schluchtweg 9* (OVS), befestigten Betriebsflächen am *Schluchtweg 9* (OF) und den Wohn- und Betriebsgebäuden (OE/OG) im Aufhebungsbereich. Ferner findet sich eine geschotterte Fläche im äußersten Osten. Auf rund 2.800 m² erfolgte ein Auftrag von Recyclingschotter, auf dem sich lückig Ruderalarten wie Beifuß, Knöterich, Steinklee, Großblättriger Ampfer, Kamille, Ackerkratzdistel, Gänsedistel u. v. m. angesiedelt haben (OFs (UR)).



mit Schotter aufgefüllte ehemalige Ackerfläche im Osten des Aufhebungsbereiches, Blick nach Süden



Kahlschlagfläche mit Ruderalaufwuchs und verbliebenen Einzelbäumen im Osten der Teilaufhebung



verbliebener Teil des Feldgehölzes südlich *Schluchtweg 9*



Blick von Süden über den Aufhebungsbereich, im Bild: Ackerfläche, gehölzbegleitete Zufahrt zum Grundstück *Schluchtweg 9*

Wertgebende Strukturen im Aufhebungsbereich sind entsprechend der im Bestandsplan dargestellten Bewertung nach Osnabrück Modell (2016) vor allem die (verbliebenen) Gehölze.

2.4.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

1. Änderung:

Die 1. Änderung zielt im Wesentlichen auf eine Anpassung der Nutzungsarten an die realen Zustände und Erfordernisse ab und generiert keine neuen Baurechte. Auch die Versiegelungsrate innerhalb der GE-/GI-Flächen wird faktisch nicht erhöht. Demnach könnte es im Teilbereich östlich des *Schluchtweges* zu einer zulässigen Beseitigung und Überbauung der dort (noch) vorhandenen Freiflächen, d. h. den Rasenflächen im Norden und im Zentrum sowie dem Böschungsgehölz im Osten des künftigen GI kommen. Diese potentiellen Verluste waren und sind planungsrechtlich zulässig und hätten zwar, insbesondere mit Blick auf die (noch) vorhandenen Gehölze, negative Auswirkungen, die aber unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bleiben.

Demgegenüber sieht die künftige Fassung des B-Plans Nr. 58 im Änderungsbereich den Erhalt von noch nicht in Anspruch genommenen Freiflächen südlich des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes vor und sorgt damit für den Erhalt eines nennenswerten Bestands an Biotopen, der nach dem bisherigen Planungsrecht vollständig beseitigt werden könnte.

Eine teilweise Rücknahme der ursprünglich geplanten, allseitig 10 m breiten Eingrünung wird mit der Sicherung dieser Biotope ebenfalls ausgeglichen. Überdies sehen die Festsetzungen der 1. Änderung gegenüber dem nicht näher spezifizierten Pflanzgebot der Ursprungsplanung nunmehr eine verpflichtende Pflanzung standortheimischer Sträucher und Bäume vor, die insbesondere im 8 m breiten Pflanzstreifen entlang der Ostgrenze die Entwicklung einer ökologisch qualitativen Gehölzstruktur vorbereitet.

Durch die Planung entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze/Biotopen.

Aufhebungsbereich/FNP-Änderung:

Die Aufhebung eines rund 2,9 ha umfassenden Teilbereichs des B-Plans Nr. 58 nimmt Baurechte auf bisher baulich nicht in Anspruch genommenen Bereichen des Plangebietes und führt damit zum Erhalt der dortigen Biotope, die nach dem ursprünglichen Planungsrecht noch vollständig beseitigt werden könnten.

Mit Realisierung der Planung sind demnach positive Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope verbunden.

Anzumerken sind der Verlust von rund 2/3 des Feldgehölzes im Südosten des Aufhebungsbereiches und die Überdeckung einer Ackerfläche mit Recyclingschotter. Aufgrund einer Veränderungssperre

zum Beginn des Bauleitplanverfahrens wäre eine bauliche Veränderung der Flächen und damit der Verlust natürlicher Bodenfunktionen und wertvoller Gehölzbiotopstrukturen unzulässig gewesen. Dieser Umstand hängt nicht unmittelbar mit der hier betrachteten Bauleitplanung zusammen, da die Fläche durch das Aufhebungsverfahren einer verbindlichen Bauleitplanung entzogen wird. Eine aus Naturschutzsicht erforderliche Wiederherstellung des Ursprungszustandes dürfte aber angezeigt und abseits der Bauleitplanung zu regeln sein.

2.5 Schutzgut Tiere / Biologische Vielfalt; Artenschutz

Beinahe jeder Biotoptyp ist geeignet als Habitat für Tierarten mit den entsprechenden Lebensraumsprüchen. Besondere Bedeutung haben hierbei Habitatstrukturen, die sich als Lebensraum für gefährdete Tierarten oder für Arten mit differenzierteren Lebensraumsprüchen (sog. planungsrelevante Arten) eignen. Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen insbesondere aus dem Verlust solcher Lebensräume sowie aus Störungen, die zur Aufgabe von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen.

Entsprechende Auswirkungen betreffen so auch die biologische Vielfalt als Schutzgut der Umweltprüfung. Die biologische Vielfalt ist Basis für vielfältige Leistungen der Natur, die oft auch Existenzgrundlage für Mensch und Wirtschaft und somit eine wichtige Grundlage auch für das menschliche Wohlergehen sind. Indikatoren wie Artenvielfalt, Vorkommen gefährdeter Arten, Vorkommen von Schutzgebieten/-objekten und Biotopverbund werden demnach für eine Beurteilung im Rahmen der Umweltprüfung herangezogen.

Seit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzrecht ist zudem 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 Nr. 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. Es ist zu ermitteln, ob durch die Planung gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG) verstoßen wird und ggf. naturschutzfachliche Ausnahmeveraussetzungen nach § 45 BNatSchG festzustellen sind.

2.5.1 Bestandssituation

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 58 ist bereits zu großen Teilen gewerblich genutzt. Ca. 6 ha und damit 3/5 des Plangebietes sind nahezu vollflächig baulich in Anspruch genommen und Natur und Landschaft als Lebensraum weitgehend entzogen.

Die verbleibenden Flächen im Süden sind weitgehend unbebaut und dürften Lebensraumfunktionen für die Fauna aufweisen. Aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet ist eher von einem Vorkommen ubiquitärer, störungsunempfindlicher Arten auszugehen.

Da die vorliegenden Planungen einen Erhalt dieser Strukturen vorsehen und damit keine Verschlechterung für die örtliche Fauna auslösen, wurden keine örtlichen Erfassungen vorgenommen.

1. Änderung:

Der Änderungsbereich zeichnet sich, wie oben beschrieben, im Süden durch natürliche und halbnatürliche Biotope ohne Bebauung aus, die vor allem ubiquitären, siedlungsfolgenden Vogelarten als Lebensraum dienen können. Auch die vorhandenen Gebäude können ggf. gebäudebewohnenden Tierarten (v. a. Fledermäuse, Vögel) Quartier- und Nistmöglichkeiten bieten. Der Teich hat durchgehend relativ kleine und steile Ufer und hat damit keine ideale Eignung als Amphibienlebensraum. Ein Vorkommen von Amphibien ist aber nicht ausgeschlossen.

Insgesamt ist innerhalb der Gewerbeflächen eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere festzustellen, während die unbebauten Flächen im Süden eine allgemeine Bedeutung aufweisen.

Aufhebungsbereich/FNP-Änderung:

Der Aufhebungsbereich umfasst zu wesentlichen Flächenanteilen intensiv genutzte Ackerfläche, die sich südlich an die Grünfläche im Südosten des Änderungsbereiches anschließt. Es handelt sich um den Teilbereich eines insgesamt ca. 3,5 ha großen, im Osten und Süden von Gehölzen umgebenen Ackerschlaes. Aufgrund der umgebenden Vertikalstrukturen eignet sich die Freifläche nicht als Lebensraum für offenlandbewohnende Vogelarten.

Die Gehölzstrukturen im Aufhebungsbereich haben potentielle Funktion als Niststandort für eher störungsunempfindliche Vogelarten. Die Lebensraumfunktion des Wäldchens im Osten wurde durch die Teilrodung und Reduzierung des Flächenumfangs um ca. 2/3 der ursprünglichen Größe verringert und besitzt aktuell eine allgemeine Bedeutung, z. B. als Vernetzungsbiotop im Zusammenhang mit den umliegenden, größeren Waldflächen.

Die Schotterflächen entlang der östlichen Grenze des Aufhebungsbereiches haben über den Entwicklungszeitraum von etwa 2 Jahren bereits einen ruderalen Bewuchs entwickelt und könnten Lebensraum für Tierarten zur Verfügung stellen, die offene, ggf. bereichsweise strukturierte, besonnte und nährstoffarme Flächen, ggf. auch mit Versteckmöglichkeiten (Steinhaufen) bevorzugen. Hierzu gehören neben einer Vielzahl von Insekten auch Vogelarten wie die Bachstelze und Eidechsen.

Insgesamt besteht eine allgemeine Bedeutung des Aufhebungsbereiches für die Fauna.

2.5.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Planungen sehen insgesamt den Erhalt des Status Quo vor. Wirkfaktoren wie Lebensraumverluste gefährdeter Arten, Landschaftszerschneidung, Barrierewirkung, Zersiedelung mit entsprechenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere und biologische Vielfalt entstehen somit bei Umsetzung der Planung nicht. Vielmehr ergibt sich durch die Rücknahme von Baurechten (gesamter Aufhebungsbereich sowie Wald, Grünfläche im Bereich der 1. Änderung) eine Verbesserung gegenüber der Ursprungsplanung des B-Plans Nr. 58, die mit Ausnahme einer allseitigen Eingrünung keine Freiflächen vorsieht. Die Planungen lösen somit keine negativen Auswirkungen auf mögliche Lebensraumqualitäten aus.

Artenschutz:

Entsprechend sind auch keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungsverbot, Schädigungsverbot) zu erwarten.

Sollte es unabhängig von den vorliegenden Planungen im Rahmen von Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen zu Gebäudeabbrissen oder -modifikationen kommen, ist hier mittels ökologischer Baubegleitung sicherzustellen, dass es zu keinen Verstößen gegen das Tötungs- oder Schädigungsverbot kommt. Ebenso sind die Maßgaben des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten, wenn es, z. B. aus Gründen der Verkehrssicherung, zu einzelnen Baumfällungen kommt. Der B-Plan enthält einen entsprechenden Hinweis zur Sensibilisierung.

2.6 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.

2.6.1 Bestandssituation

Die klimatischen Rahmenbedingungen im Landkreis Osnabrück sind von einem atlantisch beeinflussten Übergangsklima geprägt, das sich durch geringe Jahres- und Tagesschwankungen der Temperatur mit kühlen Sommern und milden Wintern auszeichnet.

Für die aktuellen Beobachtungsdaten (Klimanormalperiode 1991 – 2020) führt das Niedersächsische Klimainformationssystem (NIKLIS) eine mittlere Jahrestemperatur von $>9 - 10\text{ °C}$, eine mittlere Temperatur von $17 - 18\text{ °C}$ im meteorologischen Sommerhalbjahr (Juni - August) sowie von $>2 - 3\text{ °C}$ im meteorologischen Winter (Dezember bis Februar) auf. Klimaprognosen für die mittlere und fernere Zukunft (2021 – 20250 bzw. 2071 – 2100) deuten, erhebliche Klimaschutzanstrengungen vorausgesetzt, darauf hin, dass keine nennenswerten Erwärmungen zu erwarten sind. Die Anzahl an Hitzetagen wird für die jüngste Klimanormalperiode mit $>5 - 10$ Tage (im betroffenen Raster konkret acht Tage) angegeben und wird sich prognostisch auch in Zukunft in dieser Spanne bewegen.

Die jährliche Niederschlagsmenge lag in der Klimanormalperiode 1991 – 2020 im Bereich von $>800 - 900\text{ mm}$, die Prognosen gehen für die Zukunft weiterhin von Niederschlägen zwischen 800 und 900 mm/a aus. Hinsichtlich der jährlichen Anzahl an Trockentagen verzeichnen aktuelle Beobachtungsdaten eine Anzahl von $>210 - 225$ Tagen im Jahr. Für die Vegetation von Relevanz ist hierbei vor allem die maximale Andauer von Perioden mit ununterbrochen aufeinanderfolgenden Trockentagen (maximale Trockenperiode), die aktuell bei rund 20 aufeinanderfolgenden Tagen liegt. Klimaprognosen deuten langfristig (2071 – 2100) sowohl ohne als auch mit Klimaschutzmaßnahmen auf eine Erhöhung der Trockenzeiten auf $225 - 240$ Tage im Jahr hin. Die maximale Trockenperiode wird sich hierbei nicht signifikant erhöhen. Die aktuell registrierte Anzahl von rund fünf Starkregentagen pro Jahr kann sich mittelfristig auf bis zu sechs Tage erhöhen. Langfristig kann die Anzahl sich mit Klimaschutzmaßnahmen auf $3,0 - 4,5$ Tage verringern, ohne Klimaschutzmaßnahmen wäre eine Steigerung auf $> 6,0 - 7,5$ Tage zu erwarten.

In lokalklimatischer Hinsicht ist das stark versiegelte Gewerbegebiet als klimatisch belasteter Raum zu betrachten. Als Gewerbeklimatop mit hochgradiger Versiegelungsrate und kaum nennenswerter Begrünung ist für den Bereich ein deutlicher Wärmeinseleffekt anzunehmen. Aufgrund der nach Westen hin abfallende Topographie ist anzunehmen, dass eine nächtliche Zufuhr von kühler Luft vom östlich angrenzenden Freilandklimatop für einen geringfügigen Ausgleich sorgt. Die unbebauten Bereiche im Plangebiet sind weniger belastet, dürften aber aufgrund der topographischen Situation (Geländeabfall vom Belastungsraum in Richtung der Freiflächen mit vermindertem Kaltluftabfluss in Richtung Wärmeinsel) auch nur bedingt eine ausgleichende Funktion.

Hinsichtlich einer Vorbelastung durch Luftschadstoffe spielt die unmittelbare Nähe zur Autobahn eine Rolle. Erhöhte Konzentrationen mit Stickoxiden und Feinstaub können vor allem im Nahbereich zur Autobahn auftreten. Der im Plangebiet vorhandene Recyclingbetrieb arbeitet im Bereich des werkstofflichen/mechanischen Recyclings, das nicht mit erhöhten Belastungen durch Luftschadstoffe verbunden ist.

2.6.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die vorliegenden Planungen wird weitestgehend der Status Quo gesichert. Vorhandene Grünstrukturen bleiben erhalten, die vorhandene Bebauung wird gesichert. Für die Gewerbe- und Industrieflächen im Bereich der 1. Änderung kommen hierbei gegenüber der Ursprungsplanung Restriktionen für die Nutzung hinzu, die auch Beschränkungen zur das Emissionsverhalten beinhalten. Zudem wird künftig das Betriebsleiterwohnen und somit eine gegenüber Luftschadstoffen empfindliche Nutzung ausgeschlossen. Zusätzliche Bebauung wird nicht zugelassen, allenfalls wäre die Überbauung vereinzelter Freiflächen östlich des *Schluchtweges* möglich.

Eine Ausdehnung der Wärmeinsel sowie zusätzliche Luftbelastungen sind demnach nicht zu erwarten, zudem werden über die Wohnlagen mit Bestandsschutz hinaus schutzbedürftige Nutzungen im GE/GI künftig unzulässig. Von negativen Auswirkungen durch Umsetzung der Planungen ist damit nicht auszugehen.

Mindernd auf den Wärmeinseleffekt können regelmäßig Begrünungsmaßnahmen wirken. Neben dem großzügigen Erhalt der vorhandenen Grünflächen beschränkt sich die Bebauungsplanung hier

im Bereich der intensiven Bebauung künftig weiterhin auf die randliche Eingrünung, die zudem flächenmäßig reduziert wird und deren Beschattungswirkung sich zu den entscheidenden Tageszeiten eher auf umgebende Flächen erstreckt. Eine erhebliche Verschlechterung gegenüber der jetzigen Planung geht damit aber nicht einher.

Im Falle einer Neueinrichtung von Stellplatzflächen greift über die 1. Änderung fortan als Minderungsmaßnahme die Verpflichtung zur Pflanzung von Stellplatzbäumen, die über eine Beschattung der hochversiegelten Flächen und eine gewisse luftfilternde Wirkung positiven Einfluss auf das Mikroklima haben. Bestehende Stellplätze haben allerdings Bestandsschutz und müssen nicht nachträglich begrünt werden.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Neben einer Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ist die Sicherung von 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 Beeinträchtigungen⁷.

2.7.1 Bestandssituation

Das Plangebiet ist Bestandteil der Landschaftseinheit „Osnabrücker und Ravensberger Hügelland“ und hier gemäß Einteilung des Landschaftsrahmenplans (LRP) für den Landkreis Osnabrück in der Landschaftsbildeinheit 6.9 „Oeseder Mulde“ gelegen. Die „Oeseder Mulde“ wird entsprechend der Landschaftsbildbeschreibung des LRP von der durch die Mulde fließenden *Düte* und ihrer zahlreichen Nebenläufe und deren an Gehölzstrukturen reichen Tälchen, die sich mit Wiesen abwechseln geprägt. Anteilsmäßig überwiegend ist zwar die Ackernutzung, die aber an die genannten Strukturen angepasst ist und daher vom Gesamteindruck zurücktritt. Die Bedeutung des Landschaftsbildes wird für diese Einheit als hoch eingestuft.

Das Plangebiet selber und seine nähere Umgebung weichen von dieser typisierten Beschreibung ab und sind durch vorbelastende Faktoren geprägt. Das Plangebiet ist zu ca. 3/5 Flächenanteil intensiv mit Gewerbe-/Industriebauten und Betriebsflächen überbaut, westlich wird es zudem von der BAB 33 tangiert. Zudem umfasst das Gewerbegebiet Wellendorf östlich des *Schluchtweges* einen werkstofflichen Recyclingbetrieb, der betriebsbedingt zu zeitweise deutlichen olfaktorischen Belastungen im Plangebiet und dessen näheren Umfeld führt. Somit ist das Landschaftsbild im Bereich der hier betrachteten Planungen visuell wie auch olfaktorisch vorbelastet und weist eine eher geringe Bedeutung auf. Die visuelle Wirkung in/aus Richtung Osten und Norden wird verstärkt durch die nicht vorhandene Eingrünung und landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes. Nach Süden hingegen bestehen über die rechtmäßige Planung des B-Plans Nr. 58 hinaus weitreichende Grünflächen und Gehölzstrukturen, die eine gute Einbindung des Gewerbegebietes gewährleisten. Nach Westen besteht eine planexterne Einbindung durch die gehölzbewachsene Autobahnböschung.

Insgesamt wirkt der nördliche Teil des B-Plans Nr. 58 belastend auf das Landschaftsbild, während der südliche, unbebaute Teil mit seinen verschiedenen Gehölzstrukturen (siehe auch Kapitel 2.4) eine einbindende und bereichernde Wirkung hat.

2.7.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Auswirkungen der zulässigen Bebauung auf das Landschaftsbild sind bereits existent und werden durch die hier betrachteten Planungen nicht verändert. Für das Landschaftsbild relevante Anpassungen der Planung betreffen die vorhandenen/geplanten Grünstrukturen im Plangebiet.

1. Änderung:

⁷ 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.

Die 1. Änderung beinhaltet zwar die teilweise Rücknahme der ursprünglich geplanten, allseitigen Eingrünung (Rücknahme Pflanzgebote im Westen und Süden, Verschmälerung der Pflanzgebote im Norden und Osten), setzt im Gegenzug aber vergleichsweise großflächige Freiflächen im Süden (Fläche für Wald, Grünfläche) zur Sicherung des Bestandes fest. In der Gesamtschau entstehen unter Betrachtung folgender Sachverhalte keine negativen Auswirkungen durch die Planung:

- Rücknahme Pflanzgebot im Süden wird ersetzt durch Sicherung bestehender, im Vergleich zum ursprünglichen Pflanzgebot wesentlicher umfangreicherer Freiflächen bzw. waldähnlicher Strukturen, d. h. eine landschaftliche Einbindung nach Süden wird in sogar in höherem Maße gewährleistet
- Rücknahme Pflanzgebot im Westen hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die visuelle Wirkung der Gewerbeflächen, da die vorhandene Begrünung der Autobahnböschung bis an das Plangebiet heranreicht und für eine ausreichende Einbindung sorgt. Im Südwesten wird zudem die im Plangebiet vorhandene Waldpflanzung dauerhaft als Fläche für Wald festgesetzt. Sie ersetzt und verbreitert damit in Teilen das ursprüngliche Pflanzgebot.
- Verschmälerung des Pflanzgebotes im Osten von 10 m auf jetzt 8 m verursacht keine nennenswerten Einbußen für die Eingrünungswirkung der Pflanzgebote. Auch für einen 8 m breiten Pflanzstreifen mit heimischen Laubsträuchern und Bäumen entsprechend der textlichen Festsetzungen ist eine ausreichende Dichtigkeit und Höhe zu erwarten, die das Gewerbegebiet künftig angemessen landschaftlich einbinden soll.
- Verschmälerung des Pflanzgebotes im Norden von ursprünglich 10 m auf 3 m: Auf 3 m Breite wird allenfalls eine 1- bis 2-reihige Pflanzung von Gehölzen möglich sein, die gegenüber einem 10 m breiten Pflanzstreifen eine geringere eingrünende Wirkung haben. Dennoch entsteht auch mit einem schmalen Gehölzstreifen eine gewisse Sichtverschattung auf die -teils stark technogenen- baulichen Anlagen des Gewerbegebietes.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird bezüglich der bislang noch nicht ungesetzten Pflanzgebote zudem nochmal ein neuer Fokus auf deren Ausgestaltung und Umsetzung gelegt. Während sich der Ursprungs-B-Plan zur Ausgestaltung der Pflanzgebote nicht im Detail festlegt, wird im Zuge der 1. Änderung per textlichen Festsetzungen sichergestellt, dass die Eingrünung als dichter, heimischer Laubgehölzbestand ausgestaltet wird. Mit dem Erhalt der vorhandenen Strukturen im Süden und einer zeitnahen Durchführung der Pflanzverpflichtungen ist davon auszugehen, dass das Gewerbegebiet Wellendorf künftig allseitig angemessen eingegrünt sein wird und vor allem auch in Richtung der unter Landschaftsschutz stehenden Bereiche östlich des Plangebietes keine erheblichen negativen Auswirkungen entfalten wird.

Aufhebungsbereich/FNP-Änderung:

Durch Rücknahme der Bauflächen im Aufhebungsbereich bleibt es ohne negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild beim Status Quo der Landschaftsnutzung (Acker, Gehölze, Wohn-/Gewerbenutzung)

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine Umweltvorsorge im Sinne der Umweltprüfung umfasst gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 d) auch die Berücksichtigung von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern.

Bedeutsame Kulturgüter sind geschützte Kulturdenkmäler wie Bau- und Bodendenkmäler, charakteristische Stadt- und Ortsbilder, historische Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart wie z.B. Landwehren, Wallhecken, Wölbäcker, traditionelle Wegebeziehungen.

Unter sonstigen Sachgütern sind vor allem Güter von besonderer Bedeutung zu verstehen, deren Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegt (z.B. Gebäude, Brücken, Verkehrswege, ggf. bewegliche Gegenstände sowie sonstige funktional oder kulturhistorisch bedeutsame Objekte, die nicht gesetzlich geschützt sind).

2.8.1 Bestandssituation

Besondere Kulturgüter im Sinne von z. B. Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, historischen Ortsbildern oder historischen Kulturlandschaften/Kulturlandschaftsbestandteilen von besonders charakteristischer Eigenart liegen im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vor. Weitere relevante Sachgüter, z. B. im Sinne körperlicher Gegenstände, die Schutznormen oder fachplanerischen Vorgaben unterliegen, befinden sich nicht im Plangebiet.

2.8.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Es sind keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

2.9 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 der Aufnahme in den Schutzgutkatalog steht die eingehende Thematisierung der weiterhin andauernden Flächeninanspruchnahme, die durch Ausweitung von Verkehr und Siedlungsnutzungen Umwelt und noch verbliebene natürliche Lebensräume belastet. Mit dem 30-ha-Ziel der Bundesrepublik Deutschland⁸ 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.

Die vorliegenden Planungen sichern lediglich vorhandene Nutzungen und bereiten keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme vor. Vielmehr wird durch Sicherung vorhandener Grün-/Gehölzstrukturen im Änderungsbereich und einer Rücknahme von Baurechten im Aufhebungsbereich in nennenswertem Flächenumfang eine ursprünglich zulässige Überbauung künftig unterbunden (zum Flächenverhältnis des unbebauten Anteils im Ursprungsplan und in den hier betrachteten Planungen: siehe auch Kapitel 3.3).

2.10 Wechselwirkungen

Im ökosystemaren Wirkungsgefüge bestehen zahlreiche mögliche Schnittstellen und gegenseitige Beeinflussungen zwischen den Schutzgütern der Umweltprüfung wie auch innerhalb von Schutzgütern. Schutzgüter sind demnach nicht isoliert zu betrachten, sondern auch im funktionalen Beziehungsgeflecht der biotischen und abiotischen Schutzgüter im Plangebiet und darüber hinaus.

Das Plangebiet ist zu größeren Flächenanteilen bereits in Nutzung als Gewerbegebiet mit einem hohen Versiegelungsgrad. Wechselwirkungen der abiotischen Faktoren sind damit bereits jetzt erheblich gemindert, ein Mangel an Grünanteilen und Lebensraumstrukturen verringert auch ein Wirkungsgefüge von abiotischen und biotischen Faktoren auf ein Mindestmaß.

Im Bereich der noch unbebauten Flächen im Süden sind v. a. folgende Wechselwirkungen/schutzgutübergreifende Wirkungsketten/-netze von Bedeutung:

- Boden als Pflanzenstandort, Ort der Grundwasserneubildung, Schadstoffpuffer
- Boden/Pflanze mit klimatischer Ausgleichsfunktion
- Boden -> Grundwasserneubildung auf der Fläche
- Pflanze (Gehölze) als Lebensraum
- Pflanze (Gehölze) mit landschaftlich einbindender Wirkung

⁸ 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/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/siedlungs-verkehrsflaeche#textpart-2>, Abruf: 03/2019)

Da es sich bei den vorliegenden Planungen weitestgehend um die Sicherung des Bestandes handelt, sind keine Auswirkungen auf die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und damit auch keine indirekten Wirkungen, kumulativen Auswirkungen und eventuelle Wirkungsverlagerungen zwischen Schutzgütern zu erwarten.

2.11 Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000

siehe Kapitel 1.3.3

2.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen / Störfallrisiken gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB

Ein Belang des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB und Bestandteil der Umweltprüfung sind, unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG, mögliche Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der im Bebauungsplan zulässigen Vorhaben gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen entstehen können. Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen 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 mögliche Auswirkungen zu beschreiben, die dennoch durch die Anfälligkeit der im Bebauungsplan geplanten Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Im Plangebiet und dessen Umfeld bestehen keine Störfallbetriebe (= Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen und bei denen im Falle eines Unfalls schwerwiegende Gefährdungen für Menschen, Tiere oder die Umwelt entstehen können) oder Planungen für Störfallbetriebe.

Die 1. Änderung schließt innerhalb des Plangebietes per textlicher Festsetzung eine Ansiedlung von Störfallbetrieben aus bzw. eine ausnahmsweise Zulässigkeit im GI setzt verpflichtend einen gutachterlichen Nachweis voraus, dass aufgrund der vorhandenen Stoffe und Anlagen sowie störfallverhindernder und störfallbegrenzender Maßnahmen, insbesondere aufgrund geeigneter baulicher Maßnahmen, ein geringerer Abstand zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzung angemessen ist.

Es ist nicht von einer nennenswerten Anfälligkeit der im Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für Unfälle und Katastrophen auszugehen.

2.13 Kumulierung mit benachbarten Vorhaben

Benachbarte Planungen, die mit der vorliegenden Planung so zusammenwirken können, dass sich daraus zusätzliche Umweltauswirkungen ergeben, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt.

2.14 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Neben Auswirkungen auf die o.a. Belange des Umweltschutzes sind gem. BauGB Anlage 1 Nr. 2 b) weitere Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i im Umweltbericht zu betrachten:

Vermeidung von Emissionen: bereits im laufenden Betrieb geregelt, darüber hinausgehend keine weitere Berücksichtigung in der hier betrachteten Bauleitplanung

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern: bereits im laufenden Betrieb geregelt

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie: keine weitere Berücksichtigung in der hier betrachteten Bauleitplanung

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: bereits im laufenden Betrieb geregelt

2.15 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der hier betrachteten Planungen wäre eine weitere bauliche Inanspruchnahme von Bauflächen im Süden des B-Plans Nr. 58 möglich. Mit Ausnahme der dort festgesetzten,

10 m breiten Grünflächen wäre damit eine weitgehende Beseitigung der aktuell auf den unbebauten Flächen vorhandenen Strukturen verbunden. Die Beseitigung zahlreicher Gehölze und der Rückbau der von Gehölzen und Wiese gerahmten Teichanlage sowie die Überbauung von ca. 1,5 ha Ackerfläche gingen mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden (Totalverlust Bodenfunktionen), Wasser (Verringerung der Grundwasserneubildung), Pflanzen/Tiere (erhebliche Gehölzverluste, auch älterer Gehölze, Lebensraumverluste), Klima/Luft (Erweiterung Wärmeinsel, evtl. zusätzliche Emissionen) und Landschaftsbild (Verlust von vorhandenen, gewachsener Grünstrukturen und Freiraum) einher. Auch Konflikte mit den Anforderungen des Artenschutzrechts sind nicht ausgeschlossen. Aufgrund des Alters der Planung erfolgte zudem keine Ausgleichsverpflichtung für diese Eingriffe.

3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen

Gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, Landschaft, biologische Vielfalt) vorrangig zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Die Vermeidung und der Ausgleich⁹ voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen entsprechend der Eingriffsregelung sind gemäß § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum planinternen Ausgleich von Umweltauswirkungen

Die 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Plans Nr. 58 dienen in erster Linie einer Sicherung der vorhandenen Flächennutzung ohne eine weitere Neubebauung vorzubereiten und erfordern ein entsprechend geringes Maß an Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen:

1. Änderung:

Der laufende Gewerbebetrieb findet in bereits vorhandenen baulichen Anlagen statt und unterliegt Genehmigungsauflagen mit auswirkungsmindernder Funktion.

Zusätzliche bau- und anlagenbedingte Auswirkungen sind vorerst nicht zu erwarten. Sollte es zukünftig im Bestand zu baulichen Veränderungen kommen, macht der B-Plan in seiner 1. Änderung Vorgaben für ein Mindestmaß an landschaftlicher Einfügung des Gewerbegebietes:

- Regelung zu maximalen baulichen Höhen
- örtliche Bauvorschriften zur Ausführung von Einfriedungen und Werbeanlagen
- Vorgaben zu zulässigen Geländeaufschüttungen
- Eingrünung im Norden und Osten (Grünfläche mit Pflanzgebot) sowie Bestandssicherung der Grünstrukturen im Süden (Fläche für Wald, Grünfläche). Diese Maßnahmen dienen -v. a. vor dem Hintergrund der prinzipiellen Zulässigkeit einer 100 %-igen Versiegelung auf den GE- und GI-Flächen- zudem der Aufrechterhaltung ökologischer Werte im Plangebiet. Die Pflanzmaßnahmen waren bereits Bestandteil der Ursprungsplanung. Eine ordnungsgemäße Umsetzung im Zuge der 1. Änderung sollte nunmehr durch die Gemeinde sichergestellt werden.
- Pflanzgebot Stellplatzbäume für neue/zusätzliche Stellplatzflächen

⁹ Gemäß § 200a BauGB umfassen in der Bauleitplanung Darstellungen für Flächen zum Ausgleich und Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch Ersatzmaßnahmen.

Betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich vornehmlich durch verschiedene Emissionen. Über bestehende Genehmigungsaufgaben hinaus regelt der Bebauungsplan weitere Erfordernisse, die sich u. a. aus den aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen ergeben:

- Schutzgut Mensch: Festlegung von Lärmpegelbereichen aufgrund von Verkehrslärmimmissionen
- Schutzgut Mensch: Ausschluss von Betriebsleiterwohnen im GI
- Schutzgut Mensch: Ausschluss von Störfallbetrieben (im GI ausnahmsweise Zulässigkeit von Störfallbetrieben unter Auflagen) und Betrieben, deren Emissionen Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Nutzungen zur Folge haben können (nach Abstandserlass NRW);
- Schutzgut Tiere/allgemeiner Artenschutz: Verwendung einer naturverträglichen Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Tiere.

Im Falle künftiger Neubauten sind Belange des Baum- und Artenschutzes zu berücksichtigen, die nicht unmittelbar mit den Festsetzungen der Bauleitplanung zusammenhängen. Der B-Plan in der Fassung der 1. Änderung weist aber zur Sensibilisierung auf die wesentlichen Sachverhalte (Baumschutz, zeitliche Vorgaben bei Gehölzarbeiten/-beseitigungen, Artenschutz bei Gebäudeabrissen/-sanierungen) hin.

Aufhebungsbereich/FNP-Änderung:

Die Teilaufhebung nimmt Baurechte zurück und schlägt den Geltungsbereich wieder dem Außenbereich zu. Diese Planung erfordert weder Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen noch einen Ausgleich.

3.2 Eingriffsbilanzierung

Mit den hier betrachteten Planungen werden keine neuen Baurechte geschaffen, sondern vielmehr Baurechte zurückgenommen. Es werden somit keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Mögliche Auswirkungen auf den Zustand von Natur und Landschaft durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 58 könnten folgenden Anpassungen gegenüber der Ursprungsplanung zugeschrieben werden:

- Erhöhung der GRZ von 0,8 auf 1,0.
- Rücknahme der 10 m breiten randlichen Grünflächen im Süden und Westen und die Verkleinerung der randlichen Grünflächen im Osten und Norden.

Hierzu sind folgende Feststellungen zu treffen:

Die Erhöhung der GRZ bringt faktisch keine Zulässigkeit einer erhöhten Versiegelung, nach der zum Satzungsbeschluss des B-Plans Nr. 58 gültigen Baunutzungsverordnung Nebenanlagen nicht auf die GRZ angerechnet wurden und somit nach den damaligen Maßgaben der BauNVO bereits eine vollständige Bebauung der GE-/GI-Flächen möglich gewesen wäre.

Der teilweisen Rücknahme von Grünflächen mit Pflanzgeboten zur Eingrünung des Gewerbegebietes wird im Süden des Änderungsbereiches die Neufestsetzung einer Fläche für Wald sowie die flächige Festsetzung einer Grünfläche im Bereich eines vorhandenen Teiches mit Gehölzbestand gegenübergestellt. Der Anteil an unbebauten Grün-/Waldflächen wird damit sogar erhöht:

Tab.: Gegenüberstellung Freiflächenanteile im Geltungsbereich der 1. Änderung

Nutzungsart	Fläche m ²	Versiegelung m ²	Freifläche m ²	Versiegelung %	Freifläche%
Ursprungsplanung B-Plan Nr. 58 (Teilfläche Änderungsbereich)*					
Gewerbegebiet	27.715	27.715		36,31	
Industriegebiet	36.833	36.833		48,26	
Verkehrsfläche	3.258	3.258		4,27	

Nutzungsart	Fläche m ²	Versiege- lung m ²	Freifläche m ²	Versiege- lung %	Frei- fläche%
Grünfläche	8.522		8.522		11,16
	76.328	54.896	21.432	88,84	11,16
1. Änderung B-Plan Nr. 58*					
Gewerbegebiet GE GRZ 1,0	45.233	45.233		59,26	
Industriegebiet GI GRZ 1,0	13.940	13.940		18,26	
Straßenverkehrsfläche öffentlich	2.724	2.724		3,57	
Grünfläche öffentlich	539		539,0		0,71
Grünfläche privat	7.130		7.130,0		9,34
Fläche für Wald	6.762		6.762,0		8,86
	76.328	61.897	14.431	81,09	18,91

*Werte entsprechend GIS-gestützter Flächenermittlung der Ursprungsplanung im Teilbereich der 1. Änderung

**Werte entsprechend Flächenaufstellung zur Planzeichnung der 1. Änderung

Die 1. Änderung führt entsprechend den obigen Flächenaufstellungen zu einer Erhöhung der Freiflächenanteile im Geltungsbereich.

Die Aufhebung führt aufgrund der Rücknahme von Baurechten zu einer Rücknahme umfangreicher potentieller Bauflächen in einer Größenordnung von rund 2,5 ha:

Tab.: Flächenaufstellung Ursprungsplanung im Aufhebungsbereich*

Nutzungsart	Fläche m ²	Versiege- lung m ²	Freifläche m ²	Versiege- lung %	Frei- fläche%
Gewerbegebiet	23.383	23.383		80,55	
Verkehrsfläche	1.910	1.910		6,58	
Grünfläche	3.737		3.737		12,87
	29.030	25.293	3.737	87,13	12,87

*Werte entsprechend GIS-gestützter Flächenermittlung der Ursprungsplanung im Teilbereich der 1. Änderung

Abzüglich der vorhandenen Bebauung im Bereich der Adressen *Schluchtweg* 9 und 10 (Gebäude, Hofflächen, Zufahrten mit einer Gesamtfläche von ca. 3.800 m²) wird damit eine Fläche von > 2 ha für eine Neubebauung zurückgezogen und bleibt dem Naturhaushalt erhalten.

Bei Umsetzung der Planungen ist jeweils von einer deutlichen Positiv-Bilanz für Natur und Landschaft auszugehen.

3.3 Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die hier betrachteten Planungen der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Plans Nr. 58 modifizieren vorhandenes Planungsrecht mit dem Ziel, reale Verhältnisse und Planrecht in Einklang zu bringen. Während die Aufhebung (einschl. FNP-Änderung) Baurechte zurücknimmt, die seit nunmehr > 40 Jahren nicht ausgeschöpft wurden, passt die 1. Änderung das Planrecht an bestehende Verhältnisse an.

Alternative Konzeptplanungen für eine geplante Bebauung stehen daher nicht zur Debatte. Folgende alternative Planungsmöglichkeiten sind realistisch zu betrachten:

- Nullvariante, d. h. Beibehaltung des Status Quo
- Änderung des B-Plans Nr. 58 ohne Teilaufhebung, siehe Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung (Ausweisung der Flächen im jetzigen Aufhebungsbereich als WAMI, Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Wald, Grünfläche)

Eine ausführliche (städtebauliche) Betrachtung dieser alternativen Planungsmöglichkeiten erfolgt in den jeweiligen Begründungstexten.

Aus Umweltsicht sind die hier betrachtete Variante (Änderung und Teilaufhebung) oder die Änderung für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 58 zu bevorzugen, da sie ein erhebliches Maß an Flächenneuanspruchnahme zurücknehmen und vorhandene Freiraumstrukturen erhalten.

4. Zusätzliche Angaben

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

Der Umweltbericht wurde auf Grundlage eigener Ortsbegehungen, verschiedener Fachgutachten und der Auswertung vorhandener Daten sowie unter Anwendung verschiedener Arbeitshilfen erstellt. Es bestanden keine nennenswerten Schwierigkeiten bei der Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes.

4.2 Referenzliste der verwendeten Quellen

Zu Grunde liegende Fachgutachten:

Immissionsschutz-Gutachten – Schalltechnische Untersuchung zur wesentl. Änderung des Betriebes der Firma Häder GmbH, Normec uppenkamp GmbH, Stand: 20.11. 2023,

Fachbeitrag Schallschutz (Gewerbelärm, Detailbetrachtung) zum Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ 1. Änderung, Projekt-Nr. 24-070-01-083-01, RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand: 27.07.2025

Schalltechnische Zusatzberechnung mit GI zum Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ 1. Änd., RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand: 27.07.2025

Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm) für 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“, RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand: 25.08.2025

Geruchtechnischer Bericht Nr. G23170.1/06 über die Ermittlung der Gesamtzusatzbelastung am Geruchsimmissionen in der Umgebung des Betriebes GRANNEX Recycling-Technik GmbH & Co. KG Hilter, Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, Stand: 20.12.2023

Verwendete Datenquellen und Arbeitsgrundlagen:

(Abruf Internetquellen soweit nicht anders angegeben: 09-10/2025)

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 März 2021, korrigierte Fassung 2023; 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).

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE: NIBIS Kartenserver: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/> Themenkarten: Geologische Karte 1 : 50.000, Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 mit Auswertekarten (Bodenfruchtbarkeit, Bodenwasserhaushalt, Bodenverdichtung, Standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit, Suchräume für schutzwürdige Böden in Niedersachsen), 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, Mittlere jährliche Grundwasserneubildung für den 30-jährigen Zeitraum 2021-2050/2031-2060/2071-2100, Klimaschutz-Szenario (RCP2.6)), Böden als Ausgleichkörper im Wasserhaushalt (AKWH) (1991-2020), Kulturdenkmale in Niedersachsen

LANDKREIS OSNABRÜCK (2004): Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück von 2004: <https://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver?project=rrp&client=flexjs&user=gast> sowie Neufassung im Entwurf 2025: <https://nc.lkos.de/index.php/s/jtfsA7kGSyTLoJY>

LANDKREIS OSNABRÜCK (2023): Landschaftsrahmenplan Landkreis Osnabrück

LANDKREIS OSNABRÜCK: Umweltatlas des Landkreises Osnabrück: <https://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver?project=ua&client=core>

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Denkmalatlas Niedersachsen <https://denkmalatlas.niedersachsen.de>

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ: Umweltkarten Niedersachsen: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Basisdaten&bgLayer=TopographieGrau>

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ: Niedersächsisches Klimainformationssystem (NIKLIS): <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/niklis/>

4.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gegenstand des Monitoring gemäß § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen durch Umsetzung der Planung. Mit Hilfe des Monitorings sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig erkannt und abgewendet werden. Auch Vollzugsdefizite in der ordnungsgemäßen Durchführung und Entwicklung der geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen stehen mit unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen in Verbindung und sollten dem Überwachungskonzept obliegen. Verantwortlich für die frühzeitige Erkennung nachteiliger Umweltauswirkung bei Plandurchführung ist die Gemeinde.

Monitoring ist lediglich im Bereich der 1. Änderung erforderlich. Im Rahmen des vorliegenden Vorhabens vorrangig zu beobachten ist die Einhaltung von Emissionswerten. Im Hinblick auf Geruchsmissionen erfolgen bereits im dreijährigen Turnus Nachweise zur Einhaltung von Immissionswerten des behördlichen Genehmigungsbescheides aus dem Jahr 1996.

Im Übrigen wird zur möglichst frühzeitigen Abwendung eventueller unvorhergesehener Umweltauswirkungen auf die Bringschuld der Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verwiesen, die nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens mittels bestehender ÜberwachungsROUTINEN und/oder im Falle von Auffälligkeiten entsprechende Hinweise an die Gemeinde weiterleiten sollen, sobald sie nachteilige Umweltauswirkungen bemerken. Erhält die Gemeinde davon Kenntnis, wird sie mit geeigneten Maßnahmen darauf reagieren.

Neben der Überwachung unvorhergesehener Auswirkungen soll an dieser Stelle ergänzend auf die ordnungsgemäße Umsetzung der bauplanungsrechtlichen Vorgaben zur Eingrünung des Gewerbegebietes hingewiesen werden. Zu diesem Zweck überprüft die Gemeinde mit Inkrafttreten der 1. Änderung die ordnungsgemäße Durchführung der ausstehenden Pflanzgebote im nördlichen und östlichen Randbereich.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Hilteraner Ortsteil Wellendorf besteht östlich der geschlossenen Siedlung seit mehreren Jahrzehnten ein kleinflächiges Gewerbegebiet beidseitig des *Schluchtweges*. Das Gewerbegebiet liegt unmittelbar östlich der BAB 33 und südlich der K 333 *Iburger Straße* und umfasst im Wesentlichen zwei größere Betriebe (Recyclingbetrieb, Zeltverleih). Für das Gebiet existiert mit dem Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ aus dem Jahr 1981 gültiges Bauplanungsrecht, das im Wesentlichen Gewerbegebietsflächen, Industriegebietsflächen, Verkehrsflächen (*Schluchtweg*) und Grünflächen (allseitig 10 m breite randliche Eingrünung) festsetzt. Die Erschließung und bauliche Bestückung des Gewerbegebietes weichen von den Vorgaben des Bebauungsplans (B-Plans) ab, im Süden wurden seit Inkrafttreten auf ca. einem Drittel des Geltungsbereiches die Baurechte nicht gezogen.

Die Gemeinde Hilter a.T.W. beabsichtigt eine Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung an die realen Verhältnisse und unter Beachtung der aktuellen Anforderungen des Immissionsschutzes. Die Anpassung wird über zwei Verfahren vorgenommen. Für den bereits bebauten nördlichen Teil und dortige Grünstrukturen erfolgt die 1. Änderung des B-Plans Nr. 58, für einen unbebauten Teilbereich im Südosten des B-Plans Nr. 58 erfolgt eine Teilaufhebung des B-Plans Nr. 58, so dass diese Freiflächen einschließlich einem Wohngrundstück sowie einem Wohn- und Gewerbegrundstück wieder dem Außenbereich zugeschlagen werden.

Während der nördliche, bereits erschlossene Teilbereich des B-Plans Nr. 58 nahezu vollständig überbaut ist und entsprechend geringe ökologische Qualitäten aufweist, bestehen im Süden verschiedene Grünflächen und Freiraumstrukturen mit allgemeinen Wertigkeiten für Natur und Landschaft.

1. Änderung:

Der Geltungsbereich der 1. Änderung sichert die vorhandene Bebauung (Gewerbegebiete/Industriegebiet), den vorhandenen Verlauf des *Schluchtweges* sowie eine Grünfläche mit einer gehölzsumfassten Teichanlage im Südosten (private Grünfläche) und einen gehölzgeprägten Freiraum im Südwesten (Fläche für Wald). Gleichzeitig nimmt er entlang der westlichen Plangebietsgrenze das vormalige Pflanzgebot auf einer privaten Grünfläche zurück und verschmälert die Grünflächen mit Pflanzgebot im Norden deutlich und im Osten geringfügig.

Auswirkungen der Planung: Umweltrelevante Anpassungen betreffen im Wesentlichen die Rücknahme von Pflanzgeboten zur Eingrünung. Eine Eingrünung bleibt trotz der Anpassungen gewährleistet, im Süden durch die neu ausgewiesenen, deutlich größer dimensionierten Freiflächen (Fläche für Wald, private Grünfläche mit Teich), im Westen durch den Gehölzstreifen entlang der unmittelbar benachbarten Autobahn, im Osten durch einen um 2 m nur geringfügig verkleinerten Pflanzstreifen und im Norden durch einen zwar sehr schmalen, aber auch in Form einer einreihigen Gehölzreihe wirksamen Pflanzstreifen. Eine Gegenüberstellung des Freiflächenanteils der Ursprungsplanung und der 1. Änderung zeigt, dass die hier betrachtete Planung zu einer Erhöhung des Freiflächenanteils führt. Eine Kompensation ist nicht erforderlich. Emissionsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nachgewiesenermaßen unerheblich (Geruch) bzw. ausreichend minderbar (Lärm).

Aufhebung/FNP-Änderung:

Die Aufhebung des B-Plans Nr. 58 nimmt in einem südöstlichen, rund 2,9 ha umfassenden Teilbereich Baurechte zurück und führt die vorhandenen Freiraumstrukturen sowie die dort vorhandenen Grundstücke (Wohnen bzw. Wohnen und Gewerbe) wieder dem Außenbereich zu (analog gilt dies für den Bereich der FNP-Änderung). Die damit einhergehende Bewahrung des Status Quo führt gegenüber der Ursprungsplanung zu einer Verbesserung aus Umweltsicht.

Gemeinde Hilter a.T.W., den

Der Bürgermeister

.....
(Marc Schewski)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 11. Dezember 2025
Su-212.060

.....
(Der Bearbeiter)

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