



# Gemeinde Hilter a.T.W.

Landkreis Osnabrück  
OT Wellendorf

## **Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ Teilaufhebung**

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

### **Abwägung**

Einstellung der im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ 1. Änderung vorgetragenen Eigentümerinteressen



#### **Ingenieure + Planer**

Infrastruktur und Stadtentwicklung  
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur  
Straßenbau · Verkehr  
Landschaftsplanung  
Stadtplanung  
Ingenieurvermessung  
Geoinformationssysteme

## **Inhaltsverzeichnis**

**Seite**

<b>A.</b>	<b>EINSTELLUNG DER IM BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. 58 „GEWERBEGEBIET WELLENDORF“ 1. ÄNDERUNG VORGETRAGENEN EIGENTÜMERINTERESSEN</b>	<b>3</b>
1.	Bürger/in aus dem Plangebiet	3
2.	Bürger/in aus dem Plangebiet	7
3.	Bürger/in aus dem Plangebiet	11

## A. EINSTELLUNG DER IM BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. 58 „GEWERBEGEBIET WELLENDORF“ 1. ÄNDERUNG VORGETRAGENEN EIGENTÜMERINTERESSEN

### 1. Bürger/in aus dem Plangebiet vom 04.01.2024

Aus der frühzeitigen Beteiligung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ 1. Änderung

hiermit widerspreche ich der o.g. Änderung des Bebauungsplanes für mein Grundstück am Schluchtweg 9 in Wellendorf, und beantrage die als " Fläche für Landwirtschaft" ausgewiesene Fläche als Gewerbefläche zu belassen.

Die vorgesehene Änderung zur " Fläche für Landwirtschaft " hätte einen erheblichen Wertverlust zur Folge und nähme mir und meiner Familie die Möglichkeit, die Fläche in Zukunft gewerblich zu nutzen.

Alternativ wäre auch die Änderung zum " Mischgebiet " für mich vorstellbar.

Ich erwarte eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes.

Bitte bestätigen sie mir den Empfang dieses Widerspruchs.

### Beschlussvorschlag:

Die nebenstehende Stellungnahme wurde im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ 1. Änderung eingereicht. Aufgrund der Zweiteilung – Fortführung Änderung im nördlichen Bereich und Teilaufhebung im südlichen Bereich – befinden sich die Liegenschaften des Einwenders / der Einwenderin nunmehr im Bereich der Teilaufhebung, sodass die Stellungnahme in dieses Verfahren eingestellt wird.

Als Planbetroffene/r besitzt der/die Einwender/in grds. ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass die ortsrechtlichen Festsetzungen des Plans nicht ohne Berücksichtigung ihrer Belange geändert werden. Im Rahmen der planerischen Abwägung muss das private Interesse am Erhalt der bestehenden baulichen Nutzungsrechte mit den öffentlichen Interessen an der gewollten städtebaulichen Neuordnung abgewogen werden. (Vgl. OVG NRW vom 09.10.2017 – 2 D 98 / 15.NE). Auf einen Fortbestand einer nunmehr über 40 Jahre alten Planung besteht allerdings kein Rechtsanspruch, wohl jedoch an die sachgerechte Abwägung.

Der Planung liegen unterschiedliche Interessen zugrunde. Dieses sind insb.:

1. Interessen des Eigentümers / der Eigentümer in
  - Fortführung der bisher ausgeübten Nutzungen (Tischlerei und Wohnnutzung)
  - Erhalt der bestehenden Baurechte um Bebauungsmöglichkeiten auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erhalten
  - Erhalt des Grundstücks-/Verkehrswertes
2. Gemeindliche Interessen
  - Beseitigung einer geplanten „Gemengelage“ mit dem Ziel, die faktisch seit „jeher“ vorhandenen Nutzungen zu erhalten
  - Gewährleistung von Sicherheit und Ordnung (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Verkehrssicherheit)

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Umweltschutz (Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes)</li><li>• Stärkung des Wirtschaftsstandortes durch eine bedarfsgerechte Neuverortung von Bauflächen im Rahmen der FNP-Neuaufstellung</li></ul> <p>3. Gesamtgesellschaftliche Interessen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Umwelt- und Klimaschutz (Erhalt von wertvollen Landschaftselementen, Kaltluftentstehungsflächen, Lebensräumen für Flora und Fauna, natürlichen Bodenfunktionen etc.)</li><li>• Nahrungsmittelsicherheit (Erhalt von Landwirtschaftsflächen)</li></ul> <p>4. Anwohnerinteressen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse und Verbesserung der Geruchs- und Geräuschbelastung</li></ul> <p>Aufgabe der Gemeinde ist es, die städtebauliche Ordnung zu leiten und die sich divergierenden Interessen gegeneinander und untereinander abzuwägen.</p> <p>Mit Inkrafttreten dieser Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ werden sämtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich aufgehoben. Damit wird die tatsächlich vorhanden (landwirtschaftliche) Nutzung in diesem Bereich dauerhaft gesichert und sind Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches zukünftig nach § 35 BauGB zu beurteilen. Für den/die im Plangebiet liegende/n Eigentümer/in und seiner/ihrer Nutzungen hat dies zur Folge, dass gem. § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen grds. möglich ist:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,</li><li>• die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und</li><li>• bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird,</li></ul> <p>und bauliche Erweiterungen eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes gem. § 35 Abs.4 Nr. 6 BauGB grds. möglich sind, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen sind.</p>
--	--

Mit der Verfolgung der Planungsziele werden die umfassend eingeräumten und bisher nicht ausgeschöpften gewerblichen Baurechte auf der Fläche des Eigentümers genommen, gleichzeitig bleiben aber angemessene bauliche Entwicklungen gem. § 35 Abs. 4 BauGB möglich.

Die vorh. Nutzungen wurden vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ genehmigt. Nutzungsänderungen und bauliche Erweiterungen wurden seitdem nicht mehr durchgeführt. Konkrete Erweiterungsabsichten wurden nicht vorgetragen und sind nach Kenntnis der Verwaltung auch nicht zu erwarten. Mit der Nutzungsaufgabe der Tischlerei Wamhoff (Schluchtweg 9) im Jahr 2021 (Abmeldung 08/2023) und der Verpachtung an den Tischlereibetrieb Gläser im Januar 2024 ist -bei Aufrechterhaltung des Ursprungsplanes- die Wohnnutzung für den ehemaligen Betriebsinhaber unzulässig / wieder auf Bestandsschutz zurückgefallen.

Durch die Teilaufhebung bleibt mit Nutzungsaufgabe der Tischlerei die Wohnnutzung dauerhaft zulässig. Ebenfalls bleibt eine Erweiterung der Wohnnutzung sowie des Tischlereibetriebes entsprechend § 35 Abs. 4 BauGB zulässig. Folglich erfährt der/die Eigentümer/in keine unverhältnismäßigen Einschränkungen in seiner/ihrer bisher ausgeübten Nutzung.

Im Falle der Beibehaltung der Baurechte (Staus Quo) ist von einer Flächenveräußerung an die nördlich der Teilaufhebung liegenden Flächeneigentümer und einer perspektivischen Ausweitung der gewerblichen Nutzung auszugehen. Diese Nutzungsintensivierung hätte zur Folge, dass

- die bestehende Gemengelage aufrecht erhalten würde und Nutzungskonflikte mit Blick auf die im Plangebiet und umliegende Wohnnutzung (Schluchtweg 9/10 sowie die Wohnnutzung in der Erichshöhe und der geplanten Wohnnutzung im Bereich zum Packsholz) bestehen bliebe/geniert/verschärft würde
- eine (gewerbliche) Verkehrszunahme insb. im Bereich Schluchtweg - und je nach Gewerbe auch innerhalb der Ortslagen Wellendorf und Borgloh - erfolgen würde und damit eine Konfliktzunahme im Plangebiet wie auch außerhalb anzunehmen wäre, da die im Ursprungsplan vorgesehene Erschließung nicht umgesetzt wurde und vor dem Hintergrund der tatsächlichen Bebauungsverhältnisse auch nur noch schwerlich umsetzbar wäre (siehe auch Stellungnahme AI Nr. 50 1. Änderung)
- eine sehr umfangreiche Flächeninanspruchnahme mit einer Versiegelungsrate von 100% und einschließlich Beseitigung sämtlicher

	<p>Gehölzbestände möglich wäre, die entsprechende nachteilige Umweltauswirkungen mit sich brächte</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• die gemeindlichen und gesamtgesellschaftlichen Interessen nicht ausreichend berücksichtigt würden, da insb. eine bedarfsgerechte Neuverortung von Bauflächen im Rahmen der FNP-Neuaufstellung nicht möglich wäre</li></ul> <p>Die Rücknahme der im Ursprungsplan umfangreich festgesetzten Bauflächen geht unstrittig mit einem geringeren Bodenrichtwert/Verkehrswert einher. Allerdings wurde mit der Ursprungsplanung auch ein Wertzuwachs generiert, von welchem bis heute kein Gebrauch gemacht wurde und der Gemeinde gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten an anderer Stelle nimmt, da hier Flächenkontingente gebunden werden.</p> <p>Aufgrund des zunehmenden Nutzungsdrucks und der daraus resultierenden Wertsteigerung von Landwirtschaftsflächen verbleibt dem/der Eigentümer/in eine Fläche, die weiterhin die seit jeher und tatsächlich ausgeübten Nutzung zulässt. Folglich entstehen zwar Verluste im Buchwert, diese dürften jedoch nur geringe bis keine Auswirkungen auf den realen Ertrag / das reale Ergebnis haben. Diesem nachteiligen Effekt stehen aber auch positive Effekte gegenüber, da sich die Grundsteuer, die bei einer landwirtschaftlichen Fläche geringer ausfällt, als bei einer Baulandfläche, reduziert.</p> <p>Mit der Rücknahme wird zum Einen auf die heutigen gesamtgemeindlichen Anforderungen und Interessen und vom Planungsrecht abweichenden Entwicklungen reagiert, zum Anderen Fehlentscheidungen aus der Vergangenheit (Überplanung von Wohnnutzung) korrigiert und planerische Gemengelagen beseitigt. Dies vermag mit einem Wertverlust bei einem Einzelnen einhergehen, jedoch ist die Gemeinde dazu angehalten, einem Planerfordernis nachzukommen und kann im Sinne der Sozialbindung eine solche Rücknahme unter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange verhältnismäßig sein.</p> <p><b>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
--	---

<b>2. Bürger/in aus dem Plangebiet</b> vom 09.01.2024	
<p>Aus der frühzeitigen Beteiligung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ 1. Änderung</p> <p>als betroffener Grundstückseigentümer möchte ich eine Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplan abgeben:</p> <p>grundsätzlich findet die Änderung des Bebauungsplanes meine Zustimmung. Der derzeitige Bebauungsplan ist meiner Meinung nach nicht mehr zeitgemäß, insbesondere ist eine Verkehrserschließung des südlichen Bereiches kaum machbar. Mir ist allerdings bekannt, dass es von anderen betroffenen Eigentümer Bedenken bezüglich eines Wertverlustes ihrer Grundstücke (Gemarkung 102/8 und 100) gibt. Ich wäre bereit, einen gewissen Wertverlust in Kauf zu nehmen. Sollte es jedoch angedacht werden, die Grundstücke 102/8 und 100 aus der Änderung herauszunehmen und als Gewerbegebiet zu belassen muss auch ich beantragen mein Grundstück weiterhin als Gewerbegebiet auszuweisen. Die entstehende Wertminderung ist ansonsten für mich nicht mehr tragbar.</p> <p>Ich bitte um Eingangsbestätigung! <i>ur. per E-Mail 10.1.2024 ✓</i></p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Die nebenstehende Stellungnahme wurde im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ 1. Änderung eingereicht. Aufgrund der Zweiteilung – Fortführung Änderung im nördlichen Bereich und Teilaufhebung im südlichen Bereich – befinden sich die Liegenschaften des Einwenders / der Einwenderin nunmehr zum Teil im Bereich der Teilaufhebung, sodass die Stellungnahme in dieses Verfahren eingestellt wird.</p> <p>Als Planbetroffene/r besitzt der/die Einwender/in grds. ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass die ortsrechtlichen Festsetzungen des Plans nicht ohne Berücksichtigung ihrer Belange geändert werden. Im Rahmen der planerischen Abwägung muss das private Interesse am Erhalt der bestehenden baulichen Nutzungsrechte mit den öffentlichen Interessen an der gewollten städtebaulichen Neuordnung abgewogen werden. (Vgl. OVG NRW vom 09.10.2017 – 2 D 98 / 15.NE). Auf einen Fortbestand einer nunmehr über 40 Jahre alten Planung besteht allerdings kein Rechtsanspruch, wohl jedoch an die sachgerechte Abwägung.</p> <p>Der Planung liegen unterschiedliche Interessen zugrunde. Dieses sind insb.:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Interessen des Eigentümers / der Eigentümer in<ul style="list-style-type: none"><li>• Fortführung der bisher ausgeübten Nutzungen (Wohnnutzung)</li><li>• Erhalt des Grundstücks-/Verkehrswertes</li></ul></li><li>2. Gemeindliche Interessen<ul style="list-style-type: none"><li>• Beseitigung einer geplanten „Gemengelage“ mit dem Ziel, die faktisch vorhandenen Nutzungen zu erhalten</li><li>• Gewährleistung von Sicherheit und Ordnung (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Verkehrssicherheit)</li><li>• Umweltschutz (Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes)</li><li>• Stärkung des Wirtschaftsstandortes durch eine bedarfsgerechte Neuverortung von Bauflächen im Rahmen der FNP-Neuaufstellung</li></ul></li></ol>

### 3. Gesamtgesellschaftliche Interessen

- Umwelt- und Klimaschutz (Erhalt von wertvollen Landschaftselementen, Kaltluftentstehungsflächen, Lebensräumen für Flora und Fauna, natürlichen Bodenfunktionen etc.)
- Nahrungsmittelsicherheit (Erhalt von Landwirtschaftsflächen)

### 4. Anwohnerinteressen

- Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse und Verbesserung der Geruchs- und Geräuschbelastung

Aufgabe der Gemeinde ist es, die städtebauliche Ordnung zu leiten und die sich divergierenden Interessen gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Mit Inkrafttreten dieser Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ werden sämtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich aufgehoben. Damit wird die landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich dauerhaft gesichert und sind Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches zukünftig nach § 35 BauGB zu beurteilen. Für den/die im Plangebiet liegende/n Eigentümer/in und seiner/ihrer Nutzungen hat dies zur Folge, dass gem. § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen grds. möglich ist:

- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird,

und bauliche Erweiterungen eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes gem. § 35 Abs.4 Nr. 6 BauGB grds. möglich sind, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen sind.

Mit der Verfolgung der Planungsziele werden die umfassend eingeräumten und bisher nicht ausgeschöpften gewerblichen Baurechte auf der Fläche des Eigentümers genommen, gleichzeitig bleiben aber angemessene bauliche Entwicklungen gem. § 35 Abs. 4 BauGB möglich.

Mit Datum vom 15.11.1990 (Baugenehmigung Nr. 4765/90) wurde unter der Annahme, dass sich das Vorhaben im Außenbereich befindet, eine zweite Wohnung im Dachgeschoss genehmigt. Eine solche Nutzung wäre gemäß Ursprungsplan jedoch unzulässig gewesen, da das Grundstück in einem

festgesetzten Gewerbegebiet liegt und es sich nicht um eine Wohnung für Betriebsinhaber, -leiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen handelt.

Konkrete Erweiterungsabsichten, insb. gewerblicher Art, wurden nicht vorgetragen und sind nach Kenntnis der Verwaltung auch nicht zu erwarten.

Mit der Verfolgung der Planungsziele werden zwar die gewerblichen Baurechte auf der Fläche des Eigentümers genommen, aber auch die ausgeübte (Wohn-) Nutzung, die in einem Gewerbegebiet unzulässig ist, zumindest wenn es sich nicht um eine Wohnung für Betriebsinhaber, -leiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen handelt, dauerhaft ermöglicht. Dieses ist vorliegend der Fall.

Folglich erfährt der/die Eigentümer/in keine unverhältnismäßigen Einschränkungen in seiner/ihrer bisher ausgeübten Nutzung und steht der „Legalisierung“ der Wohnnutzung, mit welcher i. d. R. auch ein höherer Verkehrswert einhergeht, dem Verlust der Gewerbefläche gegenüber, sodass voraussichtlich gar kein Wertverlust gegeben ist oder der mögliche Wertverlust zumindest reduziert wird.

Im Falle der Beibehaltung der Baurechte (Staus Quo) ist davon auszugehen, dass die auf dem Grundstück faktisch vorhandene Wohnnutzung auch zukünftig weiter ausgeübt wird. Mit dem perspektivisch anzunehmenden Eintritt einer gewerblichen Bebauung der Flurstücke 100, 102/7 und 102/8 würde/n

- die bestehende Gemengelage aufrecht erhalten und die auf dem Grundstück ausgeübte Wohnnutzung weiter auf den Schutzstatus Gewerbe reduziert
- die Nutzung auf den Bestandsschutz reduziert, sodass bauliche Entwicklungen außerhalb einer gewerblichen Nutzung – zu welcher sich das Grundstück im Prinzip nur eingeschränkt eignet – unzulässig bleiben
- eine sehr umfangreiche Flächeninanspruchnahme mit einer Versiegelungsrate von 100% und einschließlich Beseitigung sämtlicher Gehölzbestände möglich, die entsprechende nachteilige Umweltauswirkungen mit sich brächte
- die gemeindlichen und gesamtgesellschaftlichen Interessen nicht ausreichend berücksichtigt, da insb. eine bedarfsgerechte Neuverortung von Bauflächen im Rahmen der FNP-Neuaufstellung nicht möglich wäre

Mit der Rücknahme wird zum Einen auf die heutigen gesamtgemeindlichen Anforderungen und Interessen und vom Planungsrecht abweichenden Entwicklungen reagiert, zum Anderen Fehlentscheidungen aus der Vergangenheit (Überplanung von Wohnnutzung) korrigiert und planerische Gemengelagen beseitigt. Dies vermag mit einem Wertverlust bei einem Einzelnen einhergehen, jedoch ist

		<p>die Gemeinde dazu angehalten, einem Planerfordernis nachzukommen und kann im Sinne der Sozialbindung eine solche Rücknahme unter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange verhältnismäßig sein.</p> <p><b>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
--	--	---

<p><b>3. Bürger/in aus dem Plangebiet</b> vom 24.01.2024</p>	
<p>a) Auszüge aus der frühzeitigen Beteiligung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ 1. Änderung</p> <p>Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ würde, sollte sie wie im Entwurf vorliegend als Satzung beschlossen werden, die heute bestehenden Baurechte auf den Grundstücken im Plangebiet massiv beschneiden, den Fortbestand des Gebietes als Gewerbe- und Industriestandort in Frage stellen und damit tief in die geschützten Eigentümerbelange unserer Mandanten eingreifen.</p> <p>Städtebauliche Gründe, die eine solch grundlegende Veränderung der planungsrechtlichen Situation und die damit einhergehenden erheblichen Wertverluste der betroffenen Flächen rechtfertigen könnten, finden sich in der Planbegründung nicht und sind auch im Übrigen nicht ersichtlich. Damit läuft die Planung, die ohne jede Abstimmung mit den Planbetroffenen vorangetrieben worden ist, auf einen offensichtlichen Abwägungsfehler zu. Insofern regen wir dringend an, den Planentwurf zu überdenken.</p> <p>Im Einzelnen:</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Auf einen Fortbestand einer nunmehr über 40 Jahre alten Planung besteht kein Rechtsanspruch, allerdings besitzen Planbetroffene regelmäßig ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass die ortsrechtlichen Festsetzungen des Plans nicht ohne Berücksichtigung ihrer Belange geändert werden. Im Rahmen der planerischen Abwägung muss das private Interesse am Erhalt der bestehenden baulichen Nutzungsrechte mit den öffentlichen Interessen an der gewollten städtebaulichen Neuordnung abgewogen werden. (Vgl. OVG NRW vom 09.10.2017 – 2 D 98 / 15.NE)</p> <p>Die Belange und Interessen der Planbetroffenen werden entsprechend der nebenstehenden Ausführungen in die Abwägung eingestellt. Die Planungsziele ergeben sich aus der Begründung, insb. den Kapiteln 3 und 4.</p> <p>Die Sorge, dass der Fortbestand des Gewerbebestandes in Gänze in Frage gestellt wird, kann nicht geteilt werden, da im Rahmen der 1. Änderung insg. 1,4 ha Industriefläche und 4,5 ha Gewerbefläche ausgewiesen werden.</p> <p><b>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p>b)</p> <p><b>1.</b></p> <p>Unsere Mandanten sind – z.T. als natürliche Personen, z.T. über eine in ihrem Eigentum stehende Gesellschaft – innerhalb der letzten Jahre Eigentümer eines Großteils der Grundstücke innerhalb des Plangebietes geworden. Im Einzelnen handelt es sich um die Grundstücke mit den Flurstücksbezeichnungen 30/8, 29/12, 29/13, 29/14, 29/6, 34/3, 28/2, 35/1, 36/1, 39/1, 104/8, 104/1 105/7, 102/6, 107/6 und 102/7.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Von der Teilaufhebung direkt betroffen ist lediglich das Grundstück 102/7. Die anderen nördlich des Plangebietes liegenden Grundstücke sind indirekt durch eine geänderte immissionsschutzrechtliche Einstufung betroffen.</p> <p><b>Die Eigentumsverhältnisse werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

c)

2.

Unsere Mandanten betreiben innerhalb des Plangebietes das Unternehmen Zeltverleih Kortkamp GmbH. Der Betrieb ist deutschlandweit tätig und plant, vermietet und errichtet Zelte und Leichtbauhallen, während der Corona-Pandemie z.B. Hallen für Testzentren, zurzeit auch vielerorts für Kommunen Hallen zur temporären Unterbringung von Geflüchteten.

Für die Lagerung der Bauteile und Materialien, die Unterbringung des umfangreichen Fuhrparks sowie die Verwaltung nutzt das Unternehmen aktuell noch die westlich des Schluchtweges gelegenen Hallen innerhalb des dort ausgewiesenen Industriegebietes. Diese Flächen werden jedoch in Kürze freigezogen werden, das Unternehmen Kortkamp verlagert sich auf das im Osten des Plangebietes neu entstandene Betriebsgelände. Für die dort im Gewerbegebiet in den vergangenen Monaten errichteten Gebäude ist unseren Mandanten im Jahr 2022 durch den Landkreis Osnabrück eine Baugenehmigung erteilt worden.

Für eine spätere Erweiterung des Betriebes an seinem neuen Standort haben die Brüder Kortkamp 2022 ferner die südlich angrenzende Fläche (Flurstück 102/7) erworben, die zurzeit ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Mit dem Eigentümer des angrenzenden Tischlereibetriebes gibt es bereits Absprachen über einen Ankauf von dessen Flächen bei einer zukünftigen Betriebsaufgabe.

Nach dem Planentwurf soll das zukünftige Firmengelände unserer Mandanten – weiterhin – als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die Baugrenzen sollen allerdings so festgesetzt werden, dass der erst 2022 genehmigte und gerade erst errichtete südliche Hallenkörper nicht mehr vollständig innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche gelegen und damit auf den Bestandsschutz beschränkt wäre.

**Beschlussvorschlag**

Nebenstehend wird das Tätigkeitsfeld sowie die geplante Betriebsverlagerung einschließlich einer möglichen späteren Erweiterung auf die südlich angrenzende Fläche (Flurstück 102/7), welche im Ursprungsplan als Gewerbegebiet mit Schutzpflanzung ausgewiesen ist, beschrieben.

Für das Verfahren der Teilaufhebung von Bedeutung ist die Rücknahme der Baurechte auf dem Flurstück 102/7, da hierdurch die Möglichkeit einer perspektivisch vorgesehene Erweiterung nach Süden genommen wird.

Gem. der der Einwendung beigefügten Planskizze (s. u.) ist auf dem Flurstück 102/7 ein Betriebsleiterwohnhaus, eine Garage und ein kleineres Lager vorgesehen, welche von Norden aus erschlossen werden sollten. Festzustellen ist, dass diese Planung jedoch ohne Befreiung hätte nicht umgesetzt werden können, da die Zufahrt innerhalb des festgesetzten Grünstreifens des Bebauungsplans Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ liegt (die Breite zwischen Flurstücksgrenze und Grünstreifen beträgt ca. 1,5 m, wobei hierbei festzuhalten ist, dass der Grünstreifen nur mit einer Breite von 8,0 m gezeichnet wurde im Ursprungsplan aber mit 10,0 m Breite bemaßt ist). Weiter ist festzustellen, dass die Halle C abweichend zur Planung und Genehmigung errichtet und in die geplante Zufahrt verschoben wurde, sodass der Eigentümer erstens nicht davon ausgehen konnte, dass diese Erschließung genehmigt würde und zweitens er sich seine Planung selbst durch abweichende Ausführung verbaut hat.

Noch deutlich gravierender sind allerdings die geplanten Änderungen für die Erweiterungsflächen des Betriebes. Nach dem Planentwurf sollen diese Gewerbeflächen zukünftig im Norden als Mischgebiet und im Süden als Fläche für Wald festgesetzt werden; zwischen dem Mischgebiet und dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet – dem Firmengelände unserer Mandanten – soll zudem eine private Grünfläche ausgewiesen werden. Damit wäre das Grundstück als Erweiterungsfläche für den Gewerbebetrieb unserer Mandanten nicht mehr nutzbar, andere Erweiterungsmöglichkeiten hat das Unternehmen an dem neuen Standort nicht. Ferner ist durch die geplante Festsetzung einer Grünfläche zwischen Gewerbe- und Mischgebiet nicht einmal mehr die Erschließung des Grundstücks 102/7 sichergestellt.

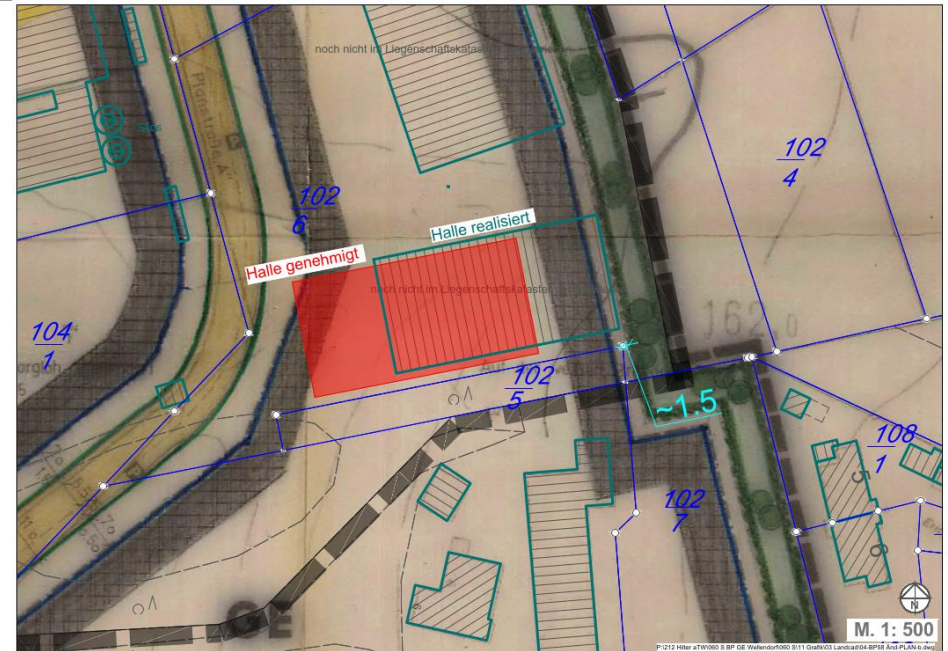


Abb. Plan Zufahrtssituation zum Flurstück 102/7

Die geänderte Ausführung wurde von der Genehmigungsbehörde mit Datum vom 02.04.2025 genehmigt. Dargestellt ist in dieser Genehmigung auch der im Änderungsentwurf festgesetzte Grünstreifen.



Abb. Lageplan zur Nachtragsgenehmigung

Damit hat der Einwender unerschlossenes Bauland erworben und wird mit Blick auf die Erschließungssituation nicht schlechter gestellt als zuvor – im Gegenteil, im Rahmen der Überarbeitung der 1. Änderung wird eine Zuwegung zum Grundstück planungsrechtlich als zulässig erklärt.

In Bezug auf die Rücknahme der Baurechte ist festzustellen, dass der Planung unterschiedliche Interessen zugrunde liegen. Dieses sind insb.:

1. Interessen des Eigentümers / der Eigentümer in
  - Beibehaltung des bisherigen Planungsrechts, um perspektivische Betriebserweiterungen durchführen zu können
  - Erhalt des Grundstücks-/Verkehrswertes
2. Gemeindliche Interessen
  - Beseitigung einer geplanten „Gemengelage“ mit dem Ziel, die faktisch vorhandenen Nutzungen zu erhalten

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gewährleistung von Sicherheit und Ordnung (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Verkehrssicherheit)</li><li>• Umweltschutz (Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes)</li><li>• Stärkung des Wirtschaftsstandortes durch eine bedarfsgerechte Neuverortung von Bauflächen im Rahmen der FNP-Neuaufstellung</li></ul> <p>3. Gesamtgesellschaftliche Interessen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Umwelt- und Klimaschutz (Erhalt von wertvollen Landschaftselementen, Kaltluftentstehungsflächen, Lebensräumen für Flora und Fauna, natürlichen Bodenfunktionen etc.)</li><li>• Nahrungsmittelsicherheit (Erhalt von Landwirtschaftsflächen)</li></ul> <p>4. Anwohnerinteressen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse und Verbesserung der Geruchs- und Geräuschbelastung</li></ul> <p>Aufgabe der Gemeinde ist es, die städtebauliche Ordnung zu leiten und die sich divergierenden Interessen gegeneinander und untereinander abzuwägen.</p> <p>Mit der Verfolgung der Planungsziele werden die gewerblichen Baurechte auf der Fläche des Eigentümers genommen, sodass Möglichkeiten zur Betriebserweiterung genommen werden und das skizzierte Vorhaben nicht mehr zulässig ist.</p> <p>Festzustellen ist, dass es sich bei dem skizzierten Vorhaben im Wesentlichen um die Errichtung eines (Betriebs-)Wohnhauses und weniger um eine wirtschaftlich notwendige Betriebserweiterung zur Kapazitätserhöhung handelt. So werden die Hallenlagerkapazitäten lediglich um ca. 295 m<sup>2</sup> erhöht, was bezogen auf die genehmigten Hallenkapazitäten von 4.745 m<sup>2</sup> einer Erhöhung von ca. 6 % entspricht, sodass diese Erweiterung nicht für den wirtschaftlichen Erfolg von großer Bedeutung sein dürfte. Solche Kapazitätssteigerungen dürften sich bereits durch Optimierung betrieblicher Abläufe erzielen lassen.</p> <p>Dies zeigt sich auch daran, dass die Grundstücksfläche mit 5.492 m<sup>2</sup> ca. zur Hälfte für das Wohnvorhaben genutzt werden soll und die Erweiterung ggü. der bestehenden Betriebsfläche (Flurstücke 105/2 und 102/6) von 18.921 m<sup>2</sup> damit eher gering ausfällt.</p>
--	---

Da es sich folglich eher um ein Wohnbauvorhaben handelt, für welches grds. auch andere Flächen in den Ortsteilen zur Verfügung stehen, lässt sich das Vorhaben grds. auch an anderer Stelle realisieren.

Was den Hinweis auf weitere perspektivische Betriebserweiterungen durch Flächenerwerb weiterer Flächen angeht, so ist festzustellen, dass der/die Einwender/in wie eingangs selbst erwähnt über umfangreiche Flächen im Plangebiet der 1. Änderung verfügt und diese entsprechend natürlich auch selbst nutzen kann, eine Verpachtung und damit Belegung der Flächen liegt in ihrer/seiner Hand.

Der Rücknahme der im Ursprungsplan umfangreich festgesetzten Bauflächen geht unstrittig mit einem geringeren Bodenrichtwert/Verkehrswert einher. Allerdings wurde mit der Ursprungsplanung auch ein Wertzuwachs generiert, von welchem bis heute kein Gebrauch gemacht wurde und der Gemeinde gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten an anderer Stelle nimmt, da hier Flächenkontingente gebunden werden.

Mit der Rücknahme wird zum Einen auf die heutigen gesamtgemeindlichen Anforderungen und Interessen und vom Planungsrecht abweichenden Entwicklungen reagiert, zum Anderen Fehlentscheidungen aus der Vergangenheit (Überplanung von Wohnnutzung) korrigiert und planerische Gemengelagen beseitigt. Dies vermag mit einem Wertverlust bei einem Einzelnen einhergehen, jedoch ist die Gemeinde dazu angehalten, einem Planerfordernis nachzukommen und kann im Sinne der Sozialbindung eine solche Rücknahme unter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange verhältnismäßig sein.

Dem Plangeber ist bewusst, dass die Rücknahme der bisher nicht ausgeschöpften Nutzungsrechte einen eigentumsrechtlich erheblichen und ggf. teilentgeltenden Eingriff darstellt. Allerdings erfährt der/die Eigentümer/in keine unverhältnismäßigen Einschränkungen in seiner/ihrer bisher ausgeübten Nutzung. Diesem nachteiligen Effekt stehen zudem auch positive Effekte gegenüber, da sich die Grundsteuer, die bei einer Freifläche geringer ausfällt, als bei einer Baulandfläche, reduziert. Das seit nunmehr 40 Jahren bestehende gewerbliche Nutzungsrecht wird hierdurch am Standort in Teilen zwar aufgehoben, ist aber nicht unverhältnismäßig und unsachgemäß, da es in den 70er Jahren mit wirtschaftlichen Allgemeininteressen verbunden war, die bis heute nicht eingetreten sind und durch die vorwiegend ansässigen Wohnnutzungen nicht erzielt werden, sodass ein Allgemeininteresse am Fortbestand dieser Gewerbeflächenausweisung nicht mehr gegeben ist.

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

d) **4.**

Schließlich sieht der Planentwurf vor, eine einzelne Wohnnutzung am Schluchtweg im Süden des Gewerbegebietes zukünftig als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Diese Wohnnutzung hat heute nur den Schutzanspruch einer Nutzung in einem Gewerbegebiet. Durch die Überplanung des Grundstücks als Allgemeines Wohngebiet wären zukünftig mit Schall- und Geruchsmissionen die höheren Schutzansprüche eines Wohngebietes einzuhalten.

Gleiches gilt hinsichtlich der Herabstufung einer Teilfläche des Gewerbegebietes zum Mischgebiet: Hier befindet sich heute lediglich eine Tischlerei nebst betrieblicher Wohnnutzung mit dem Schutzanspruch einer Nutzung in einem Gewerbegebiet. Durch die Ausweisung als Mischgebiet kommt auch dieser Nutzung zukünftig ein deutlich erhöhter Schutzanspruch zu und damit ein weiterer Zwangspunkt für die umliegenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen.

**Beschlussvorschlag:**

Im Rahmen der Weiterbearbeitung wird der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ aus der 1. Änderung herausgenommen. Für diesen und das nebenstehend genannte Wohngrundstück erfolgt eine Teilaufhebung, sodass Vorhaben hier zukünftig nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Im Außenbereich werden i. d. R. die Immissionsrichtwerte der Mischgebiete zugrunde gelegt. Eine räumliche Trennung erfolgt, soweit möglich durch Festsetzung von Wald- und Grünfläche.

Hiermit wird den faktischen Gegebenheiten Rechnung getragen, da es sich bei den in der Teilaufhebung liegenden Vorhaben um faktische Außenbereichsvorhaben handelt, die in den 70er Jahren mit einem Gewerbegebiet überplant wurden. Folge dieser Überplanung ist, dass eine planerische „Gemengelage“ geschaffen wurde, in der die Schutzansprüche der in das Plangebiet einbezogenen Wohnnutzungen herabgestuft wurden. Da auch nach heutigen Gesichtspunkten nicht davon auszugehen ist, dass diese Wohnnutzungen aufgegeben werden, sollen sie entsprechend geschützt werden.

Dem Plangeber ist bewusst, dass hierdurch zukünftig Zwangspunkte für die nördlich gelegenen Betriebe geschaffen werden. Ggü. dem Vorentwurf sind diese jedoch aufgrund der „Rücknahme“ des Allgemeinen Wohngebietes geringer und wesentlich weniger einschränkend.

In der immissionsschutzrechtlichen Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass sich durch die Herabstufung des Industriegebietes zum Gewerbegebiet sowie die Teilaufhebung des südlichen Bereiches keine unverhältnismäßigen Nutzungseinschränkungen für die derzeit ausgeübten Betriebstätigkeiten ergeben. Unzumutbare beschränkende Auflagen und Anordnungen sind somit nicht zu besorgen.

In Bezug auf die künftige Entwicklung ist festzuhalten, dass die GRANNEX Recycling-Technik GmbH & Co. KG in Hilter bereits durch die bestehende Geruchsüberschreitung auf den westlich des Schluchtwegs gelegenen Betriebsflächen begrenzt ist. In Hinblick auf die außerhalb des Plangebietes liegenden schutzwürdigen Nutzungen ist festzuhalten, dass die Immissionsrichtwerte hinsichtlich Schall und Geruch auch unter Berücksichtigung der zukünftig geltenden Richtwerte bisher nicht ausgeschöpft werden und den Betrieben damit Entwicklungsmöglichkeiten verbleiben. (Vgl. Abwägung zur Stellungnahme A I Nr. 52 1. Änderung)

		<p>Im Rahmen der Schalltechnischen Zusatzberechnung wurde zudem festgestellt, dass industriegebietstypische Schalleistungspegel auf den westlich des Schluchtwegs gelegenen Betriebsflächen an den umliegenden Immissionsorten zu Lärmüberschreitungen führen.</p> <p>Das mit der Planung den ansässigen Nutzungen zugeschriebene Schutzinteresse schränkt die Betriebe in ihrem Bestand nicht ein und ist mit Blick auf Betriebsentwicklungen aufgrund der bereits bestehenden Geruchsüberschreitung und der von RP Schalltechnik prognostizierten Lärmüberschreitung nicht unverhältnismäßig. Im Rahmen der Abwägung räumt die Planung den bereits vor der Ursprungplanung ansässigen schutzbedürftigen umliegenden Wohnnutzungen ein höheres Gewicht ein, als dem „freien“ Emissionsverhalten der nördlich vom Plangebiet nachfolgend entstandenen Gewerbebetriebe.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p>e)</p>	<p style="text-align: center;">5.</p> <p>Wird ein Bebauungsplan geändert, so ist das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes abwägungserheblich. Verändert eine Gemeinde durch ihre Bauleitplanung die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken und schränkt sie die privaten Nutzungsmöglichkeiten dabei ein oder hebt sie gar auf, muss sie beachten, dass ein Bebauungsplan Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinn von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG bestimmt. Eine wirksame städtebauliche Planung setzt daher voraus, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen, denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen. Es umfasst neben der Substanz des Eigentums auch das schutzwürdige Interesse des Eigentümers an der Beibehaltung der bisherigen baulichen</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Ergänzend zu den im Beschlussvorschlag Nr. A 3c) behandelten Eigentümerinteressen (Erweiterungsabsichten auf das Flurstück 102/7) liegen der Planung unterschiedliche Interessen zugrunde. Dieses sind insb.:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Interessen der Eigentümer und ansässigen Unternehmungen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der bisherigen Immissionssituation – keine eigentumsrechtliche/immissionsschutzrechtliche Einschränkung</li> <li>• Erhalt der Erweiterungsmöglichkeiten insb. für den im Plangebiet ansässigen immissionsschutzrechtlich genehmigten Betrieb Grannex</li> <li>• Gewährleistung einer wirtschaftlichen Betriebsführung und Investitionssicherheit</li> <li>• Erhalt des Grundstücks-/Verkehrswertes</li> </ul> </li> <li>2. Gemeindliche Interessen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beseitigung einer geplanten „Gemengelage“ mit dem Ziel, die faktisch vorhandenen Nutzungen zu erhalten</li> <li>• Gewährleistung von Sicherheit und Ordnung (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Verkehrssicherheit)</li> <li>• Umweltschutz (Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes)</li> </ul> </li> </ol>

**Nutzungsmöglichkeiten, da sich deren Entzug für den Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung auswirken kann.**

*St. Rspr., vgl. BVerfG, Beschluss vom 19. Dezember 2002 – 1 BvR 1402/01 – Rn. 18, juris; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 27. September 2023 – 14 S 891/22 –, Rn. 100, juris; BayVGH, Urteil vom 27. Oktober 2022 – 2 N 20.77 – juris; BVerwG, Beschluss vom 13. März 2017 – 4 BN 25/16 –, Rn. 5, juris.*

Zu den zu beachtenden Belangen zählt dabei auch das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb. Abwägungsbeachtlich ist daher nicht nur das Interesse an der weiteren Ausnutzung des vorhandenen Betriebszustandes, sondern auch das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebsausweitung im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung. Damit sind jedenfalls solche Fälle abwägungsbeachtlich, in denen diese Entwicklung bereits konkret ins Auge gefasst ist oder bei realistischer Betrachtung bei den von dem Betriebsinhaber aufzuzeigenden betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten naheliegt.

*St. Rspr., vgl. etwa OVG NRW, Urteil vom 15. November 2021 – 2 D 153/20.NE –, Rn. 70 - 75, juris.*

Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB hat die Gemeinde folglich die Nachteile einer Planung für die Planunterworfenen dezidiert aufzuklären und zu berücksichtigen sowie Standort- und Ausführungsvarianten zu prüfen. Schränkt sie bestehende Baurechte ein, hat sie darüber hinaus auch die Tatsache und den möglichen Umfang hierfür zu leistender Entschädigungen nach §§ 39 ff. BauGB in die Abwägung einzustellen.

*Vgl. BVerwG, Beschluss vom 15. Mai 2013 – 4 BN 1/13 –, Rn. 17, juris; OVG NRW, Urteil vom 26. August 2021 - 10 D 106/14.NE -, ZNER 2021, 512 = juris Rn. 84, m. w. N.*

- Langfristige Wohnbauflächenentwicklung im Bereich Zum Packsholz berücksichtigen
3. Gesamtgesellschaftliche Interessen
    - Umwelt- und Klimaschutz einschließlich Recycling/Wiederverwertung von Abfällen und Reduzierung Verbrauch von Primärrohstoffen
    - Entsorgungssicherheit
    - Nahrungsmittelsicherheit (Erhalt von Landwirtschaftsflächen)
  4. Anwohnerinteressen
    - Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse und Verbesserung der Geruchs- und Geräuschbelastung

Aufgabe der Gemeinde ist es, die städtebauliche Ordnung zu leiten und die sich divergierenden Interessen gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Dabei besitzen, wie vom Einwender nebenstehend aufgeführt, Planbetroffene regelmäßig ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass die ortsrechtlichen Festsetzungen des Plans nicht ohne Berücksichtigung ihrer Belange geändert werden. Dies gilt insb. da, wie von der Einwenderin ausgeführt, entsprechende Investitionen getätigt wurden. Im Rahmen der planerischen Abwägung muss das private Interesse am Erhalt der bestehenden baulichen Nutzungsrechte mit den öffentlichen Interessen an der gewollten städtebaulichen Neuordnung abgewogen werden. (Vgl. OVG NRW vom 09.10.2017 – 2 D 98 / 15.NE). Auf einen Fortbestand einer nunmehr über 40 Jahre alten Planung besteht allerdings kein Rechtsanspruch, wohl jedoch an die sachgerechte Abwägung.

Hierzu zählt das Recht, den genehmigten und eingerichteten Gewerbebetrieb weiter zu betreiben. Dies kann durch die im Vorentwurf getroffenen Festsetzungen der 1. Änderung grds. bereits sichergestellt werden, da die Fa. Kortkamp sowie die drei neu genehmigten Lagerhallen keinen Industriebetrieb darstellen und damit in einem Gewerbegebiet zulässig sind. Die bundesimmissionsschutzrechtlich genehmigte Abfallverwertungsanlage befindet sich entsprechend des Planentwurfes in einem Industriegebiet, sodass deren Weiterbetrieb planungsrechtlich abgesichert und uneingeschränkt möglich ist. Die getätigten Investitionen laufen folglich auch nicht ins „Leere“, da das geschilderte Ziel der Einwenderin, die derzeit BImSch-rechtlich genehmigte Verwertungsmenge auszuschoöpfen, erreicht werden kann.

Einschränkungen hätten sich durch das im Süden festgesetzte Allgemeine Wohngebiet und durch das Mischgebiet ergeben. Die sich aus dem Vorentwurf

ergebenden Einschränkungen sind aufgrund der erfolgten Überarbeitung (siehe auch Beschlussvorschlag A 3d)) nicht mehr zu besorgen.

Abwägungsbeachtlich ist wie vom Einwender ausgeführt darüber hinaus das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebserweiterung der Fa. Grannex im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung. Die Einwender machen eine konkret geplante Erweiterung in nördliche Richtung bis an die Iburger Straße sowie eine perspektivische Erweiterung auf westlich des Schluchtwegs gelegene Flächen geltend. Diesbezüglich wird auf das Abwägungsdokument zur 1. Änderung verwiesen. Bzgl. der Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Flurstück 102/7 wird auf den Beschlussvorschlag A 3c) verwiesen.

Dem Plangeber ist bewusst, dass die Rücknahme der bisher nicht ausgeschöpften Nutzungsrechte einen eigentumsrechtlich erheblichen und ggf. teilweise teilnehmenden Eingriff darstellt. Die gewerbliche Nutzung wird hierdurch am Standort jedoch nicht aufgehoben, sodass der Eingriff zwar einschränkend aber nicht unverhältnismäßig und unsachgemäß ist. Die gewerbliche Nutzbarkeit bleibt entsprechend des Bestandes im Wesentlichen möglich. Die seit nunmehr über 40 Jahren nicht ausgeschöpften Baurechte werden jedoch aufgrund der geschilderten Umstände reduziert.

Im Falle einer Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung entstehen möglicherweise Entschädigungsansprüche. Diese beurteilen sich nach § 42 BauGB.

Gem. Abs. 2 entstehen Entschädigungsansprüche, sofern die zulässige Nutzung eines Grundstückes innerhalb von 7 Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird. Der Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ ist seit dem 30.10.1981 rechtsverbindlich, sodass sich ein Entschädigungsanspruch nach Abs 2 nicht ergibt.

Nach Abs. 3 kann der Eigentümer eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insb. wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder der sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird. Da die genehmigten/ausgeübten Nutzungen auf den nördl. des Plangebietes liegenden Flächen durch diese Aufhebung nicht eingeschränkt werden und die Nutzung auf dem Flurstück 102/7 nicht verändert wird, gehen Entschädigungsansprüche mit der Aufhebung nicht einher.

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

f)

6.

Diesen rechtlichen Vorgaben wird der vorliegende Planentwurf nicht gerecht. Der Entwurf der Planbegründung blendet die Auswirkungen der Planung sowohl für die Grundstückseigentümer als auch für die betroffenen Unternehmen weitgehend aus, was insbesondere der Abschnitt „Planungsalternativen“ des Entwurfs der Planbegründung anschaulich dokumentiert. Tragfähige Gründe, die die massive Rücknahme von Baurechten rechtfertigen könnten, finden sich in der Begründung nicht und sind auch im Übrigen nicht ersichtlich.

Die tragenden planerischen Erwägungen für das Planverfahren finden sich auf S. 2 des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung. Dort heißt es, Ziel der Planung sei die Anpassung der planerischen Situation an den Bestand, die Reduktion von Nutzungskonflikten, der Erhalt von Waldflächen sowie die Sicherstellung einer landschaftlichen Einbindung des Plangebietes. Ferner sollen bislang nicht ausgenutzte Baurechte entzogen und gewerbliche Bauflächen an anderer Stelle im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Diese knappen Aussagen belegen weder ein städtebauliches Konzept, noch machen sie deutlich, welche Belange dafür streiten, den im Plangebiet ansässigen Betrieben jegliche Entwicklungsperspektiven zu nehmen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Gründe sowie das Planerfordernis und Planungsalternativen sind in der vorstehenden Abwägung sowie in der Begründung, insb. Kapitel 3 und 4 beschrieben.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ geht die Aufhebung der gewerblichen Baurechte im südlichen Bereich sowie eine Änderung der Immissionsschutzansprüche einher. In Bezug auf die Rücknahme der Baurechte wird auf die Beschlussvorschläge A 3c) und 3 e) verwiesen. In Bezug auf die aus der Teilaufhebung einhergehenden Immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen wird auf den Beschlussvorschlag A 3d) verwiesen.

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.**

g)

7.

bb) Ebenfalls unzureichend in den Blick nimmt die Planung die Interessen und Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes Kortkamp. Unter Beteiligung der Gemeinde hat das Unternehmen in den letzten Jahren die Verlagerung des Betriebsgeländes in den Osten des Plangebietes umgesetzt. Dabei hat die Firma Kortkamp – auf die Forderung der Gemeinde hin, die Baugrenzen des geltenden Bebauungsplans nebst den festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zu beachten – mehrere einzelne Hallenkörper auf dem Betriebsgelände errichtet. Diese wurden so positioniert, dass die Baugrenzen eingehalten und eine Erweiterung des Betriebsgeländes nach Süden in einem zweiten Ausbauschritt möglich ist. Hierzu gibt es bereits erste Überlegungen, die Fläche u.a. für weitere Lagerkapazitäten des Zeltverleihs im Norden und ein Betriebsleiterwohnhaus im Süden zu nutzen.

*Vgl. dazu die als Anlage beigefügte Skizze.*

cc) Durch die geplante Ausweisung des nördlichen Teils der Fläche als Mischgebiet und private Grünfläche wird dieser Bereich für das Unternehmen nicht mehr nutzbar sein. Weder wäre es möglich, den Gewerbebetrieb nach Süden zu erweitern noch kann das Grundstück überhaupt noch von Norden aus angefahren werden, da die Grünfläche die heute zusammenhängende Gewerbefläche durchschneiden würde.

Zu bb)

Bzgl. der Vorhabenbeurteilung und Genehmigung wird auf das Abwägungsdokument zur 1. Änderung verwiesen. Hinsichtlich der Betriebserweiterung auf das Flurstück 102/7 wird auf den Beschlussvorschlag A 3c) verwiesen.

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Zu cc)

Im Rahmen der Weiterbearbeitung wurde das Plangebiet zweigeteilt. Die für die Erweiterung vorgesehenen Flächen sind im Rahmen der Weiterbearbeitung aus der 1. Änderung herausgenommen und befinden sich nunmehr im Geltungsbereich der Teilaufhebung.

Hieraus resultierend ist die Festsetzung eines Mischgebietes sowie von Waldflächen nicht mehr vorgesehen. Die Rücknahme der gewerblichen Baufläche erfolgt im Rahmen dieser Teilaufhebung insbesondere in Vorbereitung auf die Flächennutzungsplanneuaufstellung und der bedarfsgerechten Neuverortung sowie zur Vermeidung von Immissionskonflikten.

In Bezug auf die Rücknahme der Baurechte ist festzustellen, dass der Planung unterschiedliche Interessen zugrunde liegen. Bzgl. der Abwägung dieser wird auf den Beschlussvorschlag A 3c) verwiesen. Nach diesem bleibt im Rahmen des überarbeiteten Planentwurfes zur 1. Änderung eine Zufahrt auf das Flurstück 102/7 möglich.

Inwieweit die angesichts einer Veränderungssperre unzulässige Rodung von ca. 2/3 des Wäldchens Konsequenzen nach sich zieht (Lebensraumverlust,

Noch gravierender sind die Einschnitte in die Eigentümerrechte im südlichen Grundstücksteil, der als Fläche für Wald ausgewiesen werden soll. Hierzu finden sich in der Planbegründung lediglich drei Sätze (S. 13). Ausgeführt wird, dass es sich bei dem Aufwuchs auf der Fläche um einen wertvollen Waldbestand handele, der erhalten werden solle. Der mit dieser Festsetzung einhergehende vollständige Entzug der heutigen Baurechte des Grundstückseigentümers wird nicht einmal angesprochen, geschweige denn tragfähig begründet.

Eine solche Begründung wird allerdings auch schwer zu finden sein. Dabei dürfte bereits fraglich sein, ob die nur etwa 2.500 m<sup>2</sup> große Fläche überhaupt rechtlich als Wald zu bewerten ist; zumindest zur besonderen Wertigkeit des Aufwuchses fehlt jeder Nachweis. Zudem sind erhebliche Teile des Aufwuchses zwischenzeitlich entfernt worden, so dass deren Erhalt als Planungsziel obsolet ist. Für die Ausweisung des Grundstücksteils als Fläche für Wald fehlt daher jede Grundlage.

- dd) Ferner ist sowohl die Ausweisung des Mischgebietes östlich des Schluchtweges als auch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes westlich des Schluchtweges für unsere Mandanten inakzeptabel. Durch diese Ausweisungen würden die Schutzansprüche der dort vorhandenen (Wohn-) Nutzungen deutlich erhöht mit der Folge, dass durch die Unternehmen an diesen Immissionsorten zukünftig die IRW für Misch- bzw. Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden müssten.

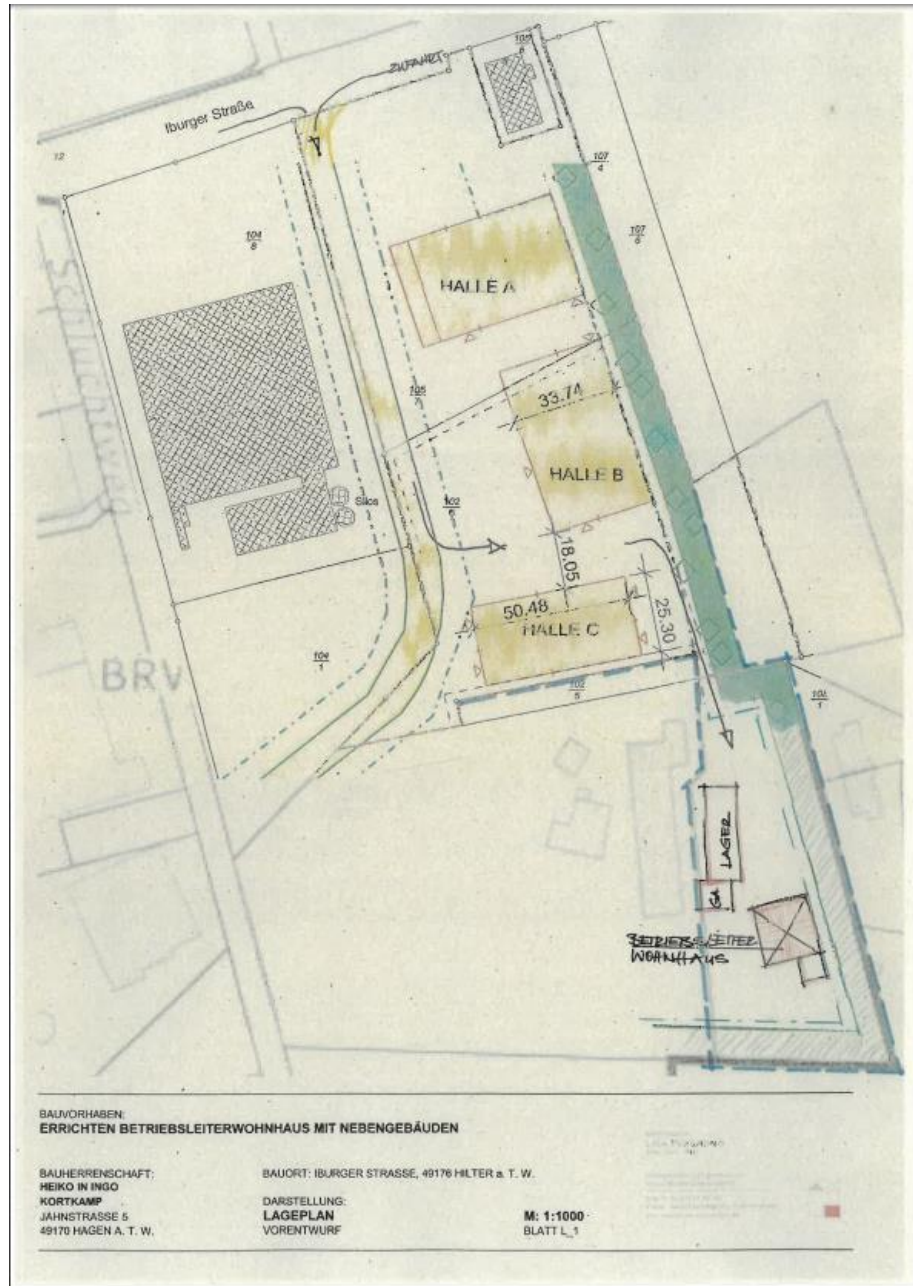
artenschutzrechtliche Belange), ist parallel zu den Bauleitplanverfahren behördlich zu klären.

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Zu dd)

Im Rahmen der Weiterbearbeitung wird der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ aus der 1. Änderung herausgenommen. Für diesen erfolgt eine Teilaufhebung, sodass südlich der 1. Änderungsplanung keine Baugebiete mehr ausgewiesen werden. Bzgl. der damit verbundenen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen wird auf den Beschlussvorschlag A 3d) verwiesen.

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**



Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 16. März 2026

Bu/Su-212.060

.....

(Der Bearbeiter)

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