



# Gemeinde Hilter a.T.W.

Landkreis Osnabrück  
OT Wellendorf

## Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“

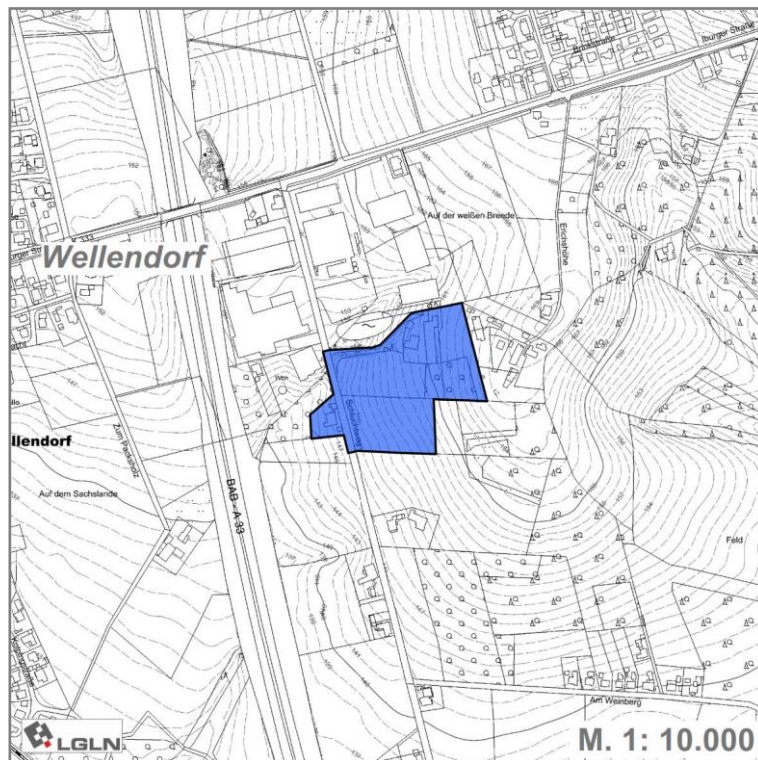
### Teilaufhebung

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- frühzeitige Beteiligung -



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

Wasserwirtschaft · Infrastruktur  
Straßenbau · Verkehr  
Landschaftsplanung  
Stadtplanung  
Ingenieurvermessung  
Geoinformationssysteme

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>I. BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<hr/>	
<b>1. Rechtsgrundlagen</b>	<b>1</b>
<b>2. Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
<b>3. Planungsanlass/-ziele</b>	<b>1</b>
<b>4. Planungsalternativen</b>	<b>2</b>
<b>5. Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>6. Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
6.1 Raumordnung	4
6.2 Bauplanungsrechtliche Situation	5
6.3 Realnutzung	6
6.4 Schutzgebiete/-festsetzungen	7
6.5 Hochwasserschutz	7
6.6 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit	8
6.7 Bergbau	8
6.8 Altlasten	8
6.9 Kampfmittel	8
6.1 Baugrund	9
6.2 Immissionsschutz	9
<b>7. Verwirklichung der Aufhebung</b>	<b>11</b>
7.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	11
7.2 Entschädigungsansprüche	16
7.3 Bodenordnung	17
7.4 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	17
7.5 Bestandsschutz	17
<b>8. Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>17</b>
<b>9. Flächenbilanz</b>	<b>18</b>
<b>II. VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>19</b>
<hr/>	
<b>1. Aufstellungsbeschluss</b>	<b>19</b>
<b>2. Frühzeitige Beteiligung</b>	<b>19</b>
<b>3. Beteiligung</b>	<b>19</b>
<b>4. Aufhebungsbeschluss</b>	<b>19</b>
<b>5. Ausfertigung</b>	<b>19</b>
<b>6. Bekanntmachung</b>	<b>20</b>

## **Anlagen:**

- 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
- Umweltbericht zu den Bebauungsplanverfahren 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ & Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ sowie zur 64. Flächennutzungsplanänderung; ibt Ingenieure + Planer, Osnabrück, Stand 11. Dezember 2025

## **I. BEGRÜNDUNG**

---

### **1. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

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

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 20300 -), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).

### **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“, liegt in der Gemeinde Hilter a.T.W., im Ortsteil Wellendorf, östlich der BAB 33 und südlich der Iburger Straße.

Er umfasst die folgenden Liegenschaften:

Gemarkung Borgloh-Wellendorf

Flur 5: Flurstücke: 102/7.  
in Teilbereichen: 100, 101/7, 102/8.

Flur 6: Flurstücke in Teilbereichen: 38/3.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,9 ha.

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

Mit Bekanntmachung vom 30.10.1981 wurde der Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ rechtsverbindlich.

Ziel der Planung in den 70er Jahren war es, die Entwicklung der bereits vorhandenen Gewerbebetriebe westlich des Schluchtweges planungsrechtlich zu steuern und Erweiterungen der Betriebe zu ermöglichen. Um zusammenhängende Betriebsflächen zu ermöglichen, sollte der Schluchtweg in Richtung Osten verschwenkt werden und im Bereich des Schwarzen Weges auf die Iburger Straße treffen. Weitere Gewerbeflächen sollten südlich und östlich der Planstraße erschlossen werden. Hierfür wurden die vorhandenen Wohngebäude Schluchtweg 2, 9 und 10 überplant, deren Schutzansprüche reduziert und ist eine planerische „Gemengelage“ geschaffen worden, in welcher die Eigentümerinteressen der zuvor genannten Liegenschaften auf Bestandsschutz herabgesetzt wurden.

Die baulichen Entwicklungen sowie Nutzungsänderungen und -intensivierungen im nördlichen Bereich des Plangebietes haben in den vergangenen Jahren immer wieder zu Konflikten zwischen den im Plangebiet ansässigen Gewerbe-/Industriebetrieben und den umliegenden Wohnnutzungen geführt, und das, obwohl weite Teile der Bauflächen bisher nicht industriell genutzt werden, die ursprünglich geplante Erweiterung in südliche Richtung bisher nicht stattgefunden hat und wesentliche Flächen unbebaut blieben und auch heute noch genutzt werden, wie vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“: als Landwirtschafts-, Wald-, Hof- und Gartenfläche.

Für den Neubau der Hallen auf den Flurstücken 102/6 und 105/7 sind große zusammenhängende waldartige Baumbestände zu Gunsten einer Vollversiegelung gerodet worden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes ließen weitere Rodungen im südlich gelegenen Plangebiet zu und können einen Erhalt entsprechender Strukturen und Lebensräume derzeit nicht sicherstellen, sodass eine entsprechende Berücksichtigung dieser Strukturen nach heutigen Maßstäben nicht erfolgen würde.

Darüber hinaus ist die ursprünglich geplante Straße bis heute nicht realisiert und soll aufgrund der bereits bestehenden Erschließung sowie Umsetzungshürden (Eigentumsverhältnisse, Durchkreuzung von Grünflächen, Teichanlage etc.) auch nicht mehr realisiert werden. Damit ist eine ausreichende verkehrliche Erschließung der im Bereich der Teilaufhebung liegenden Grundstücke nicht gewährleistet.

Weiter ist im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung eine bedarfsgerechte Neuverortung von Bauflächen vorgesehen. Aufgrund der in der Vergangenheit aufgetretenen Konflikte und der Tatsache, dass die hier vorliegenden Baurechte seit nunmehr 40 Jahren nicht ausgeschöpft wurden, eine ausreichende verkehrliche Erschließung nicht gegeben ist und eine Würdigung naturschutzfachlicher Aspekte nach heutigen Maßstäben nicht erfolgt ist, sollen die gewerblichen Bauflächen zurückgenommen und an anderer Stelle im Gemeindegebiet verortet werden, mit dem Ziel, eine bedarfsgerechte Gewerbeflächenentwicklung zu ermöglichen und Nutzungskonflikte vorzubeugen. Die Vermeidung von Nutzungskonflikten ist dabei insb. von Bedeutung, da nicht davon auszugehen ist, dass die innerhalb des Geltungsbereiches liegende schutzbedürftige Wohnnutzung aufgegeben wird, sich auch die östlich direkt angrenzende Wohnnutzung manifestiert hat und gemeindeseitig eine Wohnbaulandentwicklung im Bereich *Zum Packsholz* geplant ist.

Aus heutiger Sicht stellt die Beibehaltung der ursprünglichen Plankonzeption, hier umfangreiche Gewerbe-/Industrieansiedlungen durch Angebotsplanung zu ermöglichen kein städtebauliches Ziel für diesen Bereich mehr dar, da Nutzungskonflikte und gemeindliche Entwicklungen im Genehmigungsverfahren ggf. nicht hinreichend gewürdigt werden. Ziel der Planung ist es, die Baurechte an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen, Nutzungskonflikte im Bestand als auch mit Blick auf die Wohnbauflächenentwicklung im Bereich *Zum Packsholz* zu reduzieren und eine bedarfs- und zielorientierte Gewerbeentwicklung im Stadtgebiet im Rahmen der FNP Neuaufstellung zu ermöglichen.

Seitens der Gemeinde wird daher für den nördl. Bereich eine 1. Änderung und für den südl. Bereich, auf welchem die Baurechte seit Rechtsverbindlichkeit des Ursprungsplanes nicht ausgeschöpft wurden, eine Teilaufhebung angestrebt.

#### **4. Planungsalternativen**

##### Nullvariante“ - Beibehaltung des Status Quo

Der Bebauungsplan Nr. 58 schafft umfassende Baurechte für gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie eine Straßenverlegung. Aufgrund der rigorosen Überplanung schutzbedürftiger Vorhaben bei der Aufstellung des Ursprungsplanes, der baulichen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte sowie der vorh. Gehölzbestände und Teichanlage sind Abweichungen zum Planrecht festzustellen, die zusammen mit den Eigentumsverhältnissen einen Vollzug des Ursprungsplanes nur noch unter widrigen Umständen möglich machen.

Das Festhalten an der Planung hätte zur Folge, dass zusammenhängende Industrie-/Gewerbeflächen von der noch anzulegenden Planstraße durchschnitten würden und eine Ausdehnung der industriellen und gewerblichen Nutzung in westliche und südliche Richtung weiter ermöglicht würde. Mit einer Ausweitung der gewerblichen und industriellen Nutzung und der im Plangebiet sowie der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnnutzung würde die bereits geschaffene planerische „Gemengelage“ weiter verschärft und die bereits vor Erlass des Ursprungsplanes vorh. Wohnnutzung (Schluchtweg 10) in ihren Schutzansprüchen weiter reduziert und auf Bestandsschutz gesetzt. 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 die Wohnnutzung für den ehemaligen Betriebsinhaber unzulässig / wieder auf Bestandsschutz zurückgefallen.

Die Ausweitung wäre demnach dazu geeignet, Nutzungskonflikte direkt aufgrund der im Plangebiet liegenden Wohnnutzungen sowie der direkt östlich angrenzenden Wohnnutzungen zu begründen. Indirekt würden Nutzungskonflikte aufgrund der weiteren Verkehrszunahme und unzureichenden überörtlichen Anbindung in den benachbarten Ortsteilen Wellendorf und Borgloh generiert.

Die Beibehaltung des Baurechts würde des Weiteren umfassende Neuversiegelungen sowie eine Rodung des östlich im Bereich der Teilaufhebung gelegenen Feldgehölzes ermöglichen und damit erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Flora und Fauna verursachen. Auch

würde über die derzeit bestehende Eingrünung der Gewerbefläche hinaus gebaut und eine bauliche Prägung der Landschaft insb. in südliche Richtung, zum Landschaftsschutzgebiet geschaffen. Diese würde zwar durch die im Ursprungsplan vorgesehene Gewerbeeingrünung gemindert, aber nicht die Qualität erreichen, wie es die aktuelle Eingrünung generiert, sodass auch negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind.

Weiter hätte die Beibehaltung des Status Quo zur Folge, dass Bauflächen, die seit nunmehr 40 Jahren nicht entwickelt wurden, die im Rahmen der Flächennutzungsplanerneuerung zur Verfügung stehenden Kontingente binden und eine geringere Neuausweisung im FNP möglich wäre.

Aufgrund der Missachtung der tatsächlichen Gegebenheiten, der bereits bestehenden und möglicherweise sich weiter verschärfenden planerischen „Gemengelage“ sowie der mit Umsetzung der Planung einhergehenden negativen (Umwelt-)Auswirkungen sieht die Gemeinde ein Planerfordernis.

### Änderung des Planungsrechts

Aufgrund der bestehenden Konfliktlage, den neuen städtebaulichen Zielvorstellungen und des daraus resultierenden Planerfordernisses wurde eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ angestrebt, welche den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes umfasste. Der Vorentwurf vom 03.11.2023 sah vor, die Nutzungen im Geltungsbereich der Teilaufhebung entsprechend der Realnutzung planungsrechtlich zu sichern. Dies führte jedoch dazu, dass Baugebiete für einzelne Vorhaben (Schluchtweg 9/10) festgesetzt wurden. Die Darstellung und Festsetzung von „Mini-Baugebieten“ und damit planungsrechtliche Absicherung von faktischen „Außenbereichsvorhaben“ ist jedoch nicht vom Planungsrecht gedeckt. Folglich wird der Bereich der Teilaufhebung im FNP Vorentwurf als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Dies schließt für die nachgelagerten Bebauungsplanverfahren aufgrund des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB eine Festsetzung von „Mini-Baugebieten“ aus.

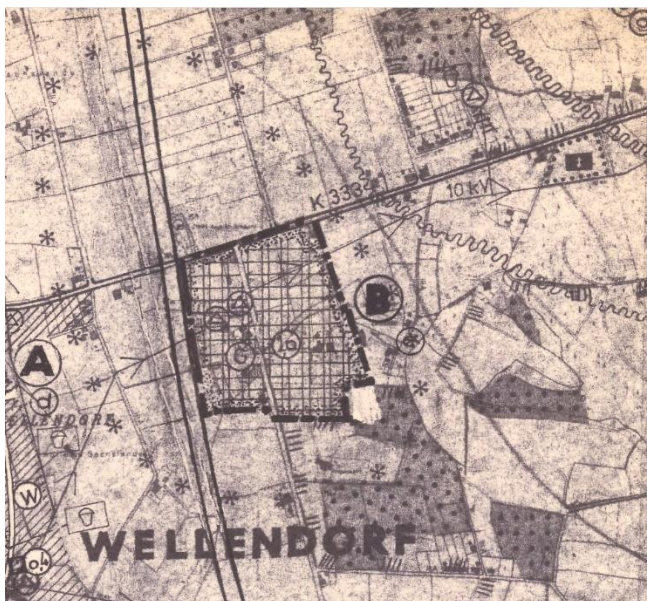


Abb.: 2. FNP-Änderung - derzeit gültige Flächennutzungsplanarstellung des Planbereichs

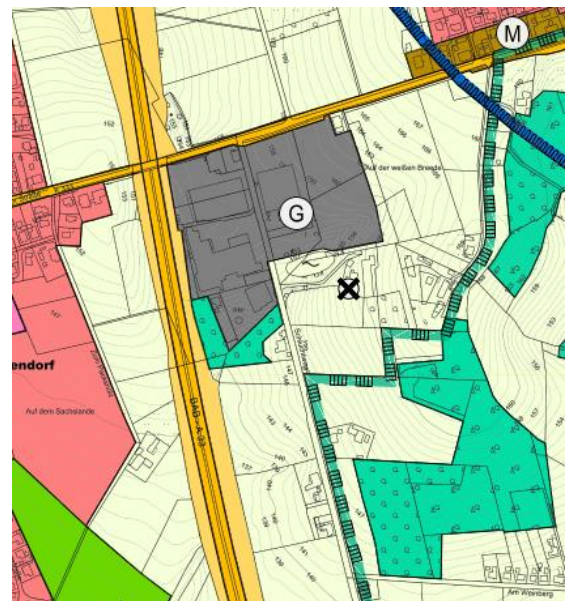


Abb.: Vorentwurf Flächennutzungsplan

In Vorbereitung auf die Flächennutzungsplanänderung erfolgt daher nun eine Teilaufhebung für den südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“. Für den nördlichen Bereich wird nachwievor die 1. Änderung verfolgt. Inwieweit eine Beibehaltung der Baulandqualität möglich und sinnvoll ist, wurde im Rahmen der Abwägung geprüft.

Maßgeblich für die Entscheidung der Teilaufhebung und damit auch Aufhebung der Baurechte sind die folgenden Parameter:

- Beseitigung der planerisch geschaffenen Gemengelage unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten, der Historie und den im Geltungsbereich sowie dessen Umgebung anzunehmenden Entwicklungen: insb. seit jeher vorhandene (z. T. mit GE überplante) und

verdichtete Wohnnutzungen (insb. im Bereich Erichshöhe), von dessen Nutzungsaufgabe nicht auszugehen ist

- Bedarfsgerechte Neuverortung von Bauflächen im Rahmen der FNP Neuaufstellung: Verortung von Gewerbeflächen insb. an verkehrlich gut erschlossenen Standorten mit geringem immissions- und naturschutzfachlichem Konfliktpotential; Wohnbaulandentwicklung im Bereich *Zum Packholz* – vorbeugender Immissionsschutz
- Erhalt der vorh. Erschließungssituation, da eine Umsetzung entsprechend der Ursprungsplanung nur unter widrigen Umständen vollziehbar ist mit der Folge, dass weitere gewerbliche Verkehre aufgrund des unzureichend ausgebildeten Einmündungsbereiches Iburger Straße/Schluchtweg und unzureichender Ausgestaltung des Schluchtwegs (fehlende Wendemöglichkeit, Verkehrstrennung) nicht vertretbar sind
- Erhalt der vorh. Grünstrukturen, insb. aufgrund der bereits bestehenden Wirkung (Abgrünung der vorhandenen Industrie-/Gewerbebauten insb. in südliche Richtung zum Landschaftsschutzgebiet) und zur räumlichen Trennung der bestehenden emittierenden und schutzbedürftigen Nutzungen
- Würdigung aktueller naturschutzfachlicher Standards und Vermeidung negativer Umweltauswirkungen, welche durch im Ursprungsplan zulässige Vollversiegelungen begründet würden
- Vermeidung von Verkehrsbelastungen in den umliegenden Ortsteilen, welche durch eine weitere gewerbliche Ansiedlung entstehen würden

## 5. Verfahren

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes erfolgt im Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB. Folglich wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 durchgeführt, findet die Eingriffsregelung des § 1a Absatz 3 Satz 6 Anwendung und wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt.

## 6. Rahmenbedingungen

### 6.1 Raumordnung

Die kommunale Bauleitplanung ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Auf Landesebene sind diese im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP), bekannt gemacht am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osnabrück aus dem Jahr 2004 einschließlich seiner Fortschreibungen verankert.

Im aktuell noch gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 2004 ist der Geltungsbereich sowie der nördlich angrenzende ohne Festlegungen (als Weißfläche) dargestellt. In dem am 30.06.2025 vom Kreistag als Satzung beschlossene RROP ist der Bereich als Vorhandene Bebauung/Bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt. Die westlich angrenzende Bundesautobahn 33 ist in beiden Plänen als Vorranggebiet Autobahn festgelegt. Die östlich sowie südlich gelegenen Flächen sind als Vorsorgegebiet/Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie als Vorsorgegebiet/Vorranggebiet landschaftsbezogene Erholung festgelegt.

Mit der Planung werden die seit Jahrzehnten nicht ausgeschöpften Baurechte zurückgenommen und insb. dem Grundsatz 2.1 Ziffer 07, Satz 6 RROP Rechnung getragen.

Die verbleibende, faktisch vorhandene Bebauung steht der RROP Darstellung und den raumordnerischen Zielen nicht entgegen, sodass das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB gewahrt ist.

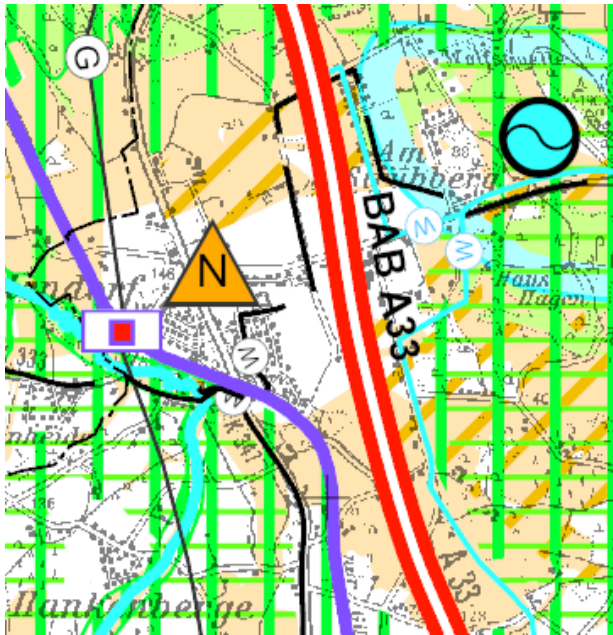


Abbildung: Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück (Quelle: Landkreis Osnabrück)



Abbildung: Entwurf Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück, Stand Mai 2023 (Quelle: Landkreis Osnabrück)

## 6.2 Bauplanungsrechtliche Situation

### 6.2.1 Flächennutzungsplanung

Am 17. März 2022 hat der Rat der Gemeinde Hilter a.T.W. den Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gefasst, sodass derzeit sowohl die aktuell noch gültigen Flächennutzungsplandarstellungen sowie die zukünftigen Darstellungen zu berücksichtigen sind.

Der aktuell noch gültige Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Der FNP-Vorentwurf stellt für den Geltungsbereich der Teilaufhebung Landwirtschaftsfläche dar. Die Aufhebung ist somit nicht aus dem derzeit noch gültigen FNP entwickelt, sodass der noch gültige Flächennutzungsplan aufgrund der langen Verfahrensdauer der Neuaufstellung im Parallelverfahren geändert wird. Mit Abschluss der Verfahren ist das Entwicklungsgebot erfüllt.

### 6.2.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“, rechtsverbindlich seit 30.10.1981. Dieser setzt im Geltungsbereich der Teilaufhebung weitestgehend eine gewerbliche Baufläche mit einer GRZ von 0,8, eine GFZ von 1,4 sowie eine II-geschossige, abweichende Bauweise fest.

Zudem wird im Bereich des Schluchtwegs eine öffentliche Verkehrsfläche sowie eine private Schutzpflanzung entlang der Gewerbefläche zur freien Landschaft festgesetzt.

Mit Bekanntmachung der 1. Änderung bzw. Teilaufhebung beurteilen sich Vorhaben nach dem geänderten Planrecht (siehe auch Kap. 7.1).

### 6.3 Realnutzung

Der Geltungsbereich wird zu wesentlichen Flächenanteilen durch landwirtschaftliche Nutzung (Acker) geprägt. Weiterhin befinden sich im Aufhebungsbereich zwei Wohngebäude (Schluchtweg 9 und 10), ein Tischlereibetrieb (ebenfalls Schluchtweg 9), ein Teilstück des Schluchtwegs sowie eine asphaltierte Zufahrt zum Grundstück Schluchtweg 9. Östlich dieses Grundstückes befindet sich ein kleinflächiges Feldgehölz mittleren Alters, das im Verlauf des Bauleitplanverfahrens zu 2/3 gerodet wurde. Die Rodungsfläche hat zudem einen Oberbodenauftrag erfahren und ist, neben einzelnen verbliebenen Bäumen, ruderal bewachsen. Eine ehemalige Ackerfläche östlich Schluchtweg 9 ist aktuell mit Fremdmaterial überdeckt und weist einen lückigen Bewuchs mit krautigen Ruderalarten auf.

Der Versiegelungsgrad im Aufhebungsbereich ist insgesamt als gering einzustufen.

Die nähere Umgebung ist im Norden gewerblich/industriell und im Süden und Osten landschaftlich geprägt. Östlich direkt an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine kleine Ansammlung von Wohngebäuden, die sich seit den 80er Jahren erheblich manifestiert hat.

Weiter befinden sich einzelne Wohngebäude in 110-150 m Entfernung südlicher Richtung (Schluchtweg 12/13). In Richtung Westen bildet anschließend an eine Waldfläche, die Autobahn, welche in einen Grünsaum gebettet ist, eine klare Trennlinie zu westlich gelegenen Flächen und dem Ortsteil Wellendorf.



Abb.: Realnutzung im Geltungsbereich 2025  
(Quelle Luftbild: [https://opendata.lgl.niedersachsen.de/doorman/noauth/dop\\_wms](https://opendata.lgl.niedersachsen.de/doorman/noauth/dop_wms); Abruf 102025)

## 6.4 Schutzgebiete/-festsetzungen

### 6.4.1 Biotope, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge, Osnabrücker Land - TERRA.vita (NP NDS 00004).

Das Landschaftsschutzgebiet LSG OS 01 Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge (Teilfläche 23/31) grenzt direkt südlich an den Geltungsbereich an.

Das nächstgelegene Gebiet des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 befindet sich in  $\geq 700$  m Entfernung westlicher Richtung. Es handelt sich hierbei um das Fließgewässer der Düte welches mit Nebenbächen als FFH-Gebiet DE-3613-332 verzeichnet ist.

Angesichts der Entfernung des Gebietes zum Geltungsbereich und des zu erwartenden Wirkraums ist nicht von einer Beeinträchtigung der Entwicklungsziele des FFH-Gebietes auszugehen.

### 6.4.2 Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete

Es liegen keine Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete i. S. d. §§ 51 bzw. 53 WHG innerhalb des Geltungsbereiches. Allerdings befindet sich das Trinkwassergewinnungsgebiet Borgloh-Wellendorf in ca. 250 m nordöstliche Richtung.

Aufgrund der mit der Aufhebung verbundenen Wirkungen ist nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen.

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

Es liegen keine Bau- und Bodendenkmale sowie Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

## 6.5 Hochwasserschutz

### 6.5.1 Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete

Es liegen keine Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete i. S. d. §§ 73 bzw. 56 WHG innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

### 6.5.2 Starkregen

Für jedes Bundesland stellt das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) eine Hinweiskarte Starkregengefahren zur Verfügung. Die Hinweiskarte stellt die Simulationsergebnisse zu möglichen Starkregenszenarien dar und bietet damit einen Überblick über die Gefahrenbereiche bei Starkregeneignissen. Die Daten enthalten jeweils die maximale Überflutungstiefe, die maximalen Fließgeschwindigkeiten sowie die Fließrichtung für ein außergewöhnliche und extreme Niederschlagsereignisse.<sup>1</sup>

Für den Geltungsbereich der Teilaufhebung ergibt sich eine punktuelle Überflutungsgefahr im nordwestlichen Bereich der ackerbaulich genutzten Landwirtschaftsfläche. Da die faktisch vorhandene Nutzung auf der Fläche gesichert wird und ein Abfluss über die in der 1. Änderung westlich gelegene Waldfläche möglich bleibt, ist eine Verschärfung der Gefahrenlage nicht zu erwarten.

<sup>1</sup> Quelle: [https://geoportal.de/map.html?map=tk\\_04-starkregengefahrenhinweise-nrw](https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw) / [https://geoportal.de/map.html?map=tk\\_04-hinweiskarte-starkregengefahren-ni](https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-starkregengefahren-ni)

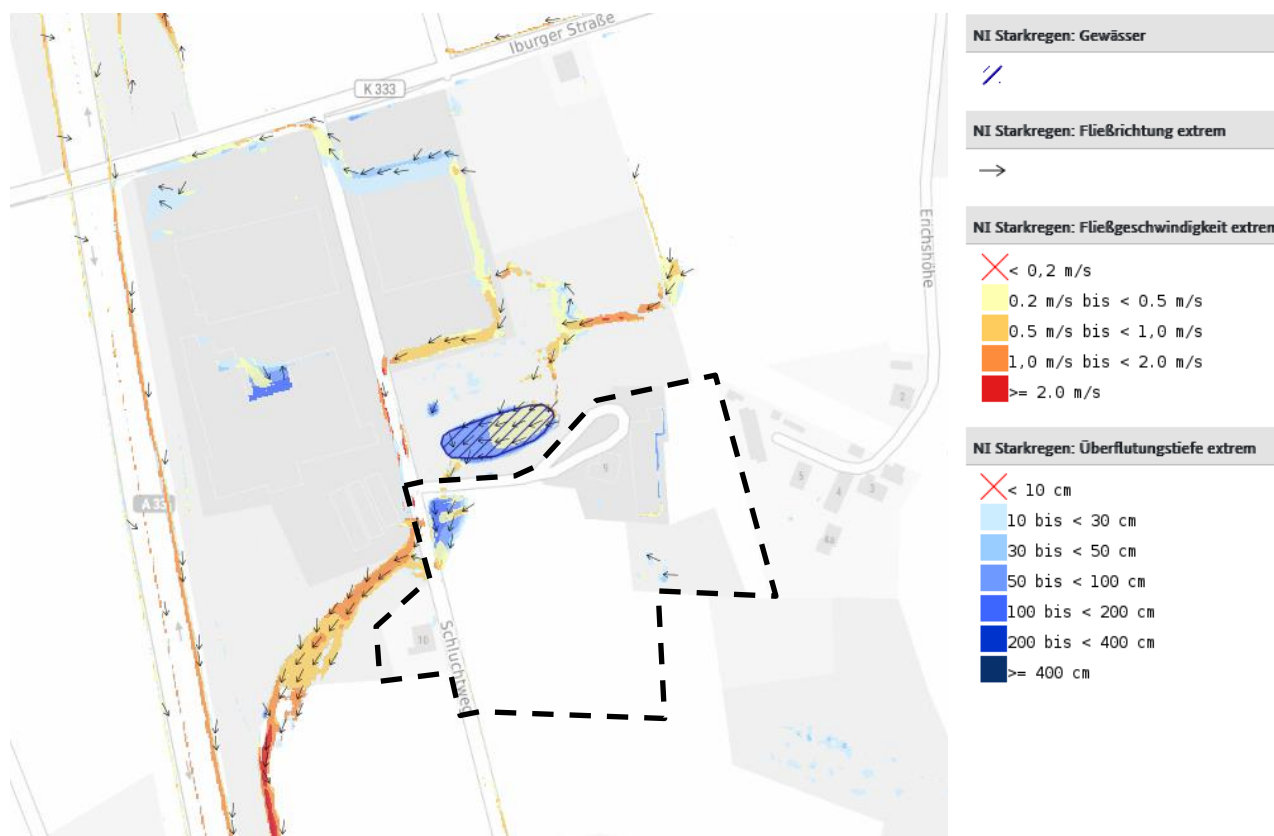


Abb.: extremes Niederschlagsereignis im Geltungsbereich  
(Quelle [https://www.geoportal.de/map.html?map=tk\\_04-hinweiskarte-starkregengefahren-ni](https://www.geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-starkregengefahren-ni); Abruf 11-2025)

## 6.6 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich mit Ausnahme der vorhandenen öffentlichen Straßenflächen in Privateigentum.

## 6.7 Bergbau

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

## 6.8 Altlasten

Im Geltungsbereich der Aufhebung sind gem. NIBIS Kartenserver keine Altlasten bekannt. Der digitale Umweltatlas des Landkreises Osnabrück verzeichnet im Bereich des Schluchtweg 9 jedoch einen Altlastenverdacht (KRIS-Nr. 74079220104). Dieser ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

## 6.9 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung und eine Kampfmitteluntersuchung haben nicht stattgefunden. Es wird empfohlen, im Rahmen der nachgelagerten Planung eine Luftbildauswertung und ggf. Kampfmitteluntersuchung durchzuführen.

Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

## 6.1 Baugrund

Gem. der Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie können im Untergrund des Standorts lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 bis 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

## 6.2 Immissionsschutz

### 6.2.1 Schallimmissionen

Im Geltungsbereich liegen Immissionsbelastungen insbesondere durch den von der Bundesautobahn 33 sowie der Kreisstraße 333 ausgehenden Verkehrslärm sowie den nördlich angrenzenden Gewerbe-/Industrieflächen vor.

Mit der Aufhebung der rechtsverbindlichen Festsetzungen ändert sich der Schutzanspruch der im Geltungsbereich liegenden Nutzungen, d. h. an den Wohngebäuden Schluchtweg 9 und 10. Galten für diese bisher die Werte für Gewerbegebiete, so sind hier zukünftig die Werte für Mischgebiete anzusetzen.

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zur wesentlichen Änderung des Betriebes der Firma Häder GmbH (heute Grannex GmbH & Co KG), Normec uppenkamp, Stand: 20.11.2023 wurde an den betreffenden Vorhaben die folgenden Beurteilungspegel nachgewiesen:

	Gebietszuordnung alt/neu	IRW Tag alt/neu in dB (A)	Beurteilungspegel Tag in dB (A)	IRW Nacht alt/neu in dB (A)	Beurteilungspegel Nacht in dB (A)
Schluchtweg 9	GE/MI	65/60	45	50/45	36
Schluchtweg 10	GE/MI	65/60	39	50/45	32

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm heute wie auch unter Berücksichtigung der neuen Schutzansprüche sowohl in der Tag- als auch Nachtzeit unterschritten werden.

Die mit dem Betrieb der westlich des Schluchtwegs gelegenen Betriebe verursachten Immissionen wurden per Gutachten RP Schalltechnik, Stand 27.07.2025 untersucht. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte der TA Lärm heute wie auch zukünftig sowohl in der Tag- als auch Nachtzeit unterschritten werden.

	Gebietszuordnung alt/neu	IRW Tag alt/neu in dB (A)	Beurteilungspegel Tag in dB (A)	IRW Nacht alt/neu in dB (A)	Beurteilungspegel Nacht in dB (A)
Schluchtweg 9	GE/MI	65/60	46,6/47,8	50/45	42,8/43,7
Schluchtweg 10	GE/MI	65/60	46,1/46,6	50/45	40,2/40,7

Entsprechend der Ausführungen der Gutachter zur Berücksichtigung möglicher Vorbelastungen ist festzustellen, dass die Richtwerte tags um mehr als 6 dB unterschritten werden und eine Irrelevanz vorliegt.

Für die Nachtzeit hingegen liegt bei den von RP Schalltechnik untersuchten Betrieben keine Irrelevanz vor. Da die Anlagen der Grannex GmbH & Co KG (früher Häder GmbH) jedoch nahezu an allen, von der Teilaufhebung betroffenen Immissionsorten eine Irrelevanz besitzt, ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte auch in der Gesamtbetrachtung unterschritten werden.

Im Rahmen einer Zusatzberechnung wurde untersucht, inwiefern unter Berücksichtigung der Teilaufhebung industriegebietstypische Schalleistungspegel auf den westlich des Schluchtwegs gelegenen Betriebsflächen mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen vereinbar wären. Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine industriegebietstypische Nutzung zu Überschreitungen Tag und Nacht an den umliegenden Immissionsorten führen würde.

Eine industrielle Nutzung mit freier Schallausbreitung und ohne Schallschutzaufgaben auf den nördlich der Teilaufhebung gelegenen Flächen ist somit nicht möglich und wäre auch ohne Änderung des Planungsrechts in der Vergangenheit aufgrund von Richtwertüberschreitungen am Immissionsort *Zum Packholz 8* nicht möglich gewesen.

### 6.2.2 Geruchsimmissionen

In Bezug auf das nördlich des Geltungsbereiches gelegene Gewerbe-/Industriegebiet ist festzuhalten, dass bei den Betrieben westlich des Schluchtweges nicht mit geruchsemitierenden Stoffen gearbeitet wird und für den Industriebetrieb Grannex eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung mit Datum vom 29.01.1999 sowie Änderungsgenehmigung mit Datum vom 16.02.2000 vorliegt.

Lt. Anordnung des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück vom 08.05.2007 (OS0028825756-032 Sy) sind alle drei Jahre die Geruchsemissionen des Betriebes zu ermitteln und ist der Nachweis zu führen, dass die Immissionswerte des Genehmigungsbescheides eingehalten werden.

Demnach ist die Anlage so zu betreiben, dass bei der nächstgelegenen Wohnbebauung

- im GE Gebiet Geruchsimmissionen mit einer Intensität von 2 Geruchseinheiten an nicht mehr als 4 % der Jahresstunden
- im MI Gebiet Geruchsimmissionen mit einer Intensität von 2 Geruchseinheiten an nicht mehr als 4 % der Jahresstunden
- im Gebiet mit Einzelbebauung im Außenbereich Geruchsimmissionen mit einer Intensität von 3 Geruchseinheiten an nicht mehr als 5 % der Jahresstunden
- im WA Gebiet Geruchsimmissionen mit einer Intensität von 1 Geruchseinheiten an nicht mehr als 3 % der Jahresstunden

überschritten werden.

Mit der Einführung der TA Luft 2021 empfiehlt sich weiter eine Beurteilung gem. der Immissionswerte des Anhang 7 TA Luft.

Im Geruchstechnischen Bericht Nr. G23170.1/06 über die Ermittlung der Gesamtzusatzbelastung an Geruchsimmissionen in der Umgebung des Betriebes der GRANNEX Recycling-Technik GmbH & Co. KG in Hilter (Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH) wird dargelegt, dass die Gesamtbelastung an den im Plangebiet liegenden Wohnhäusern 3-5 % der Jahresgeruchsstunden beträgt. Der Immissionswert (Kap. 3.1 Tabelle 22 Anhang 7 TA Luft) von 0,15 ist folglich unterschritten.

Überschreitungen der Immissionsrichtwerte treten lediglich auf der westlich benachbarten Gewerbefläche, direkt auf der gegenüberliegenden Seite des Biofilters auf. 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. <sup>2</sup>

### 6.2.3 Sonstige Immissionen

Von der Bewirtschaftung der im Plangebiet landwirtschaftlich genutzten Flächen können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auf die Umgebung ausgehen, die jedoch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ortsüblich sind und keine nennenswerte Belastung darstellen.

### 6.2.4 Gesamtbetrachtung

In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass sich durch die Teilaufhebung des südlichen Bereiches keine unverhältnismäßigen Nutzungseinschränkungen für die derzeit ausgeübten Betriebstätigkeiten ergeben, da die zulässigen Richtwerte bereits unterschritten werden. 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 Geltungsbereiches der 1. Änderung 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.

Durch die Teilaufhebung wird den zukünftigen Außenbereichsvorhaben ein höherer Schutzstatus beigemessen als zuvor, welcher insb. industriegebietstypische Planvorhaben in ihrem Emissionsverhalten beschränkt. Diese Beschränkung erscheint jedoch unter der in Kapitel 7.1 erfolgten Abwägung sachgerecht.

## 7. **Verwirklichung der Aufhebung**

### 7.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Als Planbetroffene besitzen Eigentümer/innen 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.:

#### Interessen der Eigentümer/innen im Plangebiet

- Fortführung der bisher ausgeübten Nutzungen (Tischlerei und Wohnnutzung)
- Erhalt der bestehenden Baurechte um Bebauungsmöglichkeiten zu erhalten und potentielle Betriebserweiterungen durchführen zu können
- Erhalt des Grundstücks-/Verkehrswertes

---

• <sup>2</sup> Vgl. Geruchtechnischer Bericht Nr. G23170.1/06 über die Ermittlung der Gesamtzusatzbelastung an Geruchsmissionen in der Umgebung des Betriebes GRANNEX Recycling-Technik GmbH & Co. KG Hilter, Seite 17

#### Interessen der nördl. gelegenen Betriebe

- Erhalt der bisherigen Immissionssituation – keine eigentumsrechtliche/immissionschutzrechtliche Einschränkung
- Erhalt der Erweiterungsmöglichkeiten insb. für den im Plangebiet ansässigen immissionschutzrechtlich genehmigten Betrieb Grannex
- Gewährleistung einer wirtschaftlichen Betriebsführung und Investitionssicherheit

#### Gemeindliche Interessen

- Beseitigung einer geplanten „Gemengelage“ mit dem Ziel, die faktisch vorhandenen Nutzungen zu erhalten
- Gewährleistung von Sicherheit und Ordnung (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Verkehrssicherheit)
- Umweltschutz (Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes)
- Stärkung des Wirtschaftsstandortes durch eine bedarfsgerechte Neuverortung von Bauflächen im Rahmen der FNP-Neuaufstellung

#### Gesamtgesellschaftliche Interessen

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

#### 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 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.

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 die im Plangebiet liegenden Eigentümer und deren 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.

#### Bedeutung für das Flurstück 102/7

Diese Liegenschaft ist bisher unbebaut. Gem. Stellungnahme Eigentümer/in ist auf dem Flurstück perspektivisch 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.

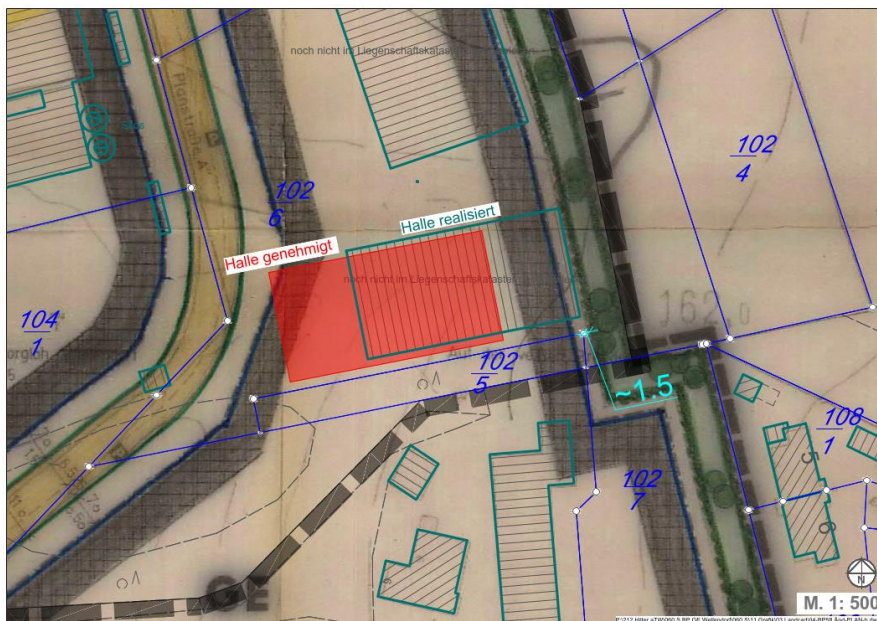


Abb. Plan Zufahrtssituation zum Flurstück 102/7

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.

Weiter ist festzustellen, 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.

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.

Was den Hinweis auf weitere perspektivische Betriebserweiterungen durch Flächenerwerb weiterer Flächen angeht, so ist festzustellen, dass der/die Einwender/in 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. Da die Nutzung der Fläche wie vom Eigentümer vorgesehen ohnehin nicht möglich war und die mit der Ursprungsplanung eingeräumten Privilegien (Baurechte) bisher nicht ausgeschöpft wurden, jedoch ausreichend Zeit dafür bestand, wird im Rahmen der Abwägung den Anwohner- und gesamtgemeindlichen Interessen ein höheres Gewicht beigemessen als den Eigentümerinteressen.

Damit 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 Wald-/Freifläche geringer ausfällt, als bei einer Baulandfläche, reduziert.

Hinweis: Inwieweit die angesichts einer Veränderungssperre unzulässige Rodung von ca. 2/3 des Wäldchens sowie Schotterung der Fläche Konsequenzen nach sich zieht (Lebensraumverlust, artenschutzrechtliche Belange), ist parallel zu den Bauleitplanverfahren behördlich zu klären.

### Bedeutung für das Flurstück 100 und 102/8

Diese Grundstücke sind in überwiegenden Teilen landwirtschaftlich genutzt. In der nordöstlichen Ecke sind ein Wohnhaus sowie eine Tischlerei gestanden. Die vorh. Nutzungen wurden vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ genehmigt (Ursprungsgenehmigung liegt nicht vor, Erweiterungsbau Tischlerei ist mit Bauschein B2361/69 genehmigt). Nutzungsänderungen und bauliche Erweiterungen wurden seitdem nicht mehr durchgeführt. Eine Genehmigung auf Basis des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ ist für diese Vorhaben folglich nicht ergangen.

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 (Wohn-)Nutzung.

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.

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.

Damit würdigt die Teilaufhebung grds. die primären/kurzfristigen Interessen der Eigentümer/in. Im Hinblick auf die sekundären/langfristigen Interessen räumt die Teilaufhebung im Rahmen der Abwägung den Anwohner- und gesamtgemeindlichen Interessen ein höheres Gewicht ein als den Eigentümerinteressen.

### Bedeutung für das Flurstück 38/3

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 (Wohn-)Nutzung und steht der „Legalisierung“ der Wohnnutzung, mit welcher i. d. R. auch ein höherer Verkehrswert einhergeht, dem Verlust der Gewerbefläche gegenüber, sodass voraussichtlich kein Wertverlust gegeben ist oder der mögliche Wertverlust zumindest reduziert wird. Damit würdigt die Teilaufhebung grds. die Interessen der Eigentümer/in.

### Nördl. des Plangebietes liegende Betriebe

Mit der Aufhebung der Nutzungsart Gewerbe werden die Schutzansprüche der im Bereich der Teilaufhebung liegenden Nutzungen geändert. Im Außenbereich werden i. d. R. die Immissionsrichtwerte der Mischgebiete zugrunde gelegt.

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 mit der Teilaufhebung 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 Nutzungseinschränkungen für die derzeit ausgeübten Betriebstätigkeiten ergeben. 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 Geltungsbereiches der 1. Änderung 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.

Das mit der Planung den ansässigen Nutzungen zugeschriebene Schutzinteresse schränkt die Betriebe in ihrem Bestand nicht ein. Insb. für industriegebietstypische Planvorhaben schafft es jedoch neue Zwangspunkte, welche bei zukünftigen Planvorhaben zu beachten sind und die Betriebe in ihrem Emissionsverhalten beschränken. Die Planung stellt damit einen eigentumsrechtlich einschränkenden Eingriff dar, der mit Blick auf zukünftige Betriebsentwicklungen aufgrund der bereits bestehenden Geruchsüberschreitung und der von RP Schalltechnik prognostizierten Lärmüberschreitung sachgerecht und nicht unverhältnismäßig erscheint.

Die Planung räumt im Rahmen der Abwägung den bereits vor der Ursprungplanung ansässigen schutzbedürftigen umliegenden Wohnnutzungen ein höheres Gewicht ein, als dem „freien“ Emissionsverhalten der nördlich vom Plangebiet nachfolgend entstandenen Gewerbebetriebe.

### 7.2 Entschädigungsansprüche

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 Bebauungsplan 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 gem. § 35 Abs. 4 zukünftig weiterhin zulässig/genehmigungsfähig/erweiterbar sind, ist eine wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke grds. weiterhin gegeben und werden Entschädigungsansprüche nach Abs. 3 nicht begründet.

### 7.3 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 7.4 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Die Erschließung bleibt wie im Bestand vorhanden bestehen.

In Bezug auf die Versorgung mit Trinkwasser, die Strom- und fernmeldetechnische Versorgung und die Niederschlags- und Abwasserbeseitigung kommt es zu keiner Änderung.

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

### 7.5 Bestandsschutz

Die rechtmäßig im Plangebiet errichtete Bebauung bzw. die rechtmäßig ausgeübte Nutzung besitzt Bestandschutz und ist hinsichtlich der bisherigen Funktion, Nutzung und baulichen Beschaffenheit geschützt. Hiervon erfasst sind auch Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes (z. B. Modernisierung) sowie kleinere Erweiterungen, sofern sie der funktionsgerechten Nutzung dienen. Der Bestandsschutz umfasst jedoch nicht das „Auswechseln“ ganzer Anlagen bzw. das „Hinzufügen“ weiterer Anlagen ohne Beachtung des neuen Planungsrechts. Neubauten und größere Umbauten/Ergänzungen sind folglich nur unter Beachtung und Anwendung des neuen Planungsrechts möglich.

Hierdurch ist das Eigentum vor einem Anpassungsverlangen der Behörden grds. geschützt und sichergestellt, dass größere Maßnahmen dem neuen Planungsrecht unterfallen und zeitgemäß erfolgen. (Moderate) bauliche Entwicklungen und Nutzungsänderungen bleiben im Rahmen des § 35 BauGB möglich.

Das Anpassungsverlangen der Planungs- und Bauaufsichtsbehörden sowie Immissionsschutzbehörden bleibt für Ausnahmefälle (z. B. §§ 48-50 VwVfG, §§ 175-179 BauGB, § 17 BImSchG und § 85 NBauO) bestehen.

## 8. **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Umweltprüfung einschließlich Eingriffsregelung: Die Teilaufhebung des Bebauungsplans wird im Vollverfahren einschließlich Umweltprüfung durchgeführt. Die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter der Umweltprüfung und eine Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht dokumentiert. Integrativ werden dort auch die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB abgehandelt. Für die hier vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 und die parallele 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 wurde ein gemeinsamer Umweltbericht erarbeitet, der dieser Begründung als gesonderter Bestandteil beiliegt. Im Ergebnis sind durch Umsetzung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen und kein Kompensationsbedarf zu prognostizieren.

Umgang mit den bauleitplanerischen Grundsätzen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung:

a) Gebot der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB / Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB: Die Novellierung des Baugesetzbuches aus dem Jahre 2013 fordert gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine besondere Berücksichtigung von Maßnahmen der Innenentwicklung im Zuge städtebaulicher Entwicklung. Dies unterstreicht die Grundsätze der sog. Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, welche einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden einfordert. Demnach erfordert es eine gesonderte Begründung, wenn Flächenbedarfe nicht durch

Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden können und daher Flächen, die land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden, in Anspruch genommen werden müssen. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden Baurechte für eine Gewerbe-/Industriegebietserweiterung auf Flächen zurückgenommen, die bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Einer Flächenneuanspruchnahme am Standort wird somit entgegengewirkt und bleibt der gesamtgemeindlichen Planung (Neuverortung im Flächennutzungsplan) unter Berücksichtigung aller entscheidungserheblichen Parameter vorbehalten.

b) Belange des Klimaschutzes gem. § 1 Abs. 5 BauGB / § 1a Abs. 5 BauGB: Zur nachhaltigen Stadtentwicklung zählt entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB auch die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den abwägungsrelevanten Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. 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 bereits bebauten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 ein deutlicher Wärmeinseleffekt anzunehmen. Durch die Teilaufhebung wird eine Ausdehnung der Wärmeinsel sowie zusätzliche Luftbelastungen vermieden, sodass sich die Planung ggü. dem Status Quo positiv auf die Belange des Klimaschutzes auswirkt.

## 9. Flächenbilanz

aufgehobenes Gewerbegebiet, GRZ 0,8 mit Überschreitung	2,34 ha
davon jedoch bereits durch faktische „Außenbereichsvorhaben“ bebaut/versiegelt	0,25 ha
aufgehobene öffentliche Verkehrsflächen	0,19 ha
davon jedoch bereits als Straßenverkehrsfläche ausgebaut	0,13 ha
aufgehobene Grünflächen (private Schutzpflanzung)	0,37 ha
<b>Σ</b>	<b>2,90 ha</b>

## **II. VERFAHRENSVERMERKE**

---

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilter a.T.W. hat in seiner Sitzung am ..... die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ beschlossen.

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

### **2. Frühzeitige Beteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilter a.T.W. in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in die Planunterlagen eingeflossen.

### **3. Beteiligung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilter a.T.W. hat in seiner Sitzung am ..... die Veröffentlichung der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf der Teilaufhebung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... veröffentlicht. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

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

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

### **4. Aufhebungsbeschluss**

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Hilter a.T.W. in seiner Sitzung am ..... die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 „Gewerbegebiet Wellendorf“ sowie die Begründung beschlossen.

### **5. Ausfertigung**

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

## 6. Bekanntmachung

Der Aufhebungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Bürgermeister

.....  
(Marc Schewski)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 16. März 2026  
Bu/Su-212.060

.....  
(Der Bearbeiter)

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